EL COLEGIO DE SAN LUIS, A.C.

# "Las políticas del desarrollo urbano: el caso de las urbanizaciones cerradas en San Luis Potosí"

**T E S I S**

**Que para obtener el grado de**

**Maestro en Asuntos Políticos y Políticas Públicas**

**Presenta**

**Victor Manuel Gutiérrez Sánchez**

**San Luis Potosí, S.L.P.** **Agosto, 2010**

EL COLEGIO DE SAN LUIS, A.C.

# "Las políticas del desarrollo urbano: el caso de las urbanizaciones cerradas en San Luis Potosí"

**T E S I S**

**Que para obtener el grado de**

**Maestro en Asuntos Políticos y Políticas Públicas**

**Presenta**

**Victor Manuel Gutiérrez Sánchez**

**Director de Tesis : Dr. Antonio Aguilera Ontiveros**

**San Luis Potosí, S.L.P.** **Agosto, 2010**

Índice

Lista de Tablas

Tabla 1. Comparativa entre fraccionamientos habitacionales abiertos y cerrados…5

Tabla 2. Diferenciación de las urbanizaciones cerradas a partir de su estructura edilicia…73

Tabla 3. Diferenciación de las urbanizaciones cerradas por los tipos de organización interna…73

Tabla 4. Análisis de los vecindarios privados como economías de club…77

Tabla 5. La influencia de la globalización en las urbanizaciones cerradas…79

Tabla 6. Las urbanizaciones cerradas y la gobernabilidad urbana…80

Tabla 7. Comparativa entre la normatividad vigente en torno a los fraccionamientos habitacionales condominales en los estados de la región Centro-Norte…90

Tabla 8. Contenido del formato para la formalización de las asociaciones de condóminos…97

Tabla 9. Distribución espacial de las urbanizaciones cerradas en San Luis Potosí…111

Tabla 10. Periodización de las urbanizaciones cerradas en San Luis Potosí…112

Tabla 11. Cuadro comparativo de la problemática detectada en torno a las urbanizaciones cerradas…113

Tabla 12. Análisis de oferta inmobliliaria…115

Lista de Gráficas

Gráfica 1. Modelo analítico de la difusión regional de las urbanizaciones cerradas…82

Gráfica 2. Zona I Centro…101

Gráfica 3. Zona II Lomas-Tangamanga…103

Gráfica 4. Zona III Saucito–Terceras…104

Gráfica 5. Zona IV Norte…105

Gráfica 6. Zona V Satélite-Progreso…106

Gráfica 7. Zona VI Zona Industrial-La Pila…107

Gráfica 8. Zona I Soledad de Graciano Sánchez…108

Gráfica 9. Zona II Soledad de Graciano Sánchez…109

Gráfica 10. Zona III Delegación Villa de Pozos…110

Capitulado

1. Introducción…1
   1.1 Las urbanizaciones cerradas: nuevas formas de construcción del espacio urbano…6
   1.2 Las urbanizaciones cerradas como un problema público emergente…17
   1.3 Preguntas de investigación…24
2. Las urbanizaciones cerradas: orígenes, temas y retos…25
   2.1 Los fraccionamientos habitacionales cerrados como un fenómeno global…35
   2.2 Los fraccionamientos habitacionales cerrados en México…48
3. Marco teórico analítico…56
   3.1 Pluralismo, teoría de élites y la máquina de desarrollo…57
   3.2 Teoría del régimen urbano…61
   3.3 La gobernanza urbana…62
   3.4 El poder y la ciudad…66
   3.5 Las urbanizaciones cerradas como producto de una política urbana…71
4. Estudio de caso…83
   4.1 Diseño de la investigación de caso…83
   4.2 Descentralización de competencias federales y fortalecimiento municipal…86
      4.2.1 Legislación estatal pertinente a las urbanizaciones cerradas…89
   4.3 Urbanizaciones cerradas en la zona conurbada San Luis Potosí – Soledad de Graciano Sánchez…100
      4.3.1 La percepción de los habitantes…118
      4.3.2 La percepción de los desarrolladores…123
      4.3.3 La percepción gubernamental…125
5. Conclusiones…130
6. Bibliografía…134

## Capítulo 1: Introducción

Entre los asuntos públicos existen diversos aspectos en que las sociedades resuelven sus problemas y satisfacen sus necesidades. No todos los problemas que atañen a la sociedad, o a alguna de sus partes, son percibidos por ésta como un asunto público, y para llegar a definirse como tal debe de existir una consciencia y un proceso de percepción del asunto por parte de los involucrados, directa o indirectamente, en mayor o menor medida, en la construcción social de dicho asunto.

Es tarea de los estudiosos de la sociedad y sus problemas, identificar los procesos en que un problema pasa de ser de la incumbencia de unos cuantos, a la percepción de un asunto al que debe de prestarse atención, debido a las repercusiones que éste pudiera tener en la vida de un conglomerado social en un momento dado. No es necesario aclarar que no todos los procesos que representan un impacto a la sociedad acaecen de la misma manera y, por tanto, requieren de la consideración de diversas dimensiones para su comprensión y explicación.

El presente estudio parte de una particular atención hacia los procesos sociales que suceden en las ciudades, como resultado de las dinámicas del desarrollo urbano, el cual es condicionado por las características de sus reglas de convivencia, competitividad y normatividad. Dentro del amplio espectro de fenómenos que se presentan en una ciudad, a este estudio interesa enfocarse a los que están determinados por factores sociopolíticos, donde confluye el sector privado y el gubernamental de la localidad, para configurar el desarrollo urbano territorial. A este conjunto de acciones conjuntas encaminadas a establecer guías de planeación, normatividad y construcción donde el gobierno interactúa

con la sociedad para determinar la forma urbana, las denominaremos políticas urbanas. El presente trabajo parte del concepto de política urbana según Castells (1991) quien define la política urbana como “proceso político, que enfrenta a fuerzas sociales con intereses específicos, o, en la terminología liberal, a actores que buscan realizar su proyecto por medio de diferentes estrategias“ (Castells, 1991:294). La política urbana se ocupa de asuntos sociopolíticos en un ámbito eminentemente territorial, y tiene que ver con la gestión del cambio urbano, como observa Geyer, para quien la política urbana es una actividad estatal que busca influir en la distribución y operación de procesos de inversión y consumo del entorno construido. No obstante, aclara, debemos tener en cuenta que la política urbana es dinámica, esto es, que su formulación e implementación forman un proceso continuo y no un evento (Geyer, 2009:3).

Este último autor es de gran utilidad para este trabajo ya que su planteamiento ayuda a adentrarse en el concepto de la política urbana, a la cual considera como un producto de las relaciones de poder entre los diferentes grupos de interés que constituyen una formación social particular. Entre los actores que identifica se encuentra el estado, tanto a nivel federal como local, y el capital en sus variadas manifestaciones. De acuerdo con Geyer (2009), el capital y el estado persiguen objetivos específicos, que pueden ser complementarios o contradictorios entre sí –para el capital el objetivo principal es la maximización de la ganancia, mientras que para el estado, lo es el proceso de acumulación legítima-, y estos imperativos políticos y económicos tienen una influencia directa en la naturaleza de la política urbana, la cual también está condicionada por fuerzas externas operando dentro del sistema económico global, así como por factores y agentes locales específicos (Geyer, 2009:3). Entre otros autores que han abordado el tópico de las políticas urbanas, se

encuentran Murphy y Rehfuss (1976); Hirsch y Mohl (1993); Blackman (1995); Euchner y McGovern (2003); y Melosi (2004).

Por otra parte, autores como Rojas (2005) se han encargado de señalar las transformaciones que la estructura espacial de las metrópolis con motivo de la creación de nuevos centros urbanos en una tendencia hacia la dispersión urbana. Entre estas transformaciones, denominadas por Rojas "artefactos urbanos", destacan los grandes centros comerciales localizados en la periferia de la ciudad, conectados a las grandes vialidades de la ciudad, además de parques tecnológicos y logísticos, se identifica la creación de barrios cerrados, destinados éstos últimos a cumplir la función de zona de residencia y recreo de los grupos sociales de mayores ingresos (Rojas, 2005:38). Como resultado de políticas urbanas las diversas acciones emprendidas en un sentido particular bien definido, podemos ejemplificar la creación de zonas comerciales, la construcción de redes viales, la definición de áreas de equipamiento, o bien, la definición de espacios habitacionales. Este último tipo de acciones, son a las que se constriñe este estudio, específicamente en lo referido a cierto tipo de configuración del espacio habitacional, definido por su delimitación física, cerrada al resto de la ciudad y encerrada en sí misma, y su forma de organización interna, variante en sus niveles de autonomía y autogestión, y a este tipo de espacios los llamaremos urbanizaciones cerradas.

Interesa este tipo de desarrollo habitacional, porque en su forma de organización interna, se presenta lo que algunos autores como Nelson (2005) reconocen como una nueva forma de autogobierno, en un estado incipiente, primordial o básico, donde el papel del Estado, como regulador del desarrollo urbano y prestador de servicios públicos es, por lo menos, cuestionado. A este tipo de organización, en que el Estado, pasa de una función reguladora dominante, a una coordinación participativa, se le ha llamado gobernanza. En las

urbanizaciones cerradas, podemos observar un esquema de gobernanza que, si bien escapa a las definiciones tradicionales del gobierno ausente o mínimo, o la organización sin gobierno, debido a que el control administrativo del espacio en las urbanizaciones cerradas no está del todo en manos privadas, por lo que estamos frente a un esquema de gobernanza no tradicional, posteriormente este estudio se ocupará de analizar el concepto de gobernanza urbana.

No obstante que las instituciones gubernamentales y estructuras legales habilitan a los promotores inmobiliarios para la creación de urbanizaciones cerradas, este tipo de desarrollo constituye un fenómeno en el que los actores involucrados pueden no ser conscientes en la percepción global del mismo, esto es, de que están generando una forma de gobernanza emergente. Es por ello que este estudio aspira a reflexionar acerca de la información que los actores involucrados deberán de tener en cuenta para prever futuros problemas de tipo sociológico y urbanístico, que ya han sido observados en otros contextos, dentro de este fenómeno de presencia global que, sin embargo, no ha sido abordado en nuestro contexto inmediato con la suficiente profundidad.

Una de las primeras interrogantes que surgen en torno a este fenómeno urbano, tiene que ver con qué tipo de estructuras político administrativas existen o deberían de existir, cuando el habitante es dueño o co-dueño del espacio público y por lo tanto, corresponsable del mismo. Pero antes, se debe aclarar con mayor detalle las principales diferencias entre un fraccionamiento habitacional abierto y uno cerrado, por lo que se presenta la siguiente tabla comparativa:

| Fraccionamiento habitacional abierto: | Fraccionamiento habitacional cerrado: |
|---|---|
| Régimen de propiedad particular. | Régimen de propiedad asociativa. |
| El municipio provee de servicios públicos básicos como el suministro de agua potable, drenaje y alcantarillado, mantenimiento de la vía pública y espacios recreativos, seguridad y recolección de residuos sólidos. | Los vecinos deben asociarse para proveerse de servicios públicos básicos como el suministro de agua potable, drenaje y alcantarillado, mantenimiento de la vía pública y espacios recreativos, seguridad y recolección de residuos sólidos. |
| Los espacios públicos y de circulación gozan de libertad de tránsito. | Los espacios públicos y de circulación son de acceso restringido. |
| La configuración constructiva del espacio habitacional se restringe al Reglamento de Construcción de la entidad. | La configuración constructivas del espacio habitacional está regulada por el Reglamento de Construcción de la entidad, pero además, generalmente cuenta con un código interno de restricciones al diseño de los espacios. |
| La organización vecinal es voluntaria. | La organización vecinal es obligatoria por ley. |
| El mantenimiento de los espacios comunitarios como calles, banquetas, parques y áreas de esparcimiento se realiza con fondos públicos. | El mantenimiento de los espacios comunitarios como calles, banquetas, parques y áreas de esparcimiento se realiza con recursos de los vecinos, que deben organizarse para su administración. |
| Presentan diversidad en la composición de sus habitantes en cuanto a nivel socioeconómico. | Presentan homogeneidad en la composición de sus habitantes en lo que se refiere al nivel socioeconómico. |

Tabla 1 Comparativa entre Fraccionamientos Habitacionales Abiertos y Cerrados: elaboración propia basada en observaciones de casos.

Como se puede ver, este tema se enfrenta de manera inicial, con la conformación de una frontera difusa entre el espacio público y el espacio privado, una diferenciación conceptual que se abordará más adelante en esta primera parte del estudio. Por ahora se establece que, al aceptar los términos de un contrato de propiedad o arrendamiento, el habitante de un

fraccionamiento habitacional cerrado acepta de conformidad los términos del reglamento interno del mismo.

Para evitar el excesivo uso de mismos términos, en la segunda parte, que se refiere a los antecedentes de los fraccionamientos habitacionales cerrados como fenómeno global, se describe una serie de sinónimos con los que la literatura en torno al tema se ha referido a este fenómeno, evitando así reiteraciones y anotaciones.

## 1.1 Las urbanizaciones cerradas: nuevas formas de construcción del espacio urbano

En los últimos años y a lo largo y ancho del orbe, una nueva forma de organización espacial ha emergido en el entorno urbano, esto es la urbanización cerrada (Canosa, 2002; Genis 2007). Dicha urbanización cerrada es definida como "áreas residenciales que al menos contienen dos unidades (casas o apartamentos) físicamente separadas. Para ser urbanización cerrada hace falta que el área esté separada del resto del espacio accesible al público en general mediante un tipo de barrera física (muro, reja, entrada vigilada, etc.), algún tipo de servicios de uso comunitario e infraestructura y, además, que cuente con una organización vecinal" (Janoschka y Glasze, 2003:10).

La urbanización cerrada ha sido estudiada en primera instancia por autores anglosajones, tales como McKenzie (1994), Blakely y Snyder (1999), y Nelson (2005). En dichas investigaciones, la urbanización cerrada es vista como un fenómeno urbanístico que surge debido a los siguientes factores: cambios en las políticas públicas urbanas y la desregulación de normatividades en materia de urbanización, la emergencia de un nuevo sector de mercado basado en las necesidades de los sectores socioeconómicos de ingresos medio-altos a altos, de un incremento en la exclusividad del espacio residencial y el

bienestar por encima del estándar, así como la necesidad en dichos sectores de la sociedad, de incrementar su percepción de seguridad con respecto a la criminalidad urbana, aunado a ello, existe una tendencia nacional a descentralizar los servicios urbanos que también se ve favorecida por esta forma de urbanización.

En general, en el mundo desarrollado la urbanización cerrada tiene un conjunto de amenidades, instalaciones y servicios disponibles para sus residentes, tales como: la ubicación geográfica privilegiada con respecto a otras áreas de la ciudad; áreas verdes e instalaciones recreativas comunitarias que van desde simples espejos de agua y espacios de juegos infantiles, hasta lagos y clubs de golf o de yates; sistemas de seguridad que comienzan por una barda periférica y entradas-salidas controladas y vigiladas. Obviamente, el nivel de dichas amenidades, instalaciones y servicios depende en gran medida de la idea inicial de la urbanización con sus reglas de construcción que establecen desde el monto de área mínima a adquirir, hasta el tipo de espacio arquitectónico que deberá cumplir el diseño de las residencias; la composición sociodemográfica de los residentes, la estructura comunitaria que éstos construyan y el nivel de cuotas que sus estructuras administrativas recauden. Una regla general parece ser que entre mayor nivel de organización tiene la urbanización cerrada, mayor es el nivel de amenidades, instalaciones y servicios con los que cuentan sus residentes. Esto lo explican Janoschka y Glasze, cuando analizan las urbanizaciones cerradas como “economías de club“, denominándolas común un grupo cuyos miembros comparten de manera colectiva pero exclusiva el consumo de ciertos bienes a base de un contrato de pertenencia o propiedad (Janoschka y Glasze, 2003:12).

Uno de los aspectos que ha sido recientemente estudiado, con respecto al fenómeno de las urbanizaciones cerradas en los Estados Unidos, ha sido la reconfiguración que dichas formas espaciales tienen con respecto a las formas de gobernar la ciudad. En este aspecto,

el trabajo de Nelson (2005) es de suma relevancia, pues en dicho trabajo se establece cómo las urbanizaciones privadas han reconfigurado el conjunto tradicional de actores políticos que se disputan y conforman el gobierno de una ciudad. Para Nelson (2005) “una asociación vecinal privada debe ser vista ahora como un nuevo tipo de actor político, una pequeña pero poderosa jurisdicción que ha ingresado voluntariamente al ejercicio de la elección individual“. Este nuevo actor político, su forma de interacción con los demás actores políticos y las formas de “gobernar“ la ciudad desde su espacio, pueden ser entendidas a la luz de la teoría de la gobernanza local. Este aspecto será de gran relevancia para nuestro trabajo y volveremos más adelante a ello.

Por otra parte, las urbanizaciones cerradas han proliferado en America Latina generando con ello problemas sociales diferentes a los que se presentan en los países desarrollados en donde se originó dicho fenómeno. Varios autores latinoamericanos, entre ellos Giglia (2003), Thuillier (2005), Duhau y Giglia (2008), argumentan que este nuevo tipo de forma de construir el espacio habitacional en la ciudad está generando una grave fragmentación de la ciudad con serias consecuencias sociales, entre ellas el avance de la segregación socio-espacial en las ciudades y con ello el rompimiento del tejido social. Al mismo tiempo, las proliferación de este tipo de urbanización en la ciudad latinoamericana no obedece a las razones tipificadas en los estudios anglosajones, es decir, el segmento del mercado que adquiere dicha urbanización no emerge debido a razones de prestigio y/o seguridad a la que responde el sector constructor/inmobiliario, sino que la urbanización cerrada en América Latina es generada para todos los estrados socioeconómicos, con la salvedad de los estratos realmente pobres. Las amenidades, servicios e instalaciones tan relevantes en el mundo anglosajón para caracterizar el fenómeno no son específicos para el área de América Latina.

Obviamente, estas diferencias nos llevan a pesar que la relevancia de las asociaciones vecinales que Nelson ha identificado para los Estados Unidos, es diferente para el caso Latinoamericano. En esta tesis pretendemos indagar, a través de un estudio de caso, la relevancia que tienen las asociaciones vecinales, formales e informales, en la forma de interactuar con las autoridades tanto para gobernar su espacio privado como para gestionar recursos para el mismo. En los siguientes apartados de este capítulo expondremos por qué el fenómeno puede ser visto como un problema público y por ende susceptible de ser abordado desde un enfoque de políticas públicas. Así mismo, estableceremos la gobernanza urbana como un marco teórico-analítico adecuado para abordar el fenómeno con miras a entender si existe o no la emergencia de nuevos actores políticos constituidos desde las asociaciones vecinales propias de las urbanizaciones cerradas. Lo anterior constituye el eje de las preguntas concretas de la investigación que serán expuestas también junto con los objetivos específicos de la investigación. Por último el capítulo se cerrará con visión general de la estructura de la tesis.

No obstante la existencia de organismos consultivos, no se ha encontrado un instrumento normativo con carácter vinculatorio que regule las características de las urbanizaciones internacionales a nivel internacional. En la normativa federal, la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley General de Vivienda constituyen la base legislativa para normar la urbanización de los espacios habitacionales en el territorio nacional. Por su parte, en el ámbito estatal, Las urbanizaciones cerradas son reguladas por una política pública de vivienda y régimen de propiedad en condominio, la cual establece la normatividad para su gestión, construcción y operación. Esta política pública, en donde confluyen los sectores gubernamental y privado de la sociedad, tiene como su principal instrumento la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí. Cuando se observa el

fenómeno de la proliferación de este tipo de urbanizaciones en la ciudad, y se contrasta con lo establecido por la normatividad, se encuentra un conjunto de situaciones recurrentes en el entorno local, que pudieran representar un problema de implementación de la política pública que regula estos espacios, los cuales generan impactos en las políticas de suelo urbano en la localidad que deben analizarse y valorarse desde una perspectiva sociológica y urbanística. Además, se puede percibir claramente que la existencia de una normativa jurídica no es suficiente para conseguir su aplicación por parte de las autoridades si no existe una normatividad social (Montes-Wolf, 2004: 21).

Autores como Rabotnikof (2005) han abordado el concepto del espacio público, reconociéndole un lugar central en todas las teorías de la democracia moderna. El debate contemporáneo en torno al espacio público se divide, de acuerdo a esta autora, en tres vertientes, los que consideran que el espacio público ha sido eclipsado y ya no es lo que fue, mientras que otros consideran que nunca fue lo que idealmente prometía, y otros consideran que el término se está fortaleciendo, toda vez que la discusión en torno a la publicidad del espacio es un tema central en las ciencias sociales vinculadas con la ciudad. El espacio público como sinónimo de vida pública o condición de una civilidad, nos dice Rabotnikof, es un concepto central en cualquier aspiración democrática (Rabotnikof, 2005: 9). La autora describe tres sentidos básicos asociados con el término “público“, una primera acepción se refiere a la tradición que asocia lo común y lo general en contraposición a lo individual y lo particular, esto es el interés público contra el interés privado, y alude a lo que es de interés o de utilidad común a todos los miembros de la comunidad política, a lo que atañe al colectivo. En esta primera acepción lo “público“ se vuelve progresivamente sinónimo de lo “político“. Un segundo sentido del término consiste en entender lo público en contraposición a lo oculto (Rabotnikof, 2005: 9). En este sentido, lo público es lo no

secreto, lo manifiesto y ostensible, partiendo de que el poder público, la gestión de la cosa pública, así como la autoridad pública pueden desenvolverse en secreto, es decir, ejercerse de manera privada. Lo privado sería aquí lo que se oculta, se preserva o se sustrae a la mirada de la comunidad. Una tercera idea de lo público, más cercana y más útil a los fines del presente trabajo, tiene que ver con la idea de lo abierto en contraposición a lo cerrado, esto es la accesibilidad contra la clausura, por ejemplo en lo que la teoría económica denomina los "bienes públicos", esto es, aquellos que de brindarse a unos, no pueden negarse a nadie en particular, como son la defensa, la circulación y el bienestar social, entre otros (Rabotnikof, 2005: 10).

Según esta teoría, cuando invocamos la necesidad de un espacio de lo público, a menudo los tres sentidos convergen (Rabotnikof, 2005: 10), lo cual parece hacer referencia tanto a los lugares comunes como a aquellos donde aparecen, entre todos y para todos, cuestiones de interés común. Los derechos individuales y la pluralidad de formas de vida, nos dice la autora, hacen que lo común-comunitario y lo público-general aparezcan como algo que hay que construir, y no como algo dado, donde la sociedad civil se entiende como un "lugar" distinto del estado y del mercado, por lo que la reivindicación de la privacidad, de la pluralidad y del asociacionismo es un rasgo común a todas las teorías de la sociedad civil (Rabotnikof, 2005: 13).

Esta teoría resulta de gran utilidad para los fines de este trabajo, ya que para Rabotnikof la sociedad civil está constituida por el ámbito propiamente ciudadano frente a la fragmentación identitaria, esto es el núcleo cívico frente al sistema de necesidades, donde el espacio público se refiere a la posibilidad de consenso frente a la fragmentación, la visibilidad y la transparencia frente al secreto y la negociación privada, la actuación y la participación ciudadana frente al monopolio decisional, el énfasis en lo general frente a la

eclosión de los intereses particulares y, finalmente, la posibilidad de expresar una cierta racionalidad social frente al decisionismo (Rabotnikof, 2005: 14-15). Cabe aclarar que en esta teoría, la referencia a un espacio es algo más que una metáfora, y que implica una recuperación de esa dimensión significativa, común y general de lo público, ya que la redefinición del espacio público es también una forma de volver a pensar la política en nuestro tiempo (Rabotnikof, 2005: 15)

El problema público comienza cuando se empiezan a coartar las condiciones de lo que Montes-Wolf (2004) define como los derechos económicos, sociales y culturales (DESC) , y empieza a surgir la pregunta de cómo el Estado tendría que estar actuando ante un problema latente, emergente. La misma autora señala que los procesos sociales son, ante todo, procesos políticos definidos en un momento histórico preciso y son, por naturaleza, evolutivos (Montes-Wolf, 2004:11). Desde su perspectiva, los DESC hacen que sea indispensable la existencia de una política pública compensatoria de la discriminación social y que controle los efectos de la hegemonía de las “leyes del mercado“ (Montes-Wolf, 2004:18).

Reconociendo que se puede estructurar la ciudad de diversas maneras, pudiendo resultar algunas equitativas, así como otras pudieran resultar violentadoras de cierto orden social urbano, lo cual nos lleva a la preguntarnos cuales son las consecuencias del rompimiento del tejido social en una ciudad, en lo que ya es un debate académico en torno al derecho a la ciudad seguido por diversos autores como Harvey (1979), Lefebvre (1991), Marcuse y van Kempen (2000 y 2002), y Mitchell (2003), entre otros.

Para reforzar la idea de la importancia de este debate, se pueden mencionar eventos como la cumbre mundial sobre el desarrollo sostenible de la UNESCO, celebrada en Johannesburgo (2002) donde ya se plantea la pregunta ¿De quién es la ciudad? Y la reunión Hábitat II en

Estambul, también convocada por la UNESCO, establece: La ciudad ¿Para quién y por quién?. También se tiene el caso de la *Comission of Architecture and the Built Environment* (CABE) órgano consultivo del Reino Unido temas de espacio público. También se puede mencionar aquí al *Project for Public Spaces* (PPS) que se encarga del ambiente, parques, transporte, mercados, zonas centrales, centros cívicos, espacios multi usos, se trata de una organización no lucrativa de planeación, diseño y educación que se dedica a ayudar a las personas a crear y a mantener espacios públicos que construyan comunidades más fuertes, con sede en Nueva York (www.pps.org). La Campaña Global para la Gobernanza Urbana, deriva del Programa de Asentamientos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas Hábitat, y plantea desde una perspectiva de derechos humanos, la equidad, el compromiso cívico, la transparencia y la rendición de cuentas como los principios básicos de una buena gobernanza. Por otra parte, la fundación internacional *Terre des Hommes*, es una organización de solidaridad internacional que actúa a favor del establecimientos de condiciones de desarrollo sustentable, socialmente justo, ecológicamente y económicamente viables, entre otros organismos que han abordado el tema del derecho a la ciudad.

Para autores como Mitchell (2003) la regulación del espacio público, contribuye a establecer una ciudad justa, y refiere a Lefebvre y la producción social del espacio, la reproducción de las relaciones sociales de producción, influido por David Harvey y Edward Soja, cuando da cuenta de la transformación de “la ciudad” hacia “lo urbano”, que culmina en su omnipresencia, la “urbanización total de la sociedad”. En la producción del espacio , Lefebvre argumenta que existen diferentes niveles de espacio, desde uno muy crudo, natural el “espacio absoluto” hacia espacialidades más complejas cuyo significado es socialmente construido, el “espacio social”. El argumento de Lefebvre es que la producción

del espacio es un producto social, o una construcción social compleja, basada en valores, y en la producción social de significados, la cual afecta las prácticas y percepciones espaciales. Lefebvre argumenta que esta producción social de espacio urbano es fundamental para la reproducción de la sociedad, así como del capitalismo mismo. Por tanto, la noción de hegemonía, como propone Antonio Gramsci, es usada como una referencia para mostrar como la producción social de espacio es dirigida por una clase hegemónica como una herramienta de reproducción de su dominio. Lefebvre argumenta que cada sociedad, y por la tanto cada modo de producción, produce un cierto espacio, su propio espacio. Por tanto, si cada sociedad produce su propio espacio, cualquier "existencia social" aspirante a ser o declarante de ser real, si no produce su propio espacio, será una entidad extraña, una abstracción muy particular incapaz de escapar de la esfera ideológica o incluso cultural. Por tanto, el espacio social es un producto social, el espacio así producido también sirve como una herramienta de pensamiento y acción, además de ser un medio de producción, es también un medio de control, por lo tanto de dominación, de poder (Lefebvre, 1991: 26)

Otros como Gottdiener (1997) sostienen que la producción social del espacio urbano, entiende la ciudad como una integralidad de ecología, economía y geografía. Estructura y agencia en la producción del espacio, la reestructuración del espacio de asentamiento. La "nueva sociología urbana", surge con autores como Jean Lojkine y Manuel Castells, como el paradigma que suplanta el paradigma ecológico, un enfoque muy limitado para explicar los patrones emergentes de crecimiento regional metropolitano y sus efectos en las grandes ciudades centrales. Mientras que Duhau y Giglia (2008) nos hablan de una vida y muerte del espacio público, haciendo referencia al trabajo que Jane Jacobs realizó en la década de 1960 en torno a las ciudades norteamericanas.

En este trabajo en torno al espacio público y orden urbano, se establece que la crisis del espacio público moderno, desde la década de 1990, ha constituido una preocupación generalizada para los estudiosos de las grandes ciudades, entre quienes existe una convicción generalizada de que las transformaciones tienden hacia un franco retroceso en la vida urbana. Esta teoría se funda en la idea de la pérdida de calidad de los espacios públicos por efecto de procesos de abandono, deterioro, privatización y segregación, y sostiene que la crisis de los espacios públicos amenaza la existencia misma de la ciudad como sinónimo de *civitas* (lugar asociado históricamente al surgimiento de la democracia como forma de gobierno), además de amenazar con el fantasma de la desintegración urbana, la imposibilidad de "vivir juntos" en las grandes ciudades y la disolución de lo urbano como lugar de encuentro y de intercambio (Duhau y Giglia, 2008:45).

Habermas, afirman Duhau y Giglia, es quien inaugura en la década de 1960 la reflexión contemporánea sobre la esfera pública entendida como el ámbito en el cual la sociedad civil, constituida precisamente en público, se informa, debate, se constituye en opinión pública y arriba eventualmente a consensos en torno a asuntos de interés general (Duhau y Giglia, 2008: 46). Esta teoría asume los espacios públicos en sentido físico y espacial y privilegia su papel en la formación de una esfera pública en la sociedad moderna. Desde esta perspectiva, los espacios públicos de la ciudad moderna son espacios asignados al uso del público, no reservados a nadie en particular, de libre acceso, donde se admite y además se presenta como rasgo dominante, la copresencia de extraños y, por consiguiente, todos y cada uno de los copresentes gozan legítimamente del anonimato, donde impera la condición de iguales en la diferencia, todos tienen derecho a estar presentes y a ser respetados en su integridad, intimidad y anonimato, por tanto, funcionan como lugares donde el citadino-ciudadano hace la experiencia de convivir pacífica e igualitariamente con los otros

diferentes, e incluso está en la predisposición de disfrutar el eventual encuentro con un extraño o la ocurrencia de lo inesperado (Duhau y Giglia, 2008: 46).

Por tanto, en ellos están imbricadas las condiciones de la sociedad y la ciudad moderna: igualdad (de derechos civiles básicos) garantizados por un poder público que detenta el monopolio de la violencia física en nombre de todos, la eliminación de derechos atribuidos en forma exclusiva a determinados grupos, la constitución de un conjunto de bienes y espacios urbanos asignados jurídicamente al uso de todos, y la difusión de establecimientos y locales destinados a servir a un espacio público anónimo. Por tanto, se habla de los bienes como el mobiliario urbano, calles, parques, plazas, paseos, medios de transporte, como los recursos para la domesticación de la calle, o moralización de la vida urbana (Duhau y Giglia, 2008: 47), en el sentido del surgimiento de un orden espacial, o un orden urbano.

El tipo ideal espacio público en la ciudad moderna, sostienen Duhau y Giglia, se da en condiciones en que la copresencia del otro, la aceptación de la diversidad y la diferencia y de la situación de mutuo anonimato, supusieron una diversidad y unas diferencias limitadas a los muy semejantes entre sí (Duhau y Giglia, 2008: 48), lo cual genera un complejo dispositivo de inclusión con base en la conformación de una esfera socializada de consumo y la expansión y extensión del consumo privado, donde los espacios públicos pueden ser considerados al mismo tiempo expresión y vehículo de la democratización de la vida social, y por lo tanto, la pérdida, en diversos grados, de accesibilidad e inclusividad de los espacios públicos, indica una evolución en sentido contrario. Cuando se asiste a su creciente segmentación social, a una restricción creciente de sus grados de apertura (material y simbólica) y resultan sujetos a diversas formas de interdicción y exclusión y cuando la jurisdicción pública, democráticamente regulada y acotada, es sustituida por corporaciones

privadas o grupos de ciudadanos en tanto propietarios privados, sin duda la publicidad de los espacios de uso colectivo retrocede en la misma medida (Duhau y Giglia, 2008: 49).

### 1.2 La urbanización cerrada como problema público emergente

La estructura espacial de la ciudad es un reflejo de la organización social de las personas que la componen, según lo afirman autores como Harvey (1979), o Timms (1975). Los caracteres más relevantes del espacio publico de la ciudad moderna – la inclusión y el libre acceso, la coexistencia de funciones diversas, la aceptación de lo extraño y lo nuevo en un marco de reglas "publicas" en cuanto conocidas por todos - tienden a desaparecer o se tornan menos obvios de acuerdo con autores como Giglia. Por tanto, un "espacio público" se refiere a cualquier espacio abierto en el cual se reúne un número de personas. "Espacio público" es un concepto situado históricamente; sin embargo, tiene una base política y legal en la democracia liberal y la formación del Estado nacional moderno (Low, 2005).

Cabrales Barajas (2004:54) establece que los rasgos comunes del fenómeno de las urbanizaciones cerradas en las ciudades latinoamericanas son la exacerbación de lo privado a través del aislamiento con cerramiento y los mundos y estilos de vida de las comunidades cerradas.

De acuerdo con Sobarzo y Beltrao (2003) las urbanizaciones cerradas constituyen uno de los aspectos clave para entender las nuevas problemáticas y dinámicas del espacio urbano. Estos proyectos inmobiliarios exclusivos son indicadores de la segregación y fragmentación territorial y social del espacio urbano, justificados por la inseguridad. Uno de los mayores problemas que encierran tiene que ver la definición de lo público y lo privado. Además del impacto a la morfología urbana marcada por la discontinuidad y la consiguiente ruptura con

la representación social de la ciudad como unidad espacial (Sobarzo y Beltrao, 2003). Para Caldeira (1999), la proliferación de enclaves fortificados ha creado un nuevo modelo de segregación espacial y transformado la calidad de la vida pública en muchas ciudades del mundo. El miedo a la violencia, ha sido señalado como una de sus principales justificaciones, lo cual dificulta mantener los principios de apertura y libre circulación, entre los mas significativos valores organizativos de las ciudades modernas, como consecuencia han cambiado el carácter del espacio público y la participación en la vida pública (Caldeira, 1999). Ello ha redundado en la creación de formas inéditas de discriminación social (Caldeira, 2007), percepción del fracaso de la justicia y de la policía para combatir la violencia, y las transformaciones urbanas que ello implica. En respuesta, el urbanismo radical de la primera década del siglo XXI, surge en Estados Unidos con autores como Peter Marcuse y David Harvey, promulgando el derecho a la ciudad, la caída del capitalismo, la degeneración de nuestras instituciones culturales y políticas, y como la gente puede retomar el poder, especialmente en las ciudades. Para poder intervenir en estos procesos, los miembros de la sociedad civil deben de ser capaces de entender el significado de ciudadanía y asumir su pertenencia a la ciudad (Montes-Wolf, 2004:26) entendida esta última como una comunidad política localizada.

Para abordar este problema público desde el enfoque de políticas públicas, se acude a autores como Nelson (2005), quien reconoce al problema de las urbanizaciones cerradas como un problema público emergente y a las organizaciones internas de vecinos como a un actor político relevante en la dinámica de las políticas públicas urbanas. Es por ello que se considera factible abordar el tema desde una perspectiva teórica de la gobernanza, dada la composición de actores que intervienen en torno al fenómeno y la política pública que lo favorece y regula. Lo novedoso de este estudio es que el asunto público de las

urbanizaciones cerradas y sus implicaciones urbanísticas y sociológicas no ha sido trabajado desde el enfoque de políticas públicas, a pesar de que los problemas a los que se enfrentan los habitantes de estas comunidades –una población en crecimiento–, son evidentes. Las políticas públicas, nos dice Canto (2004) son cursos de acción tendentes a la solución de problemas públicos acotados, definidos a partir de la interacción de diversos sujetos sociales, en medio de una situación de complejidad social y de relaciones de poder, que pretenden utilizar de manera más eficiente los recursos públicos y tomar decisiones a través de mecanismos democráticos, con la participación de la sociedad (Canto, 2004:255).

No se trata solamente de un problema de muros en la ciudad, y el impedimento al derecho de tránsito, hablamos de problemas de segregación social, incremento en la dependencia del automóvil privado, privatización a ultranza de los servicios públicos urbanos, especulación del bien inmueble, interrupción de la estructura vial y restricción del espacio público. El fenómeno de la urbanización cerrada, responde a una construcción social que, aparentemente obedece a una percepción de inseguridad en la ciudad y a la búsqueda de una imagen de estatus social, al buscar autoaislarse de los que el habitante de las urbanizaciones cerradas considera diferentes a sí mismo. Ello hace emerger un mercado basado en las mencionadas necesidades y percepciones ciudadanas.

Una constante de las urbanizaciones cerradas parece ser el acceso a ciertas amenidades, propiciadas por el desarrollador inmobiliario como una estrategia de mercado. Dichas amenidades van desde un área de esparcimiento, áreas verdes y/o deportivas, áreas de juegos infantiles, hasta casas club, albercas, campos de golf y lagos artificiales. En lo referente a la forma de asociarse entre vecinos, sabemos que ésta varía de una urbanización a otra, encontrándose diferentes esquemas de asociación condominal, no obstante, estas formas de organización se encuentran reguladas por la normatividad local en cada caso.

Por lo anterior, conviene establecer una clara diferenciación de las características particulares de este fenómeno en el ámbito local, toda vez que se trata de un esquema de urbanización principalmente difundido en una realidad anglosajona, que ha nivel global se ha convertido en una forma recurrente y endémica de construir el espacio cerrado, redundante en una forma de vivir colectiva, un condominio entre iguales que en el caso local no obedece a cuestiones de raza o religión como en otras de las localidades analizadas.

Las urbanizaciones cerradas, no obstante todo lo anterior, también tienen algunos efectos positivos, que han sido señalados por diversos autores como Nelson (2005), ya que genera espacios de organización social que no se dan en el espacio abierto. Lo público por si mismo genera reglas de socialización, y al confinar estos espacios se abre el camino para la creación de otras reglas de comportamiento, además de crear un foro natural para otros temas, como por ejemplo, la creación de un reglamento, esto es, la necesidad de organizar la convivencia entre vecinos.

Uno de los aspectos que interesan a la presente investigación, tiene que ver con la producción social del espacio, esto es, con la gestión de recursos y administración que propician la creación de este tipo de urbanizaciones. También resulta relevante el esquema de asociación vecinal, ya que se reconoce a esta figura como un actor político copartícipe de un esquema novedoso en la gestión pública, identificado como gobernanza urbana, previamente trabajada por autores como Seixas (2008). Hablamos de un esquema de gobernanza que implicaría trabajo conjunto del gobierno y la sociedad civil, toda vez que existe un problema público y una confluencia de competencias en torno a éste.

Posteriormente en este estudio se analizará el proceso de empoderamiento de organizaciones para atacar legalmente el problema público y trabajar en conjunto, por lo

que hablamos de una organización emergente, actuando en una dinámica de cooperación donde surgen las condiciones para la gobernanza urbana, aclarando que aún en la localidad no hay condiciones para hablar de una gobernanza consolidada, esto es, una estructura compuesta por administración, recursos y relaciones bien identificadas.

No obstante que en nuestro caso se advierte que empieza a polo de confluencia de intereses en torno al asunto estudiado, lo cierto es que hasta ahora el Estado es el único empoderado y las asociaciones civiles coadyuvan, por lo que deberán hacerse propuestas en torno a una planeación de integración, que refuerce la institucionalización de una respuesta que coadyuve a la toma informada de decisiones por parte de los tomadores de las mismas. De tal suerte que se articule, amplíe, y se use la gobernanza como un instrumento del estado para ampliar su capacidad de acción. Articular en este contexto implica orden, coherencia y legalidad, el problema, parece ser, es que no hay sociedad civil organizada para tratar un asunto público por parte de un sector concreto, y estas son las condiciones específicas que presenta el fenómeno en la entidad.

Este trabajo pretende abordar algunas de las características que Nelson (2005) identifica para afirmar que las asociaciones condominales se constituyen actualmente como un actor político relevante emergente, y se buscará identificar a los actores políticos en el caso local de la privatización del espacio abierto, transformándolo en urbanización de tipo cerrado. Algunos de los conceptos a trabajar giran en torno a lo que se ha denominado el derecho a la ciudad, abordado por autores como Mitchell (2003), donde se establece que la ciudad es un espacio público, y que, por tanto, la negación del derecho constituye una afrenta a una de las garantías básicas de los ciudadanos. Lo anterior se vincula con el concepto de exigibilidad, esto que Canto (2004) define como la posibilidad de que el ciudadano, como

sujeto de los derechos, demande a los gobiernos las políticas que estén orientadas al cumplimiento de esos derechos (Canto, 2004:255).

Es importante identificar el proceso mediante el cual se consideraría que el asunto ha ingresado en la agenda de gobierno, con la finalidad de poder establecer la etapa de la trayectoria en la que se ubica el problema. A lo anterior, se podría considerar que el asunto público de la segregación residencial ha ingresado a la agenda cuando sea uno de los aspectos a considerar en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano municipal, como pueden ser el Programa Estatal de Desarrollo Urbano de San Luis Potosí, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Luis Potosí y el Plan de Centro Estratégico de Población de San Luis Potosí-Soledad de Graciano Sánchez, desde un enfoque de planeación y, en términos prácticos, en la actividad cotidiana de la Dirección de Administración del Desarrollo Urbano y el Instituto Municipal de Planeación, ambos dependientes del H. Ayuntamiento de San Luis Potosí.

Al basarse en buena medida en la inclusión en la agenda legislativa y en la operación técnica de los instrumentos normativos, ambos en lo referente al desarrollo urbano, el asunto requiere del reconocimiento gubernamental para su tratamiento como un problema público, y esta etapa del ciclo de agendación está condicionada también por la disposición cultural e institucional, así como en la coyuntura política, vinculadas a la apertura del interés gubernamental en lo que sería un tema nuevo, como lo es el de la segregación residencial.

La segregación residencial deberá invocar a normas sociales relativas al problema de la segregación residencial que admitan poca o ninguna oposición al respecto. El tema de la equidad puede considerarse como la principal bandera si se busca ingresar este asunto a la agenda, privilegiándolo incluso sobre el de la libertad. Por supuesto que cada quién tiene

derecho a vivir como mejor le parezca, pero este análisis busca cuestionar lo que pasa cuando esa elección afecta colectivamente a los habitantes de la ciudad, y hasta que punto la planeación del desarrollo urbano puede y debe permitir la proliferación de este tipo de urbanizaciones, antes de llegar a una ciudad conformada por entidades aisladas y fortificadas, -con un habitante hipotéticamente indiferente a las condiciones de vida fuera de su enclave y, por lo tanto a los asuntos políticos más allá de los límites de su interés particular-, con un alto porcentaje de los servicios públicos manejados por la iniciativa privada y una autoridad municipal cada vez más dispuesta a ceder sus responsabilidades y atribuciones en manos de los ciudadanos.

Probablemente este análisis pueda ser criticado de alarmista en torno a un problema que a nivel local no es ni siquiera percibido como tal, así como de utilizar modelos y experiencias desarrolladas en otras ciudades y países para tratar de explicar un asunto particular. Lo cierto es que las urbanizaciones cerradas son un fenómeno en expansión en la ciudad de San Luis Potosí, que no sólo se trata de una manifestación asociada a altos niveles socioeconómicos –ya se observan condominios de interés social-, y que es un asunto que no ha sido considerado con la suficiente profundidad por las autoridades del desarrollo urbano, como consta la normatividad y práctica institucional con atribuciones y responsabilidades relativas a este asunto.

Lo cierto es que las urbanizaciones cerradas representan una oportunidad de un nuevo espacio de gestión pública del espacio y los asuntos urbanos, en donde algunos autores como Montes-Wolf (2004) presuponen la existencia de espacios de participación para la concepción, planificación y evaluación de las políticas públicas, al igual que un examen riguroso sobre la mejor utilización posible de los medios disponibles (Montes-Wolf, 2004:22).

### 1.3 Preguntas de investigación

El presente trabajo parte de una pregunta general de investigación, que es: ¿Por qué es trascendente estudiar el fenómeno de las urbanizaciones cerradas desde la perspectiva de las políticas públicas?, y de este planteamiento se derivan otras interrogantes complementarias que confluyen en aquella, por ejemplo: ¿Cuáles son las motivaciones de cada uno de los actores involucrados en la gestión de este tipo de fraccionamiento para elegirlo como una alternativa viable?, ¿Qué condiciones normativas están permitiendo la proliferación de este tipo de urbanizaciones en la localidad? ¿Cómo pueden estudiarse las urbanizaciones cerradas desde una perspectiva sociológica?, es decir. ¿Qué aspectos cualitativos y cuantitativos le confieren al caso local de urbanizaciones cerradas sus características particulares? Todo lo anterior ha llevado a plantear el proceso metodológico que se describe a lo largo de este trabajo, por considerar que se aborda un asunto público al que se le ha prestado poca atención a nivel nacional y nula a nivel local, y que sin embargo, constituye una fenómeno con un crecimiento observable a simple vista en la localidad, sin que ello haya conducido a estudios específicos de las causas que lo generan y de los impactos que se presentan cada vez que un desarrollo habitacional se erige en la modalidad cerrada.

**Capítulo 2: Las urbanizaciones cerradas: orígenes, temas y retos**.

Las urbanizaciones cerradas son un fenómeno global analizable desde diversas perspectivas, que pueden ir de la urbanístico-arquitectónica a la legal-normativa, la sociológica y la ciencia política, así como sus diversas subdisciplinas como pueden ser las políticas públicas. En buena medida, domina la literatura en torno al fenómeno el escenario académico norteamericano, probablemente asociado al hecho de que la urbanización cerrada es paradigma predominante en los desarrollos habitacionales estadounidenses.

McKenzie (1994) reconoce la influencia en los actuales fraccionamientos habitacionales cerrados de Estados Unidos del modelo planteado por Ebenezer Howard para la Ciudad Jardín, en Inglaterra a finales del siglo XIX. Su enfoque tiende hacia lo institucional normativo, ya que encamina su análisis hacia la creación y consolidación del *Community Associations Institute* (CAI), como una especie de gobierno residencial privado, que resulta trascendente por su relación con el derecho a la ciudad y la relevancia del espacio público. La CAI es una organización fundada en 1973, que funciona como un órgano consultivo no lucrativo que asesora a los directivos de asociaciones de propietarios, profesionales y proveedores en torno a estas asociaciones, la cual actualmente declara que más de 60 millones de norteamericanos viven en aproximadamente 305,000 comunidades gobernadas por asociaciones (www.caionline.org consultado el 07/07/10).

El texto reconocido como de gran influencia por muchos autores es el de Blakely y Snyder (1999) y que se enfoca a la búsqueda de la comunidad como un confinamiento urbanos de estilos de vida homogéneos, o bien como comunidades “de prestigio”, generando zonas de seguridad, bajo el planteamiento de la posibilidad de construir mejores comunidades.

Janoschka y Glasze (2003) definen las urbanizaciones cerradas como *áreas residenciales que al menos contienen dos unidades (casas o apartamentos) físicamente separadas,* considerando como condición *que el área esté separada del resto del espacio accesible al público en general mediante un tipo de barrera física, algún tipo de servicios de uso comunitario o infraestructura y, además, que cuente con una organización vecinal* (Janoschka y Glasze, 2003: 10). García (1991) por otra parte, define jurídicamente un condominio como *un inmueble construido en forma vertical, horizontal o combinada, con areas susceptibles de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y al mismo tiempo, con elementos o partes, áreas comunes, de carácter indivisible* (García, 1991:120).

El presente estudio busca hacer un análisis de las urbanizaciones cerradas en contraposición a la idea del espacio público y el derecho a la ciudad, para posteriormente analizar el fenómeno desde una perspectiva global, con partícular énfasis en el contexto norteamericano, donde se ha difundido mayormente este esquema urbanístico, y que en opinión de autores como Méndez (2002:491), es a partir de ello que se constituye en una matriz conceptual de estos conjuntos para Latinoamérica. Posteriormente se analiza el fenómeno de las urbanizaciones cerradas según ha sido analizada por algunos autores desde diversas perspectivas, reconociendo que no es un tema profusamente abordado por la teoría sociológica urbanística en nuestro país, lo cual constituye una de las principales motivaciones para este análisis.

La urbanización cerrada se contrapone a la idea del espacio público y el derecho a la ciudad. En este sentido, el espacio público de las ciudades y sociedades contemporáneas ha sido estudiado por autores que han señalado el “derecho a la ciudad“, como Harvey (2008)

y Mitchell (2003). De acuerdo con Harvey, vivimos en un mundo en el que los derechos a la propiedad privada y el beneficio aplastan a todas las demás nociones de derechos (Harvey, 2008:23), entre estos últimos podemos referir los derechos económicos, sociales y culturales (DESC), y que confluyen en el derecho a la ciudad, fundamental para este trabajo. Para Harvey, el derecho a la ciudad es un derecho común antes que individual, ya que depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo para remodelar los procesos de urbanización, es por ello que se reconoce que la libertad de hacer y rehacer nuestras ciuades como uno de nuestros derechos más preciosos, pero también uno de los más descuidados (Harvey, 2008:23).

El enfoque de Harvey está claramente referido desde el punto de vista socioeconómico, toda vez que, de acuerdo a su perspectiva, la conformación de las ciudades obedece a dinámicas de producción e intercambio de capital. Desde su planteamiento, la urbanización siempre ha sido un fenómeno de clase (Harvey, 2008:24). El caso de las urbanizaciones cerradas no es la excepción, vistas como un producto inmobiliario, puede explicarse la enorme difusión global que este esquema habitacional ha tenido en las últimas décadas. El mismo Harvey plantea que, si no existe suficiente poder de compra en el mercado, deben encontrarse nuevos mercados mediante, entre otros, promoción de nuevos productos y estilos de vida (Harvey, 2008:24), y la ciudad es vista cada vez más como un producto para vender (Balbo, *et al*, 2003:306).

No obstante ser un tema relativo a la economía, el equilibrio del capital está íntimamente ligado al desarrollo de las ciudades, debido a que, como lo observa Harvey, la urbanización ha desempeñado un papel particularmente activo, a la hora de absorber el producto excedente que los capitalistas producen perpetuamente en su búsqueda de beneficios

(Harvey, 2008:25), y como es sabido, la industria inmobiliaria es uno de los principales motores de la economía urbana. De acuerdo con Harvey además, el proceso urbano ha experimentado otra transformación de escala, se ha hecho global (Harvey, 2008:29), es por ello que podemos encontrar similitudes en la manera en que el fenómeno de las urbanizaciones cerradas se manifiesta en distintos lugares del mundo, sin por ello obviar las características locales que se presentan en cada ciudad, y que le dan un carácter particular al fenómeno en contexto, de lo cual se ocupará el presente estudio posteriormente.

Lo que parece ser una realidad observable a nivel global, es el hecho de que la calidad de vida urbana se ha convertido en una mercancía, como la ciudad misma, en un mundo en el que el consumismo, el turismo, las industrias culturales y las basadas en el conocimiento se han convertido en aspectos esenciales de la economía política urbana (Harvey, 2008:31). Si bien algunos autores como Genis (2007) hablan de una tendencia global renovadora de los estándares urbanísticos, en la cual se visualiza a las urbanizaciones cerradas como la creación de comunidades ordenadas y reguladas, algunos otros son críticos de dicho movimiento en pro de un “nuevo urbanismo“ que oferta la venta de comunidad y estilos de vida de calidad para cumplir todo tipo de sueños urbanos (Harvey, 2008:31).

Este es un mundo, afirma Harvey (2008:32). , en el que la ética neoliberal de un intenso individualismo posesivo y su correspondiente retirada política de las formas de acción colectiva se convierte en el modelo de socialización humana (Harvey, 2008:31). Como ejemplo, el mismo autor refiere el caso del estado norteamericano de Califormia, en donde la defensa de los valores de la propiedad se convierte en un interés político tan fundamental que las asociaciones de propietarios en el estado se han convertido en bastiones de la reacción política, si no de fascismos fragmentados a escala de barrio (Harvey, 2008:32),

una visión por otra parte altamente elitista que otros autores han denominado como la ciudad de cuarzo (Davis, 2006:V), y bajo de estas condiciones, los ideales de identidad urbana, ciudadanía y pertenencia resultan mucho más difíciles de mantener.

No obstante, existen movimientos sociales urbanos que intentan superar el aislamiento y remodelar la ciudad de acuerdo con una imagen diferente de la promovida por los promotores inmobiliarios, respaldados por el capital financiero, el capital corporativo y un aparato de estado cada vez más imbuido por una lógica estrictamente empresarial (Harvey, 2008:32). Como se mencionó anteriormente, la urbanización ha desempeñado un papel crucial en la absorción de los excedentes de capital, siempre a una escala geográfica cada vez mayor, pero al precio de un proceso impresionante de destrucción creativa que ha deposeído a las masas de todo derecho a la ciudad (Harvey, 2008:36). Es por ello que la solución, al menos en términos planteados por Harvey, consiste en un mayor control democrático sobre la producción y utilización del excedente, dado que el proceso urbano es un canal esencial de uso del excedente, instituir una gestión democrática sobre su despliegue urbano constituye el derecho a la ciudad (Harvey, 2008:37)

Para entender mejor las generalidades de este fenómeno a nivel global, se parte del supuesto, planteado por Harvey, de que el noeoliberalismo también ha creado nuevos sistemas de *governance* [1]que integran los interseses del Estado y de las empresas, y que, mediante el uso del poder del dinero, han asegurado que la utilización del excedente a través de la administración pública favorezca al capital corporativo y a las clases dominantes a la hora de conformar el proceso urbano (Harvey, 2008:37). Si bien es obvio

[1] Mientras que para Harvey (2008) la gobernanza implica un sistema de integración de intereses públicos y privados, regidos por el poder del capital, para otros como (1996) que para quienes la gobernanza es un modelo de gobierno inclusivo con el sector público y social, donde el gobierno se reduce o desaparece.

que el derecho a la ciudad está cayendo cada vez más en manos de intereses privados o cuasi privados (Harvey, 2008:37), la realidad es que el derecho a la ciudad, tal como se encuentra hoy constituido, se encuentra demasiado restringido, en la mayoría de los casos, a una reducida élite política y económica que se presenta en condiciones cada vez más de conformar las ciudades de acuerdo con sus propios deseos (Harvey, 2008:37).

Lo anterior ha llevado a autores como Balbo (*et al*, 2003) a plantear la necesidad de asumir el concepto de la ciudad inclusiva como contrapartida hacia la creciente polarización, fragmentación y exclusión que con el ímpetu de las transformaciones en curso en el sistema económico mundial, acometen a las ciudades de los países en desarrollo (Balbo, *et al*, 2003:305). Para Balbo, la globalización… *tiene consecuencias relevantes en la organización y el funcionamiento económico, social, institucional y del espacio físico de la ciudad* (Balbo, *et al*, 2003:305). Este mismo autor apunta que la liberalización de los mercados, la privatización de los servicios y el impulso hacia la reducción de la presencia del Estado y su acción redistributiva, si bien moderada, profundizaron los desequilibrios al interior de la ciudad, el aumento de la pobreza urbana, la exclusión de un número cada vez mayor de personas de las oportunidades que ofrece la ciudad y la difusión de la violencia (Balbo, *et al*, 2003:305).

En el contexto de la globalización, la exclusión es determinada por el valor agregado que cada uno está en situación de aportar al producto ciudad: la globalización excluye a las personas, a los territorios y a las actividades que no producen o no contienen algún valór de interés para la economía (Balbo, *et al*, 2003:307). A partir de ello, recursos urbanos como pueden ser la casa, infraestructura y servicios son componentes esenciales de la “demanda de la ciudad“ que es necesario satisfacer para que sea reconocido verdaderamente el

“derecho a la ciudad“ (Balbo, *et al*, 2003:308). Si la ciudad excluye, no es ella la que produce el proceso de exclusión, sino el contexto de mercado global en el cual se colocan crecimiento y transformación urbana (Balbo, *et al*, 2003:309).

No es la ciudad la que excluye, aclara Balbo, sino los mecanismos del mercado global respecto de los cuales la liberalización y la privatización son una elección casi obligatoria que administradores y actores locales tienen pocas posiblidades de contrarrestar, admitiendo que quieran hacerlo, aunque se trate de una elección que agrava a la larga los desequilibrios de un crecimiento urbano que no se apoya en un crecimiento ni económico y de los ingresos individuales (Balbo, et al, 2003:310), ello debido a que la idea de la ciudad productiva creció prevaleciendo sobre aquella de la ciudad como lugar de encuentro, de mediación y de integración social, y las administraciones y los actores locales tienen pocas o nulas posibilidades de contrarrestar tales mecanismos (Balbo, et al, 2003:310).

La exclusión, la fragmentación de la sociedad y del espacio urbano son las respuestas de algunos segmentos de la población frente a la incapacidad o la imposibilidad de los gobiernos de administrar el crecimiento de la ciudad y sus transformaciones (Balbo, *et al*, 2003:311). Es por ello, apunta Balbo, que la ciudad inclusiva no puede fundarse en la fragmentación de sus partes, sobre condiciones y funcionamientos tan profundamente diversos. Para permanecer como un lugar de encuentro, de mezcla y de integración de las diferencias, el único camino recorrible son las políticas que promuevan una más adecuada distribución de los recursos, y los actores fundamentales de estas políticas son hoy los gobiernos locales (Balbo, *et al*, 2003:311).

La gobernabilidad urbana asume la hipótesis de la ciudad como sujeto social y político en su totalidad, junto a los diversos actores que participan en la formulación de un Proyecto de ciudad, y que de ese modo compiten en torno a una idea alrededor de la cual se organizan los diferentes intereses, se enfrentan y encuentran los grupos sociales y logran tal vez movilizarse para tratar de llevarlas a cabo (Balbo, et al, 2003:305). Esta gobernabilidad urbana se contrapone con la creciente privatización del espacio habitacional, como lo señala Borja (1998) cuando afirma que los *ghettos* residenciales, cuyas calles de acceso han perdido su carácter público en manos de policías privados (Borja, 1998:1).

Borja señala que en las ciudades contemporáneas existe un temor generalizado al espacio público, que no es más un espacio protector ni protegido, sino que, más bien en unos casos no ha sido pensado para dar seguridad sino para ciertas funciones como circular o estacionar, o es sencillamente un espacio residual entre edificios y vías (Borja, 1998:1). Para ello Borja parte de un concepto de ciudad entendida como producto físico, político y cultural complejo… *que hemos caracterizado en nuestra ideología y en nuestros valores como concentración de población y de actividad, mixtura social y funcional, capacidad de autogobierno y ámbito de identificación simbólica y de participación cívica* (Borja, 1998:1).

Si lo que Borja denomina la *agorafobia urbana* es una enfermedad producida por la degradación o la desaparición de los lugares públicos integradores y protectores pero también abiertos a todos, el mismo autor plantea que la terapéutica y la alternativa parecen ser la instalación en los flujos y en los nuevos *ghettos* (Borja, 1998:1). En general, el espacio público interesa porque es donde se manifiestan muchas veces con más fuerza la

crisis de ciudad o de urbanidad, por lo tanto parece que sea el punto sensible para actuar si se pretendie impulsar políticas de *hacer ciudad en la ciudad*. (Borja, 1998:2).

Si bien para Borja el espacio público es un concepto jurídico, esto es, un espacio sometido a una regulación específica por parte de la Administración pública, propietaria o que posee la facultad de dominio del suelo y que garantiza su accesibilidad a todos y fija las condiciones de su utilización y de instalación de actividades (Borja, 1998:2), lo que resulta relevante es la concepción del espacio público moderno que proviene de la separación formal entre la propiedad privada urbana y la propiedad pública que normalmente supone reservar este suelo libre de construcciones y cuyo destino son usos sociales característicos de la vida urbana (Borja, 1998:2). Para Borja, el espacio público también tiene una dimensión socio-cultural. Es un lugar de relación y de identificación, de contacto entre las gentes, de animación urbana, a veces de expresión comunitaria (Borja, 1998:2), por lo cual el espacio público supone un dominio público, usos social colectivo y multifuncionalidad, y además se caracteriza físicamente por su accesibilidad, lo que le hace un factor de centralidad (Borja, 1998:2).

La calidad del espacio público se podrá evaluar sobre todo por la intensidad y la calidad de las relaciones sociales que facilita, por su fuerza mixturante de grupos y comportamientos y por su capacidad de estimular la identificación simbólica, la expresión y la integración culturales (Borja, 1998:3). Una cuestión clave para evaluar las políticas urbanas y entender cómo responder a este dilema es analizar los proyectos urbanos y ver la consideración que merecen los espacios públicos en los mismos (Borja, 1998:5). El espacio público, incluyendo la infraestructura y los equipamientos, puede ser un importante mecanismo de redistribución e integración sociales (Borja, 1998:7), y ese espacio público contribuirá más

a la ciudadanía cuanto más polivalente sea funcionalmente y más favorezca el intercambio (Borja, 1998:7), y es que, como concluye Borja, la ciudad es la mejor oportunidad de innovación política, debido a la complejidad de las políticas públicas que en ella deben integrarse y por una dimensión que permite una relación más directa con la población (Borja, 1998:8).

Otros autores que se han ocupado del tema del espacio público, como Ramírez Kuri (2003), otorgan al espacio público un papel decisivo y propiciatorio en la construcción de ciudadanía, esto es, en el fortalecimiento de la vida comunitaria en las grandes ciudades contemporáneas. Por otra parte, Ramírez Kuri y Aguilar (2006) plantean la importancia que aspectos como la afectividad, la memoria y el significado tienen en la manera en que la ciudad es pensada y habitada por los ciudadanos, en donde la ciudad se entiende como la interconexión entre espacio, sociedad y cultura, además de un lugar de incesante producción simbólica. Por su parte, García Canclini *et al*, (2004), vincula a las políticas culturales como un medio para reabrir espacios públicos a partir de la ciudadanía, redefiniendo lo público en el ámbito de la globalización y los derechos humanos.

Para otros, como Carr *et al*, (1992) existe una correlación íntima entre el espacio público y la vida pública, otorgando a aquel un a dimensión humana basada en necesidades, derechos, significados y conexiones, que son susceptibles de ser comprendidas y utilizadas para la creación del espacio público. Matthew *et al*, (2003) va más allá al plantear seis dimensiones del diseño urbano relativas al espacio público, esto es, una dimensión morfológica, una perceptual, una social, una visual, una funcional y una temporal. Beng Huat y Edwards (1992) abordan la provisión de espacios públicos abiertos y otras amenidades, en referencia con la teoría economicista de los bienes públicos, para comprender como ciertos elementos

dentro de la economía urbana que no necesariamente benefician a todos por igual, y como estos bienes, no obstante su “publicidad“, en ocasiones son provistos por agentes privados. Finalmente, Carmona *et al* (2008) aporta la dimensión relativa a la gestión del espacio público, los cuales no son ajenos a los procesos de renovación de los esquemas de la administración pública que se dan a nivel global.

En torno al asunto de la acción colectiva en relación con el desarrollo urbano, tenemos a Ramírez y Safa (2009) analizan la intervención de asociaciones vecinales, basada en el ejercicio de derechos, en los procesos de desarrollo urbano en un entorno de lo que denominan como la aplicación de políticas urbanas neo-liberales. Mientras que García de Medeiros (2009), se ocupa del papel que las asociaciones de residentes, desde el punto de vista de la percepción y la apropiación de los usuarios del espacio residencial, asumiendo que hay tres factores principales que actúan en esta apropiación: la forma, la gestión y la red de relaciones sociales establecidas entre los diferentes usuarios, y entre éstos y el espacio (García, 2009:8).

### 2.1 Los fraccionamientos habitacionales cerrados como un fenómeno global

Las urbanizaciones cerradas como sujeto de estudio, ha sido ampliamente abordado por otros autores como Canosa (2002) en su investigación para un seminario internacional celebrado en la Universidad Autónoma de Madrid, el cual se ha identificado como uno de los primeros estudios en español que se encuentran en torno a las urbanizaciones cerradas, o a lo que se denomina en el vocabulario de la propaganda inmobiliaria: *urbanizaciones privadas de acceso controlado*. Estos *ghettos*, en verdad se constituyen como una comunidad al margen de los problemas y limitaciones que afectan al resto de los

ciudadanos. En ese texto se definen como “conjuntos de viviendas con servicios y equipamientos propios, de carácter privado, los propios residentes sufragan los gastos de mantenimiento y dirigen su funcionamiento“. El carácter privado, dice Canosa, está asegurado por el muro de cerramiento y vigilancia permanente de su entrada (función disuasoria ante los visitantes no deseados), derivando en una doble exclusión, una voluntaria de los de adentro hacia los de afuera, y una involuntaria desde la perspectiva de los que se encuentran en el exterior. La autora continúa con una descripción de los impactos negativos de estas urbanizaciones, entre los que se destaca el hecho de que impiden continuidad de la trama urbana, dificultan la circulación vehicular y peatonal, restringen un modelo urbano de mayor extensión, además de que constituyen un espacio construido fragmentado en unidades aisladas. La autoexclusión y la privatización de servicios tienen un gran potencial para crear y ampliar divisiones sociales y conflictos entre los residentes y el gobierno local (Davis, 1992; McKenzie, 1994, citados en Canosa, 2002), por lo que la segregación se traduce en un intento por abandonar los compromisos con el resto de la ciudad.

Si bien la historia está llena de ejemplos de comunidades viviendo en espacios cerrados, la autora identifica el origen moderno de las urbanizaciones residenciales cerradas en Europa y América, a finales del siglo XIX, y la extensión contemporánea del modelo en la década de los ochenta, del siglo XX, cuando empezó a ser difundido a todas las clases sociales. Entre los actores que identifica para el éxito están avance de las desigualdades sociales e intercomunitarias, la inseguridad creciente, el deseo de mejores condiciones medioambientales, de un estilo de vida alternativo y sobre todo transformaciones profundas en el sentido tradicional de los espacios públicos y privados y al papel asignado tanto a la

iniciativa privada como a la administración pública en la construcción y el funcionamiento de la ciudad, refuerzo de las respuestas privadas ante los problemas urbanos. Uno de los efectos negativos que se han señalado insistentemente por los estudiosos del fenómeno se encuentra la segregación residencial, definida por Canosa como el escenario donde los espacios de acceso público desaparecen o se diluyen ante la importancia de los privados y donde normas propias y las contribuciones económicas de sus habitantes garantizan el mantenimiento del modo de vida y la calidad de la urbanización. Es importante señalar, coincidiendo con la autora, que se trata de un fenómeno internacional con importantes contrastes en ámbitos diferentes. El caso madrileño en particular, gira en torno a lo que denomina *urbanizaciones cerradas de alta calidad*, y su interés de este tipo concreto de urbanización está dado por las consecuencias, anteriormente mencionadas. Por su parte, Coy (2006) señala basado en el caso brasileño que desde mediados de los 70's se viene incrementando la construcción áreas residenciales cerradas para privilegiados, como consecuencia de disparidades sociales crecientes y la resultante fragmentación del espacio urbano. Los llamados *condominios fechados* ( en Brasil) o *barrios cerrados* (en Argentina), son tipificados por este autor de acuerdo a formación, ubicación, tamaño, instalaciones, así como estructura social. Identificando las diferentes fases de una comunidad amurallada y razones por las que sucede, se pueden observar su estructura interna y diferenciación, como consecuencias para el desarrollo socioespacial y la planeación urbana (Coy, 2006).

Una de las primeras particularidades que llamó la atención del presente estudio, fue la evidente expansión del propio esquema de urbanización a otras categorías sociales, y es que en los casos estudiados internacionalmente, se reafirma la homogeneidad de los residentes como una constante, la cual es garantizada a través del filtro económico: gran superficie de

las parcelas, estrictas condiciones de construcción, elevado costo del mantenimiento de los elementos comunes y los servicios privados (Canosa, 2002). Estos mecanismos establecidos para preservar la exclusión y la privatización, se dan en torno a elementos comunes de naturaleza pública como son los viales y las zonas de cesión, cerrados por una verja o muro y con las entradas vigiladas. Esto ha dado lugar a lo que podría llamarse s*upermanzanas cerradas*, un esquema de mayores repercusiones territoriales y sociales, así como a las más comunes calles privadas. Lo que Canosa denomina como *Urbanizaciones cerradas de lujo*, combinan la aspiración a una alta calidad medioambiental con un perfil socioeconómico mayoritario alto de los residentes y la gran propiedad rústica que exigen su implantación. También nombrada *ciudad galáctica*, se reconoce por generar un paisaje urbano caracterizado por su dispersión, el dominio de muy bajas densidades poblacionales, una rígida segregación social y una fuerte fragmentación en piezas nítidamente individualizadas (Canosa, 2002).

Autores como Rojas, Cuadrado-Roura y Fernández (2005), Villarreal y Mignot (2007), así como la misma Canosa (2002), han relacionado estrechamente este fenómeno con otros elementos del urbanismo de la posmodernidad, tales como centros comerciales, clubes deportivos privados, parques de ocio, tecnológicos, industriales y empresariales. En el caso específico del proceso en Madrid, Canosa describe como se dio paso de ser un área de recreo y de fin de semana en los años sesenta y para la joven burguesía empresarial y gubernamental, en un fenómeno vinculado en su génesis a la periferia, a municipios aún en transición hacia usos urbanos y aún sin disciplina urbanística establecida. Ella señala un período de 15 años entre la aprobación de planes parciales y la aparición y consolidación del fenómeno. También señala algunas mínimas exigencias para que aparezca este

esquema, esto es la extensión, el emplazamiento y la gestión dunitaria de la urbanización. Para Villarreal y Mignot (2007), el proceso de segregación social en el espacio urbano está directamente relacionado con la concentración en centros comerciales y corredores.

Un importante elemento aproximarse a este fenómeno, es la construcción de valores que se dan en torno a éste, Canosa identifica algunos como *propiedad de calidad*, con valores paisajísticos, dotación de agua y conexión con la ciudad central. Otros autores sintetizan estos valores como urbanizaciones de la riqueza (Pacheco, 2009). Los discursos mercadológicos se refieren a las urbanizaciones cerradas aludiendo a valores y exigencias, tales como privacidad, prestigio, entorno natural privilegiado, diseño, exclusividad, equipamientos comunes y seguridad -defensa a ultranza formalizada en la valla y la puerta de acceso-, recinto privado -la marca particular que otorga excelencia a estos desarrollos-, contacto con la naturaleza, aunque privatizada, particular, hecha confortable y dotada de los servicios de la ciudad, una forma alternativa de habitar, más feliz y saludable, exaltación del contacto familiar, del ocio y un remedo de vida en comunidad, difícil de alcanzar en la ciudad contemporánea, garantía de máxima seguridad, protección a riesgos crecientes, *urbanización de lujo dotada de alta seguridad, preciosa urbanización privada con seguridad, magnífica urbanización con servicio de vigilancia 24 horas, un estilo de vida*, todo ello en una clara ostentación de estatus (Canosa, 2002). Para estas *Comunidades de Prestigio* las puertas simbolizan distinción, proyectan una imagen que refuerza el estatus de sus habitantes y garantiza su inversión. Este es uno de los principales factores de incremento en el precio, además de la singularidad de las urbanizaciones cerradas frente a las abiertas de categoría similar, donde los precios más altos parecen estar más vinculados con la solidez de una inversión en ámbito de prestigio reconocido que con la nueva oferta

de las urbanizaciones cerradas. También infieren la cercanía a la ciudad central, el tamaño de la parcela y el prestigio de la urbanización (Canosa, 2002).

Carballo (2003) ha señalado una vinculación en la percepción de alto nivel de calidad de vida y urbanizaciones cerradas, cuando señala que el Área Metropolitana de Buenos Aires tiene en común con las ciudades latinoamericanas nuevas prácticas urbanas basadas en la privatización: del suelo, de la seguridad, de las vías de circulación, de la comunidad, del paisaje "natural", entre otros, y que esta difusión espacial de estas prácticas sociales de fragmentación de la ciudad. Para ella, los mensajes de promotores del mercado inmobiliario especializado en las urbanizaciones cerradas, muestran estos proyectos como la posibilidad de escapar de la inseguridad, de los peligros de las grandes ciudades en donde la calidad de vida ha decaído. La "importación" de estas nuevas formas urbanas, observa, tiene diferentes repercusiones en el territorio, entre ellas, los conflictos ambientales ocasionados por su expansión irrestricta. En el mismo contexto argentino, Lacarrieu, Girola y Murgida, (2003) ahondan en la discusión respecto de lo que significa vivir en el ámbito de las urbanizaciones cerradas, en el caso Buenos Aires, refieren la "comunidad sin miedos" (Bauman, 2001, citado en Lacarrieu *et al*, 2003), que vive un estilo de vida *country*. Los límites y marcadores territoriales, que enfatizan la percepción social del "encierro", generan rupturas y quiebres en torno de la idea de "comunidad imaginada", así como en la "gestión de los desplazamientos", de movilidades y espacios de interacción social (Lacarrieu, Girola y Murgida, 2003).

De Canosa se observó también el conjunto de criterios de recolección empleados para su análisis, a partir de factores como fecha del plan, número de urbanizaciones, superficie total en hectáreas, número de parcelas (viviendas), superficie media parcelas ($m^2$). Permiten

realizar una primera caracterización del fenómeno, complementándolo con las particularidades del lugar y con la información que se requiera en función de las preguntas de identificación. De tal manera, a las variables de identificación como nombre, superficie (ha), fecha del plan, promotor, esquema adquisición suelo, superficie parcela media, número de viviendas, y forma de organización, se puede agregar además el discurso mercadológico con el que se ofertan las viviendas. Complementario a ello, el trabajo que Alegría (1994) realiza en función del caso Tijuana, donde se analiza la homogeneidad y heterogeneidad social dentro de las zonas residenciales, el cual es a la vez una discusión conceptual y un ejercicio estadístico, también analiza la naturaleza de la segregación socioespacial, el concepto de *distinción-diferenciación* (Bordieu citado en Alegría, 1994), y plantea una relación entre la segregación social en el espacio urbano y los niveles de ingreso y conocimiento. Para este autor, la diferenciación social se materializa en la praxis de la disputa por los recursos urbanos entre los residentes de la ciudad, a partir de dos dimensiones: el mercado y los mecanismos institucionales. La identificación y diferenciación., los establece en términos de cercanía-lejanía con los recursos urbanos, lo cual resulta útil en la conceptualización de los mecanismos económicos y sociales de la segregación.

Respecto al marco legal, Canosa observa como contexto para su fortalecimiento, específicamente en el caso madrileño, que su surgimiento se da en un contexto de aislamiento relativo con respecto los núcleos urbanos, y en escenarios de escasa disciplina urbanística. Esto como condición para efectos colaterales como el abuso de la escasa normativa existente, vacíos legales y laxitud de las corporaciones locales, en resumen irregularidades y poco control oficial (Canosa, 2002). Este tipo de promociones, demandan

grandes superficies de terreno, así como un ordenamiento jurídico que solo otorga el papel colaborador, no sustitutivo, a la iniciativa privada frente a instituciones y organismos públicos. Su desarrollo se inscribe en su caso fundamentalmente en los años de flagrante indisciplina urbanística, en gran medida asociado a la periferia lejana de las ciudades y a la segunda residencia. Su permanencia actual y el surgimiento de algunas urbanizaciones en fechas recientes siguen vinculados a una aplicación laxa de las normas de rango nacional y cierta connivencia entre las administraciones locales y los promotores primero y los propietarios de las viviendas después (Canosa, 2002). En esta política de *laissez faire*, profundiza Hackworth (2007) cuando describe los roles de compañías inmobiliarias, desarrolladores y autoridades de vivienda, en un esquema que define como de gobernanza urbana, para explicar la relación entre desarrollo urbano y movimientos sociales en las ciudades. En su planteamiento de una geografía de la inequidad, basado en los fenómenos de exclusión y desplazamiento en las ciudades norteamericanas, este autor revisa la teoría crítica urbana contemporánea para interpretar los cambios socioespaciales presentes en el urbanismo neoliberal.

En Estados Unidos, las urbanizaciones de calidad, están caracterizadas por los contrastes en la capacidad legal de exclusión y en las dimensiones o la vigilancia armada. Es ahí donde han adquirido mayor auge estas *Comunidades de estilo de vida* (Canosa, 2002*)*, y en ellas los espacios de ocio comunes tienen un carácter simbólico, destinado a fortalecer el sentido de comunidad y el deseo de privatización y control interno de los servicios públicos. Autores como Archer (1997) han ejemplificado el fenómeno en ciudades como Orlando, Florida, donde el desarrollo de las ciudades post industriales se ha privatizado crecientemente, dando lugar a lo que llama la “imaginería” para productores y

consumidores, que ha transformado a las ciudades con características de parque temático. Para este autor, los entornos construidos temáticos envuelven comunidades altamente selectivas, esencialmente aisladas de otros, tanto social como espacialmente, y los resultados socio-espaciales que se identifican ya, en prácticas de aislamiento y polarización social, no apuntan a buenas relaciones sociales urbanas. Otro autor que se ha ocupado del proceso de urbanización (Castells, 1991) ha cuestionado la urbanización dependiente en términos de la ideología urbana, esto es, ¿Existe un comportamiento "urbano" que caracterice la vida social en las unidades residenciales? ¿Hay producción de medios residenciales específicos a partir de los valores de los grupos sociales? Para Castells, la estructura urbana es afectada por la segregación urbana, por medio de la creación de "mini-centros" en los conjuntos habitacionales. La política urbana, apunta, es el punto de articulación del sistema urbano y la organización social, en un señalamiento que apunta a la renovación urbana en los Estados Unidos, a partir de romper los "ghettos (Castells, 1991).

El *urbanismo defensivo* del que nos habla Méndez (2003) se caracteriza por la actitud militarista de su delimitación y la segregación socioespacial, resultante de la tendencia a cercar los núcleos habitacionales planeados, cuya morfología defensiva es explícita, invistiendo al espacio habitable con virtudes difundidas mediante estrategias de marketing urbano, estilo de vida expresado en el hermetismo constructivo del espacio prohibitorio, por medio de la evolución de las prácticas urbanas como la segregación de la sociedad en el espacio, proveniente de la tendencia en la formación de asentamientos socialmente homogéneos y la especialización extrema del uso del suelo; y la correspondencia de valores culturales y económicos con la forma urbana, confianza en que determinadas disposiciones del espacio son apropiadas a ciertas necesidades sociales, así como por la fluida

incorporación al mercado de las “soluciones” legitimadas (Méndez, 2003). Estos son solo algunos de los *costos de la participación privada* a los que se refiere Pradilla (2003) cuando se refiere a la “privatización de la ciudad”, en un análisis de las implicaciones económicas, sociales y políticas de la participación del capital privado en la construcción de infraestructura de dotación de agua potable y drenaje, y su operación comercial. Él destaca cuatro ámbitos: el carácter de derecho humano y social del acceso a estos servicios; la función del Estado como garante de estos derechos; las contradicciones que la participación privada introduce en la relación entre los dos primeros aspectos; y los costos sociales y políticos que ellas generan para los sectores mayoritarios de la sociedad (Pradilla, 2003).

Un trabajo que ha resultado particularmente útil al presente análisis, es el que realiza Genis (2007), donde se presenta el fenómeno de las urbanizaciones cerradas en su dimensión global, a partir de casos estudiados en Turquía, presenta a las comunidades amuralladas como un lujo global y como un ícono cultural consumido por la élite urbana en todo el mundo. Para el autor, esta forma global urbana ha sido transplantada e importada en el paisaje de las ciudades con la ayuda de políticas culturales y urbanas, y ha transformado las dinámicas a través de las cuales localizaciones e identidades de la élite se producen (Genis, 2007:771). Los discursos y prácticas de este nuevo urbanismo y sus ramificaciones socio políticas, señala Genis, en las grandes ciudades en norteamérica han jugado el rol de líder, aunque varias formas de comunidades amuralladas se han extendido hacia otros lugares también, surgidas de la economía política y del imaginario cultural del urbanismo americano neo liberal de décadas recientes (Genis, 2007:771).

El auge de las urbanizaciones cerradas, para Genis, ha experimentado un crecimiento global atribuido a la creciente búsqueda de seguridad asociada con el creciente temor al crimen y

violencia urbanos, particularmente en el contexto de los Estados Unidos, Latinoamérica y Sudáfrica (Genis, 2007:771). Es importante señalar la aclaración que este autor hace fundado en datos comparativos, donde afirma que los enclaves cerrados sirven a diferentes propósitos en comunidades y localidades con diferentes características sociales, culturales y económicas (Genis, 2007:771), aunado a ello, la forma y la función de las comunidades amuralladas varían de acuerdo a los grupos sociales para los cuales atienden (Genis, 2007:771).

Partiendo con la clasificación que Blakely y Snyder (1997) establecen acerca de los tres principales tipos de comunidad amurallada, es decir, "prestigio", "estilo de vida", y "zona de seguridad", Genis señala que el tercer tipo, es decir por razones de seguridad y protección del crimen y la violencia, es el tipo más ampliamente difundido en América Latina. En el Mundo Árabe, distingue Genis, el sentido de privacidad e identidad es la principal motivación para las familias conservadoras pudientes a recluirse en urbanizaciones cerradas, mientras que en Asia, lo es el acceso a infraestructura de alta calidad y servicios privados sociales y domésticos. De tal suerte que las variaciones delimitadas por la experiencia urbana en diferentes grupos sociales, ayuda a conformar la extensión, forma y función de los enclaves privados (Genis, 2007:772)

Los estudios empíricos enfatizan que el significado y la función de las comunidades amuralladas no puede ser abstraída de su contexto local y características de población, vínculo entre procesos de globalización y el surgimiento de enclaves privados como forma global urbana (Genis, 2007:772). Lo anterior debido a que la producción y diseminación de comunidades amuralladas no se debe solamente a procesos locales, pueden ocurrir en un

contexto global y están vinculadas a ideologías, discursos y redes transnacionales (Genis, 2007:772)

La globalización del capital y del sector inmobiliario hace surgir una economía transnacional tangible y redes simbólicas que ayudan a la expansión de nuevos productos inmobiliarios (Genis, 2007:772), y el incremento en la transnacionalización de la producción de lugares y la globalización de las formas de clase de élite y afinidades culturales se expresan en el espacio urbano (Genis, 2007:772). Estamos hablando de procesos globales políticos de lo que pudiera denominarse un urbanismo de corte neo-liberal, que busca expandir el rol de las fuerzas del mercado en los sectores residencial e inmobiliario, privatiza la provisión de servicios urbanos y sociales, e incrementa el rol de las élites en la definición de paisajes urbanos (Genis, 2007:772).

En esta ideología, la ciudad se visualiza como el "campo de acción de la élite" y las crecientes disparidades socioeconómicas se administran creando espacios privatizados, clientelares e interconectados para el consumo de la élite urbana (Genis, 2007:772), lo cual ha dado lugar a nuevas formas urbanas definidas como la "ciudad privada", "ciudad fortificada" y "metrópolis escindida". Los enclaves fortificados con sus murallas, gobiernos privados y bienes colectivos de provisión privada están entre las expresiones socio espaciales de esta tendencia global hacia la privatización y mercantilización del espacio urbano, gobernanza y provisión de servicios urbanos (Genis, 2007:772)

Es por ello que las urbanizaciones cerradas son parte de un repertorio global de desarrollos particulares modernos que representan una nueva forma de organización territorial y un modo de gobernanza inventado y sustentado por políticas urbanas neo-liberales (Genis,

2007:772) que involucran procesos y actores globales y locales. El argumento de Genis, nos dice que la emergencia y difusión de las comunidades amuralladas ha sido propiciada por las políticas neoliberales del Estado, las cuales redefinieron el sector habitacional y cambiaron sus dinámicas y actores (Genis, 2007:773). Junto con el estado, los nuevos actores inmobiliarios, y grandes inversionistas emergentes, han promovido las comunidades amuralladas como una solución "moderna" a los problemas de la ciudad en lo habitacional y en lo referente al desarrollo desordenado, a la vez que patrocinan una extensiva mercantilación, privatización y transnacionalización de la oferta habitacional (Genis, 2007:773)

Al analizar motivaciones y experiencias de residentes, Genis encuentra que irónicamente, el temor parece ser una consecuencia de vivir en una comunidad amurallada (Genis, 2007:773), y por ello este urbanismo de élite, promueve ubicaciones elitistas excluyentes en donde las élites urbanas pueden ejercer fuertes reglas de inclusión y exclusión y viven en un lugar con infraestructura y servicios privilegiados (Genis, 2007:773). Aunado a ello, hay quien sostiene que la plusvalía ha llegado a convertirse en un argumento propagandístico relevante (Cabrales, 2006:2).

Sin dejar de reconocer la libertad de cada individuo a organizarse para vivir de la manera que considere mejor, el presente análisis parte de que vivir en una urbanización cerrada es sintomático de una problemática macro, y que además genera una serie de impactos a las sociedades urbanas que no ha sido suficientemente valorado.

El asunto adquiere relevancia desde el enfoque de políticas públicas cuando se vincula al concepto de segregación residencial por dos razones principalmente: en primer lugar, se

trata de un asunto que en estudios previos, como el referido anteriormente, han sido planteadas en torno a los impactos que este tipo de desarrollos generan a la ciudad desde un punto de vista vial y urbano, entre los que se pueden destacar las dificultades de circulación vial que conlleva una concentración habitacional con un solo punto de acceso y salida, el impedimento a la continuidad de la traza urbana y su morfología en un modelo de largo alcance en extensión, entre otros aspectos que podrían enumerarse como ejemplos de impactos negativos, además de que en términos sociales, *la autoexclusión y la privatización de servicios tienen un gran potencial para crear y ampliar divisiones sociales y conflictos entre los residentes y el gobierno local* (Canosa, 2002). Por otra parte, en una mayor vinculación con este último aspecto, el asunto de delegar en los particulares una serie de atribuciones normativamente correspondientes al gobierno, tales como el suministro de servicios públicos –seguridad, recolección de basura, alcantarillado, alumbrado, entre otros.- y la gestión del espacio público para la planeación del desarrollo urbano –usos y destinos del suelo en áreas de donación, que este esquema no aplica por sustituirse por el concepto de área común-, nos lleva a cuestionar el tema de la gobernabilidad desde un renovado enfoque que, más allá de la discusión terminológica, considere el aspecto de la participación privada en los asuntos de gobierno y la coparticipación de las responsabilidades de éste.

## 2.2 Los fraccionamientos habitacionales cerrados en México

Las urbanizaciones cerradas en nuestro país no han sido abundantemente abordadas desde el ámbito académico, no obstante la amplia cantidad de perspectivas disciplinares que pudieran ocuparse de este fenómeno urbano. Cabrales (2006:26) ha señalado que las urbanizaciones cerradas no se perciben entre la opinión pública como un problema urbano,

o por lo menos como un tema relevante para el debate. Lo anterior lo afirma respecto al área que ha estudiado recurrentemente, esto es, la Zona Metropolitana de Guadalajara, pero bien podría aplicarse al resto de las ciudades medias y zonas metropolitanas que presentan este tipo de urbanización en México.

En cambio si existe una amplia bibliografía que se ocupa de las diferencias, percepciones y conflictos en torno al espacio público y al espacio privado. Conviene por ejemplo mencionar el trabajo de Duhau y Giglia (2004) *Conflictos por el espacio y orden urbano*, el cual hace una interpretación de los conflictos en torno al espacio en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, con base en los conceptos de orden y contextos urbanos. Aquí, las formas históricas de producción del espacio urbano, le confieren el concepto de orden urbano. Destacan también en esta investigación las modalidades de organización del espacio, así como el análisis en torno a los usos del espacio público y privado, y los consiguientes conflictos dominantes del espacio. Lo anterior se vincula con lo que Méndez (2002:491) señala cuando afirma que las urbanizaciones cerradas están habitadas por grupos que vedan al resto de la sociedad el uso y apropiación de tramas viales y plazas locales y con ello los equipamientos ahí ubicados.

En torno al tema de la participación social dentro de la gestión urbana, Pírez (1995) *Actores sociales y gestión de la ciudad*, plantea entender la ciudad como una sociedad local. Este texto describe la composición de la ciudad local, un entendimiento a partir de los actores locales y la ciudad. Lo local es visto aquí como espacio diferenciado, donde se dan las condiciones para la producción y gestión de la ciudad, la arena donde interactúan los actores y la representación de la ciudad, planteando las estrategias urbanas. Lo anterior se relaciona con lo que Alegría (1994:411) apunta cuando observa que la diferenciación social

se materializa en la praxis en la disputa por los recursos urbanos entre los residentres de la ciudad.

Entre los estudios sobre las urbanizaciones cerradas en ciudades mexicanas, destaca el caso de Cabrales que analiza el fenómeno en Guadalajara (2001), Alegría en Tijuana (1994), Méndez (2002) sobre Hermosillo y García acerca de Monterrey (1991). Al respecto resulta ilustrativo el trabajo que García (1991:117) realiza al evaluar la vivienda en condominio en el caso de Monterrey, tomando en consideración los aspectos físicos, psicológicos y sociales derivados de su uso, donde compara el grado de satisfacción que aporta este tipo de vivienda contra el que se obtiene en vivienda unifamiliar. Este trabajo destaca también por el tiempo en que fue realizado, antecediendo incluso a los textos norteamericanos considerados como clásicos en el tema de las urbanizaciones cerradas. García (1991:119-20) hace una definición jurídica cuando resume que en la legislación mexicana sobre la propiedad se distinguen tres tipos básicos o regímenes: la propiedad individual, esto es, la forma tradicional de derecho a usar, gozar y disponer del bien; La copropiedad, donde dos o más personas adquieren propiedad sobre un mismo bien; Y el régimen de propiedad en condominio, una combinación de los dos anteriores pero con características particulares que se definen en las legislaciones de cada entidad federativa.

El trabajo de Alegría (1994) está basado en el caso de la ciudad de Tijuana, y versa sobre la relativa homogeneidad social dentro de las zonas residenciales y la heterogeneidad entre ellas. Para este autor, existe una relación entre la segregación social en el espacio urbano y los niveles de ingreso y conocimiento, entendido este último en una doble acepción como el nivel cultural educativo, pero también como la capacidad de reconocer a otros como sus semejantes en cuanto a pertenencia a un grupo de ingresos y acceso a un estilo de vida. Para

Alegría (1991:411), la disputa por los recursos urbanos ocurre a través de dos dimensiones complementarias, el mercado y los mecanismos institucionales. Debido a que muchos de los recursos urbanos son inmóviles –inmuebles-, la disputa por ellos incorpora la dimensión espacial en términos de cercanía-lejanía, y de este modo, la diferenciación se materializa como segregación espacial, y es así como la segregación de las personas con mayores ventajas de pago y/o conocimiento se convierte en autosegregación.

Por su parte, Méndez (2002) vincula el fenómeno de la segregación socioespacial promovida por las urbanizaciones cerradas en las ciudades mexicanas, con un origen histórico que se remonta por lo menos a los núcleos fundacionales de la Nueva España (Méndez, 2002:491), y es que según este autor, los cambios estructurales en la sociedad y en el espacio habitado representan un seguimiento histórico que revela transformaciones en la morfología urbana. Sin embargo reconoce a las urbanizaciones cerradas como un fenómeno contemporáneo, que simboliza la utopía comunitaria a la medida de las élites, y por extensión de las clases medias, que además está acompañada de intenciones tales como megaproyectos y centros comerciales, observando la misma tendencia de privatización del espacio público, al tiempo que redefinen la articulación del tejido urbano. En nuestro país, señala Méndez, estas prácticas urbanísticas están dirigidas a la construcción de conjuntos residenciales que tienen como rasgo común el amurallamiento y cierre respecto a la ciudad preexistente. Para este autor, tanto la vivienda individual “blindada“ como los núcleos colectivos con ella conformados materializan la novedosa ideología de un modo de vida privilegiado y erigido emblemáticamente en distintivo social de grupos reducidos de población. El cuestionamiento que hace Méndez (2002:492) es crítico acerca del tipo de ciudad. que él llama el espacio del ostracismo, habrá de conformarse una vez que esta

forma de urbanización constituya el común denominador del espacio habitacional. De acuerdo con su planteamiento, la morfología de las fronteras interiores remitidas a cotos de poder, constituyen fronteras sociales, antes que jurídicas o culturales. Y es que para él estas demarcaciones son fronteras que señalan a la vez diferencias y jerarquías sociales del grupo o comunidad así autosegregado respecto a los grupos o comunidades adyacentes. Aunado a una acentuada homogeneidad social, Méndez (2002:495) reconoce como sintomático el distanciamiento físico de las urbanizaciones cerradas con respecto a la ciudad central –de la cual se ubican lo suficientemente cercanos para garantizar los movimientos pendulares cotidianos-, aunado a los "megaproyectos", ilustrativos ambos del abandono de la planeación de la ciudad como totalidad para centrarse en áreas estratégicas (Méndez, 2002:496). En relación a lo anterior, el mismo Méndez observa que los centros comerciales representan otra línea de intervenciones urbanas orientadas a crear cotos privados excluyentes, incorporando las funciones públicas de la casa y la calle (Méndez, 2002:497), y es que para éste autor, las condiciones de escasez en los espacios públicos e individuales de la ciudad se condensan intramuros, para se apropiadas por franjas sociales reducidas, donde el roce y la coexistencia no son inciertos (Méndez, 2002:499).

Probablemente el autor que más abundantemente ha abordado el fenómeno de las urbanizaciones cerradas en nuestro país, a través de su área de estudio que es la Zona Metropolitana de Guadalajara, es Cabrales (2001, 2002, 2003 y 2006).

Cabrales (2006) señala que, durante los últimos años, la producción de ciudad cerrada ha mostrado un gran dinamismo y complejidad en su oferta y estrategias de comercialización. Con ello, afirma, los fraccionamientos cerrados y los condominios verticales son el producto inmobiliario más exitoso de los últimos tiempos: las promesas de seguridad

ciudadana, el ofrecimiento de exclusividad social, la exaltación de ala calidad ambiental y la generación de plusvalía, parecen indicar que el modelo se nutre más desde la oferta que desde la demanda (Cabrales, 2006:1). La estrategia comercial de las urbanizaciones cerradas mexicanas, plantea, es muy simple:

1. Demarcar la urbanización con un muro,
2. Agregar valor mediante la dotación de espacios comunes, y
3. Desplegar una buena campaña publicitaria.

Esta estrategia, sostiene Cabrales, está amparada tácitamente por los poderes públicos, lo que le permite multiplicar el precio de los bienes raíces y, en consecuencia, ampliar los rendimientos económicos (Cabrales, 2006:1). Por tal razón, afirma el autor, el valor de cambio y su consecuente efecto especulativo desmedido se convierten en el motor de las prácticas inmobiliarias cuando no hay un contrapeso público ni una preocuación explícita por el desarrollo integral de la ciudad (Cabrales, 2006:2).

En México, afirma Cabrales, las evidencias recientes apuntan a la consolidación de un patrón residencial cada vez más polarizado y a una ciudad más fragmentada social y funcionalmente, esto debido a que el modelo económico neoliberal está ampliando las brechas sociales, y también las políticas públicas, o lo que él señala como la ausencia de éstas últimas, contribuyen a ampliar las diferencias, cuando se esperatía el efecto contrario (Cabrales, 2006:3). Y es que, como afirma este autor, en tiempos de avance privatizador existe una propensión a fragmentar, a hacer coincidir las fronteras sociales (como clase) con las fronteras físicas (como espacio urbano), lo que supondría que a las desigualdades

derivadas del esquema económico, ahora se agregan cotidianamente barreras físicas o simbólicas, lo que amplía los procesos de exclusión.

En nuestro país, afirma Cabrales (2006:3), los conjuntos residenciales cerrados comenzaron como un formato de excepción y han terminado generalizándose, por lo que resulta necesario estuidar sus dinámicas. Es por ello que, continúa, la evolución de las urbanizaciones cerradas debe considerar diversas vertientes:

- La clase social a la que van dirigidas,
- El ritmo de producción,
- Su emplazamiento,
- La transformación de diseños urbanos y lenguajes arquitectónicos,
- Los mecanismos de gestión interna, y
- Las posturas del Estado ante dicho formato (Cabrales, 2006:4)

Los acuerdos público-privados, sostiene Cabrales, son una necesidad apremiante a fin de domesticar la ciudad, garantizar la productividad de la economía urbana y el logro de una aceptable calidad de vida; y es que en la ciudad se han impuesto preceptos que atentan contra lo mejor de la tradición urbana, como son la seguridad o el acceso a espacios comunitarios, lo cual en un sistema democrático se consideran irrenunciables e imponen en su lugar procesos de mercantilización de bienes. No obstante la aparente autonomía de cada pieza de la ciudad, señala este autor, se trata de organismos dinámicos que generan efectos multiescalares por lo que vale la pena ponderar sus costos y beneficios, los directos e indirectos (Cabrales, 2006:20). En México es necesario, concluye Cabrales (2006:21),

redimensionar el papel del Estado en la ordenación del espacio urbano y así evitar que la ciudad siga creciendo inercialmente sin que medien políticas distributivas.

El fenómeno de las urbanizaciones cerradas, que ocupa a este análisis, aparece y prolifera en la ciudad de San Luis Potosí durante las últimas tres décadas, y consiste en la gestión, construcción, promoción y habitación de urbanizaciones cerradas. De acuerdo con una observación de campo previamente realizada, hacia el año 2008, son alrededor de 250 urbanizaciones en la ciudad de San Luis Potosí las que se identifican con las características definidas por Elia Canosa en un estudio seminal sobre el tema donde describe a este tipo de espacios como *conjuntos de viviendas con servicios y equipamientos propios, de carácter privado, los propios residentes sufragan los gastos de mantenimiento y dirigen su funcionamiento*. (Canosa, 2002). Del caso particular de esta ciudad, se ocupará el presente estudio en posteriores capítulos.

## Capítulo 3: Marco teórico analítico

Con la intención de clarificar el tipo de análisis que plantea el presente estudio, se revisaron los distintos tipos de teorías urbanas planteadas en la obra de Judge, Stoker y Wolman (1998) En dicha obra, los autores junto con otros colegas establecen alternativas teóricas para explicar los fenómenos sociopolíticos que se dan en torno al espacio urbano. Se parte de tres tipos de teorías de las políticas urbanas: las normativas, las prescriptivas y las empíricas. Las teorías normativas, tienen que ver como como el mundo debería de ser, estos teóricos establecen un estado ideal o un conjunto de condiciones y argumentan porque este estadio debe ser preferido, la teoría pluralista y la teoría de élites pertenecen a este tipo (Judge, Stoker y Wolman, 1998:1-2). Las teorías prescriptivas son instrumentales, se ocupan de los mejores medios para lograr una condición deseada. Las teorías empíricas se encargan de explicar e interpretar la realidad, tienen que ver con el establecimiento de relaciones causales, cuales factores (variables independientes) ayudan a explicar el fenómeno (variable dependiente) la teoría elitista pertenece a este tipo.

Resulta importante definir los marcos conceptuales o perspectivas con las que se estudiará el caso, ya que estos son formas de ver o concebir a un objeto de estudio, por ejemplo la teoría del régimen urbano ve el mundo a través del lente de la construcción de coaliciones de gobierno para cumplir objetivos públicos, lo cual nos lleva a enfocar nuestra atención no tanto en como se toman las decisiones, sino en como se establecen y se logran metas importantes, en la producción social más que en la rendición de cuentas (Judge, Stoker y Wolman, 1998:3). En este capítulo se analizará la pertinencia de algunas de las principales teorías urbanas que pueden ayudar a explicar el fenómeno de las urbanizaciones cerradas a

nivel general y aproximarnos a la definición de las características locales que particularizan su manifestación en el ámbito local.

Para ello partimos de una breve descripción de las aportaciones teóricas del pluralismo, el cual define en buena medida las nuevas tendencias teóricas contemporáneas, y de donde se desprende la teoría de élites que parcialmente ayuda a aproximarnos al caso. No obstante debemos seguir indagando de lo más general a lo particular conforme nos acercamos al caso, y es por ello que se integra la tesis de la máquina de crecimiento (growth machine) utilizada para entender el papel determinante de las élites empresariales y gubernamentales actuando en conjunto para definir la forma urbana. Posteriormente este estudio se vinculará con la teoría del régimen urbano, un marco teórico ampliamente utilizado para explicar la conformación de las ciudades norteamericanas contemporáneas, para finalmente aterrizar en el concepto de gobernanza urbana como un ideal del desarrollo desde el cual podemos hacer una aproximación crítica a las características que localmente presenta el caso.

### 3.1 Pluralismo, teoría de élites y la máquina de desarrollo.

Después de la importante ola de teorías urbanísticas con un enfoque crítico surgidas en las décadas de 1960 y 1970, planteadas por autores entre los que destacan Jane Jacobs (1964, 1969) y Lewis Mumford (1961). Hoy el panorama está fuertemente definido, al menos en el ámbito académico occidental contemporáneo, por un conjunto heterogéneo de teorías que se agrupan en lo que se denomina un pluralismo, y que Judge (1998:14) describe a partir de sus principales características en las siguientes siete premisas:

1. El poder se ve como fragmentado y descentralizado.

2. Hay inequidades dispersas, toda vez que todos los grupos tienen recursos para articularse, aun si sus demandas no son necesariamente o exitosamente resueltas.
3. Esta dispersión de poder es una condición deseable en cualquier sistema que busque el estatus de democrático.
4. Que los resultados políticos en diferentes sectores de políticas van a reflejar diferentes distribuciones de poder hacia el interior.
5. Que el ejercicio del poder político se extiende más allá de las estructuras formales institucionales de elecciones e instituciones representativas en una democracia liberal.
6. La interacción de intereses deberá aportar una alterntativa a la "voluntad general" como la fuente de autoridad legítima.
7. Que la naturaleza desagregada de la toma de decisiones y la incertidumbre de resultados del proceso de negociación ahuda a involucrar a los participantes del proceso mismo.

No obstante, esta diversidad de interseses presenta características que están muy lejos del ideal de equilibrio que plantea este pluralismo, influido por la poliarquía de Dahl (1961, 1975), por lo que se hace necesario una comprensión más profunda de la composición estructural en que se divide el poder. Aquí se vuelve relevante aproximarse a la teoría de élites, ésta es una tradición teórica que tiene su referente histórico inmediato en los análisis hechos por Mosca en la década de 1950. De tal manera, tenemos a autores como Harding (1998) que define a la élite como el o los grupos de individuos cuyas decisiones juegan un papel crucial en la conformación de las vidas, decisiones y futuros de las masas (Harding, 1998:35)

El mismo Harding establece que al hablar de una élite es tener una imagen mental de la manera en que el poder está distribuido. La teoría de élites está basada en una concepción jerárquica piramidal de la sociedad y se ocupa de las relaciones entre los reguladores y los regulados, los poderosos y los sin poder. Cabe aclarar que la distinción entre liderazgo y dominación implica importantes diferencias a nivel de la aceptación otorgada a las élites por el resto de la sociedad (Harding, 1998:35).

De acuerdo con Harding, existen tres posturas dentro de la teoría de élites, la normativa, la tecnocrática y la crítica (Harding, 1998:37). Para los teóricos de élite normativistas, la dominación por parte de las élites constituye una especie de estado ideal democrático. Para los tecnocráticos, la dominación está directamente vinculada con el manejo del conocimiento de ciertas élites para guiar a la sociedad en un complejo y cambiante mundo moderno, por lo que la dominación por parte de una minoría también es vista como algo positivo e inevitable. Por su parte los teóricos críticos, como C. Wright Mills (2005),ven a la “élite del poder” no como algo natural o deseable, sino como el producto indeseado de tendencias históricas (Harding, 1998:37)

Wright (2005) observa que si hay intervención gubernamental en la economía organizada en grandes empresas, también hay intervención de esas empresas en los procedimientos gubernamentales (Wright, 2005:15), algo que Logan y Moloch (2007) también sostienen, ya que consideran a los gobiernos locales como firmes soportes de la máquina del crecimiento, toda vez que éstos tienen el interés fundamental en incrementar el desarrollo (Harding, 1998:43), ellos se afirman como parte la tradición crítica de la teoría de élites cuando establecen que el sistema de toma de decisiones trabaja en ventaja de los más poderosos y en detrimento de los menos poderosos (Harding, 1998:43)

En la evolución de la teoría de élites nos encontramos el concepto de máquinas de crecimiento, para dar cuenta de aspectos del cambio urbano al examinar las acciones de, y las interrelaciones entre, los principales agentes humanos que contribuyen a producirlo. Es Molotch (1976) quien emplea el término de máquina de crecimiento para explicar la economía política con un sentido de lugar. La tesis de la máquina de crecimiento, señala Harding (1998) refina la teoría de élites al enfocarse hacia el amplio campo del desarrollo urbano, y no solo en lo concerniente a las decisiones de gobiernos locales (Harding, 1998:42)

La máquina de crecimiento enfatiza el poder de la comunidad de negocios y algunos de sus teóricos (Logan y Moloch, 2007) sostienen que el activismo de los empresarios es, y siempre ha sido, una impulso fundamental en la conformación del sistema urbano (Harding, 1998:35). La tesis de la máquina de crecimiento, aclara Harding, no es solo una extensión de la teoría de élite urbana, ya que al enfocarse en los asuntos de "desarrollo urbano", es más específica que los estudios de comunidades de poder (Harding, 1998:44). Para Molotch (1976) la ciudad, y más generalmente, cualquier localidad, es concebida como la expresión espacial de los intereses de una élite basada en el territorio, las condiciones de la vida comunitaria son una consecuencia de las fuerzas sociales, económicas y políticas imbuidas en esta máquina de crecimiento.

Ahora bien, esta co-participación que se da entre sectores público y privado, ha sido analizada por autores como Squires (2002), quien plantea que el concepto de asociación es ampliamente percibido como un enfoque innovador oportuno en tiempos de austeridad (Squires, 2002: 239). De tal suerte, la "asociación público-privada" es más que una nueva etiqueta para relaciones de largo término entre los sectores público y privado (Squires,

2002: 239). De acuerdo con Squires, el privatismo es una tradición por medio de la cual la felicidad individual y comunitaria se consigue mediante la búsqueda de riqueza personal (Squires, 2002: 241). De esta manera, el privatismo es consistente con el libre mercado, la teoría y las políticas de desarrollo económico, así como con los ciclos de redesarrollo urbano a los que se han enfocado los inversionistas privados y los mercados como las fuerzas dominantes apropiadas (Squires, 2002: 241)

El privatismo no debe confundirse con la privatización, el primero se refiere a una visión ideológica más amplia del mundo en general y las relaciones entre los sectores público y privado en lo particular. La segunda consiste una política específica de transferencia de propiedad de bienes o servicios de agencias gubernamentales a empresarios privados (Squires, 2002: 241). Por otra parte, tenemos que los retos fundamentales en lo intelectual y lo político hacia el privatismo se dirigen a sus supuestos centrales acerca de la neutralidad e impersonalidad del mercado (Squires, 2002: 242). Y es que, de acuerdo con este autor, los desbalances estructurales, espaciales y sociales permanecen y se refuerzan por las dinámicas del privatismo (Squires, 2002: 252), y esta premisa se vincula con lo que autores norteamericanos, como Stone y Elkin, han denominado como la teoría del régimen urbano.

### 3.2 Teoría del régimen urbano.

La teoría del régimen urbano ha sido el paradigma dominante para estudiar las políticas urbanas en las democracias liberales, si bien puede ayudar a entender los procesos políticos urbanos en las democracias liberales, es mejor entendida como una teoría de la estructuración de la economía de mercado. La teoría del régimen urbano da por hecho la economía política liberal, por lo que considera que el desarrollo de las ciudades está

determinado principalmente, aunque no exclusivamente, por las decisiones de la iniciativa privada, en conjunción con las autoridades locales, formando coaliciones de poder que controlan la ciudad. Las diferencias entre los tipos de régimen están dadas por las particularidades de cada localidad.

De acuerdo con Davies (2002) la teoría del régimen urbano tiene dos debilidades fundamentales: no puede explicar que tanto la política local importa y falla al demostrar que su objetivo normativo (un régimen de gobernanza más equitativo) puede ser alcanzado, dadas las realidades de la economía de mercado norteamericana.

Para otros como Stoker y Mossberg (1994) tiene potencial para explicar la variedad de negociaciones entre policymakers en ciudades en condiciones de cambio, debido a su sensibilidad para con las condiciones y los actores locales. De acuerdo con Stoker y Mossberg, la contribución esencial de la teoría del régimen urbano ha sido enfocar la atención hacia los problemas de la acción colectiva que tienen que superarse para la emergencia de la gobernanza urbana efectiva. Stoker y Mossberg sostienen que la naturaleza de la acción colectiva varía de acuerdo al propósito, composición y posición de los miembros potenciales del régimen, y distinguen entre una tipología de regímenes orgánicos, instrumentales y simbólicos.

### 3.3 La gobernanza urbana

Asumiendo que vivimos en la ‘sociedad descentrada‘(Luhmann, 1982, citado en Stocker, 1998), esto es, en el estado policéntrico caracterizado por múltiples centros, que pueden entenderse como centros de poder, de decisión o de recursos, el reto del gobierno es permitir interacciones sociopolíticas; ello implica propiciar muchos y variados arreglos para

lidiar con los problemas y para distribuir servicios entre los variados actores. Abundan los nuevos patrones de interacción: auto y co-regulación, asociaciones público-privadas, gestión co-operativa, y empresas vinculatorias.

La gobernanza involucra un reconocimiento de los límites del gobierno. No obstante, como lo plantea Stocker (1998:18), el valor de la perspectiva de gobernanza se basa en su capacidad de proveer un marco para entender los cambiantes procesos del gobierno:

1. Gobernanza se refiere a un conjunto de instituciones y actores que están próximos, pero también más allá del gobierno.
2. La gobernanza identifica la disolución de límites y responsabilidades para abordar asuntos sociales y económicos.
3. La gobernanza identifica la dependencia de poder en las complejas relaciones entre instituciones involucradas en la acción colectiva.
4. La gobernanza se trata de redes de actores autónomas auto-gobernadas.
5. La gobernanza reconoce la capacidad de lograr que las cosas se hagan la cual no se basa en el poder del gobierno de mandar o usar su autoridad. Ve al gobierno como capaz de usar nuevas herramientas y técnicas para dirigir y guiar.

Para autores como Pierre (2000), la teoría de la gobernanza presenta un gran potencial para abrir formas de ver a las instituciones políticas, vínculos doméstico-globales, co-operación transicional, y diferentes formas de intercambio público-privado, en general, nuevas o emergentes formas de “dirigir“ que parecen estar reemplazando instrumentos de políticas más coercitivos y a sistemas de control en la coordinación institucional.El rol del gobierno es visto en la gobernanza como un fenómeno contextual; la persecución del interés colectivo toma diferentes formas en contextos políticos e institucionales diferentes, y los gobiernos pueden ser ya sea la clave, el actor coordinador o simplemente uno de muchos

jugadores poderosos en ese proceso, sin embargo el rol del estado es quizá el asunto más importante en la investigación sobre gobernanza.Los elementos importantes de esta búsqueda han sido la desregulación, la desconcentración y la descentralización, y otorgar a las autoridades locales, agencias y organismos semi-autónomos no gubernamentales las oportunidades para operar más cercanamente a los actores fuera de la esfera política en la sociedad. Necesitamos reconsiderar nuestro entendimiento de los recursos del poder estatal y las capacidades institucionales del estado. Tales capacidades son un incremento en el alcance contingente de la habilidad del estado para lograr implementar recursos públicos y privados y para ejercer capacidades organizacionales públicas y privadas hacia objetivos comunes, donde la gobernanza ha emergido como un modelo alternativo de "dirigir".La teoría de la gobernanza nos ayuda a separar analíticamente las dimensiones normativas e institucionales del interés colectivo, a separar los objetivos de la voluntad colectiva de las estructuras institucionales del estado. Tal separación abre las posibilidades de un gran número de análisis de estrategias alternativas para perseguir el interés común, algo que está en el corazón de la gobernanza (Pierre, 2000).

En tal caso, gobernanza puede significar un cambio en el significado de gobierno, referirse a un *nuevo* proceso de gobernar; o a una condición *cambiada* de las reglas del orden; o el *nuevo* método por el cual la sociedad es gobernada (Rhodes, 1996: 652-3). En este sentido, resulta clarificadora la lista que el autor realiza de lo que considera las características compartidas de la "gobernanza":

(1) Interdependencia entre organizaciones. La gobernanza es más amplia que el gobierno, incluyendo a actores no-estatales. Cambiar las fronteras del estado

significa que las fronteras entre los sectores público, privado y voluntario se están volviendo cambiantes y opacas.

(2) Interacciones continúas entre los miembros de una red, a causa de la necesidad de intercambio de recursos y la negociación de propósitos compartidos.

(3) Interacciones tipo juego, fundadas en la confianza y reguladas por las normas del juego negociadas y consensuadas por los participantes de la red.

(4) Un grado significativo de autonomía del estado. Las redes no son responsables ante el estado; son auto-reguladas. Aunque el estado no ocupe una posición privilegiada y soberana, puede indirecta e imperfectamente manipular a las redes. (Rhodes, 1996: 660)

La gobernanza puede diluir, e incluso disolver, la distinción entre estado y sociedad civil. *El estado se vuelve una colección de redes interorganizacionales creadas por actores gubernamentales o sociales sin un actor con soberanía para dirigir o regular. La gobernanza como redes auto-organizadas es una estructura distinta de gobernar como mercados y jerarquías*. El reto fundamental para el gobierno, desde esta perspectiva, es propiciar esas redes y buscar nuevas formas de cooperación. (Rhodes, 1996: 666)

Mientras que en el concepto de gobernabilidad el asunto parece ser la aplicabilidad en distintos contextos para fundamentar la aplicabilidad del término, los apologistas de la gobernanza la presentan como un enfoque completamente nuevo, que requiere de una fundación teórica primordial. Tenemos por ejemplo, el texto de Kooiman (2004) en donde observa que existen elementos comunes que están siendo aplicadas en distintos textos al concepto de gobernanza, según está siendo utilizado en diversas subdisciplinas de las ciencias sociales, el énfasis en las reglas y las cualidades de los sistemas, la cooperación

para incrementar la legitimidad y la eficacia y la atención a nuevos procesos y acuerdos público-privado (Kooiman, 2004: 171)

El éxito aparente del concepto, señala este autor, parece ser que reside en que refleja la necesidad social de nuevas iniciativas basadas en la realización de crecientes interdependencias sociales (Kooiman, 2004: 171). Una forma de gobernanza es lo que se puede llamar gobernanza interactiva o socio-política. Esta perspectiva de la gobernanza toma diferentes formas de interacción socio-política como punto central en el que se establecen diferentes distinciones, tales como las que se dan entre autogobernanza, cogobernanza y gobernanza jerárquica y entre órdenes de gobernanza tales como el primer orden de gobernanza, que implica la solución de problemas y la creación de oportunidades, el segundo orden de gobernanza, que contempla las condiciones interinstitucionales, y la metagobernanza que se refiere a los principios que gobiernan la propia gobernanza (Kooiman, 2004: 171).

Como señala Melucci (1998), la acción colectiva denota una transformación profunda de la lógica y de los procesos que cruzan a las sociedades complejas, así como el surgimiento de nuevas formas de poder, donde el Estado "retrocede" dejando asuntos de índole pública (seguridad, mantenimiento de espacios públicos, servicios públicos) en manos de privados.

### 3.4 El poder y la ciudad

Finalmente, y antes de proceder a analizar el fenómeno de las urbanizaciones cerradas desde los antecedentes teóricos aquí descritos, es importante recordar lo que Castells (1991) advierte, esto es, que cuando se aborda el análisis de una situación concreta, el eje esencial de su interpretación deriva en primer lugar de su inserción en el proceso político, es decir,

de su relación con el poder. En este caso el poder es entendido como la capacidad de una clase o fracción de clase para realizar sus intereses objetivos, a expensas de las clases, o conjunto de clases, con quienes están en contradicción (Castells, 1991:289), por tal motivo, todo análisis sociológico debe considerar primordialmente los procesos políticos.

El mismo Castells preve dos observaciones fundamentales, en primer lugar, que el análisis del proceso político no agota una realidad dada, pero constituye su elemento primordial, porque es la política quien estructura el conjunto del campo y determina sus modos de transformación. En segundo lugar, para estar en condiciones de estudiar el proceso político de manera objetiva, es decir, de otra manera que en su relación a sí mismo, es necesario dar un rodeo utilizando el análisis estructural de sus elementos y las leyes de la matriz social en que se inscribe (Castells, 1991:289).

Este es el principio metodológico según el cual sólo la matriz estructural (dominante) de una sociedad la hace inteligible, pero sólo el análisis del proceso político permite comprender una situación concreta y su transformación, supera la pareja ideológica estructura-acontecimiento y abre el camino de un estudio científico. (Castells, 1991:290).

Para Castells, el corazón del análisis sociológico de la cuestión urbana está en el estudio de la política urbana, es decir, de la articulación específica de los procesos designados como “urbanos” con el campo de la lucha de clases y, por consiguiente, con la intervención de la instancia política en la forma de aparatos de Estado. Éstos constitituyen a la vez el objeto, el centro y el blanco de la lucha política. (Castells, 1991:290), por tal motivo es que en la tradición sociológica, el tema de la política urbana y el del poder local están estrechamente

imbricados. Aquí el poder local es entendido como proceso político en el seno de una comunidad y como expresión del aparato de Estado a nivel local (Castells, 1991:292).

A partir del trabajo de Castells, es que se vuelve a tratar la gestión de los problemas urbanos como esencialmente determinada por la escena política local, considerada en sí misma como expresión de una especie de micro-sociedad, la "comunidad" (Castells, 1991:292). Si bien autores como Janowitz (1961:17) conceptualizan a la comunidad como un sistema independiente de decisión política, que produce un proceso de decisión autónoma, para Castells, la comunidad es la arena en la que se ejercita el poder político (Castells, 1991:292)

También Hunter (1953) y Dahl (1961) han estudiado la estructura del poder local. El método estimativo de Hunter considera la sociedad local como una pirámide de poderes, en cuya cúspide se encuentra una élite, formada en la mayoría de los casos por los hombres de negocio de la comunidad, reconocidos como poderosos por el conjunto. Dahl implementa el método de "análisis de decisiones", y parte de la idea de una pluralidad política, expresiva de intereses divergentes, pero no forzosamente contradictorios, muestra cómo las alianzas se hacen y deshacen, cómo cambian las parejas, como las estrategias obtienen resultados distintos según lo que está en juego, dado que el resultado nunca está determinado de antemano y el todo depende del proceso de decisión (Castells, 1991:293)

Lo anterior parte de una estructura pluralista de poder, esto es de una estructura de poder entendida como un conjunto de instituciones en pugna por la obtención de un recurso. De acuerdo con Alford (1968), los recursos no deben ser vistos simplemente como atributos de individuos que eligen actuar o no en orden a ciertos objetivos políticos en circunstancias

particulares, sino sobre todo en cuanto consecuencias sistemáticamente atribuidas a la estructura institucional de la sociedad y del sistema político (Castells, 1991:294)

La política urbana es un proceso político que enfrenta a fuerzas sociales con intereses específicos, actores que buscan realizar su proyecto por medio de diferentes estrategias (Castells, 1991:294). Así, tenemos que para Banfield y Wilson (1963) debe combinar la "función de servicio" (gestión de los problemas sociales) y la "función política" (reglamentación de conflicto a escala local en las cuestiones de orden público). Concibe la orientación de este gobierno local como la resultante de la interacción de los diferentes actores que están en la base de la política urbana, entre los que se encuentran las asociaciones voluntarias (Castells, 1991:295). Para otros como Wood (1963) los problemas urbanos no se vuelven socialmente significativos más que a través del proceso político que se ha tramado en torno a ellos (Castells, 1991:295).

Castells plantea tres grandes vías de emergencia y de tratamiento político de los problemas urbanos:

1. La gestión de estos problemas por medio del sistema institucional (planeación urbana).
2. La emergencia y expresión de los problemas urbanos a partir de la movilización y del conflicto de los diferentes grupos sociales (la lucha política urbana: participación, reivindicación, puesta en marcha).
3. La fusión de las dos problemáticas por el estudio de las instituciones políticas locales, que son simultáneamente expresiones de la relación de fuerzas en la escena

política local y lugar de articulación de los problemas urbanos a nivel del sistema institucional. (Castells, 1991:295)

Para la corriente del análisis liberal norteamericano (60's) la planificación urbana es un instrumento de mediación, fundado sobre el "poder de los expertos", el denominador común mínimo entre los fines particulares de los actores y ciertos objetivos de conjunto generalmente compartidos por todos en una mayor o menor medida. Hay planeación en la medida en que hay previsión y voluntad de llegar a ciertos objetivos, pero esta previsión no es posible en una sociedad pluralista (Castells, 1991:296)

El análisis de la planificación urbana es el estudio del proyecto decisorio emprendido a propósito de un problema urbano con ocasión de una iniciativa de la administración (Castells, 1991:296). De tal suerte, tenemos a autores como Crozier, quien se enfoca al estudio de los medios, de los mecanismos considerados como ampliamente autónomos en relación al contenido social que vehiculan y capaces de suscitar una dinámica propia que puede incluso incidir sobre la salida final del proceso. Su procedimiento corresponde a una especie de relativismo histórico: toma los datos, los conflictos políticos o las decisiones administrativas en cuestión, para desmontar la enmarañada red de los intereses en juego. Pero no se queda con la descripción del mecanismo: sistematiza sus constataciones, compone procesos y les da un sentido constituyéndolos en estrategias intencionales. Parte de la observación de los comportamientos (proposiciones, conflictos, alianzas, compromisos) y les atribuye un verdadero sentido inmediato, tomándolos como otros tantos ensayos de maximización de la satisfacción individual (o del éxito de una estrategia), convirtiendo la sociología en una vasta sociometría. (Castells, 1991:297).

La acción social es asumida por Castells como una red de estrategias emitidas a partir de una multiplicidad de centros autónomos, y el análisis en profundidad de los determinantes sociales de la planeación urbana como proceso de regulación-dominación que emanan de la instancia política (Castells, 1991:298).

Autores como Cottereau (1970) establecen que las contradicciones de la urbanización capitalista tienen sus fuentes en una contradicción entre la socialización de los objetos inmobiliarios de consumo y la apropiación fraccionada de los objetos-media. Define la planificación urbana como una intervención de una instancia política en la instancia económica, en vistas a superar ciertas contradicciones de la urbanización capitalista, por medio de una colectivización de los objetos-media urbanos. (Castells, 1991:299), mientras que Poupard (1970) concluye que el rol de ciertos grupos específicos aparece determinante y que es necesario centrarse ante todo sobre las imágenes de la ciudad, emitidas por los grupos. (Castells, 1991:300).

### 3.5 Las urbanizaciones cerradas como producto de una política urbana.

Las urbanizaciones cerradas abarcan áreas urbanas de dimensiones cada vez mayores, las cuales están organizadas, controladas y explotadas bajo el régimen de la economía privada (Janoschka y Glasze, 2003:9), de las cuales las consecuencias más destacables son los servicios de seguridad y barreras físicas. En este caso, nos dicen Janoschka y Glazse, las señales de exclusión son comunes a lugares productivos y centros comerciales, pero sin duda las urbanizaciones cerradas han puesto sobre la mesa una nueva y extensa discusión

acerca de la relación entre desarrollo social y las transformaciones urbanas (Janoschka y Glasze, 2003:9).

Como se menciona anteriormente en este estudio, el fenómeno de las urbanizaciones cerradas es relevante porque en nuestro país no se ha puesto suficiente antención sobre el estilo de vida de las urbanizaciones cerradas y sus repercusiones sociales (Janoschka y Glasze, 2003:9). Es importante diferenciar entre la fragmentación del modo de vida individual y la fragmentación de la organización territorial local desde un punto de vista analítico y didáctico (Janoschka y Glasze, 2003:10).

Tenemos el caso de las urbanizaciones cerradas en los Estados Unidos, donde el concepto de la "community" no sólo se refiere al barrio en su delimitación política, sino que también implica el concepto de "comunidad" (Janoschka y Glasze, 2003:10). Como urbanización cerrada, Janoschka y Glasze definen áreas residenciales que al menos contienen dos unidades físicamente separadas, que el área esté separada del resto del espacio accesible al público en general mediante un tipo de barrera física, algún tipo de servicios de uso comunitario o infraestructura y, además que cuente con una organización vecinal (Janoschka y Glasze, 2003:9).

Ahora bien, Janoschka y Glaze, plantean una serie concreta de formas de diferenciación de las urbanizaciones cerradas:

- Por sus características arquitectónico-constructivas: condominios, fraccionamientos o resort campestre (Tabla 2).
- Por la forma y el momento a partir de la cual se instala la restricción al público.
- Por el estatus legal de la construcción.
- Por el tipo de uso predominante, primera residencia o residencia secundaria.
- Por la ubicación, urbana, suburbana o rural.

- Y por los tipos básicos de organización interna, condominio, sociedad anónima o vecindario de propietarios (Tabla 3).

Diferenciación de las urbanizaciones cerradas a partir de su estructura edilicia

| | | |
|---|---|---|
| Condominios, urbanizaciones con departamentos de varios niveles | Fraccionamientos, mayoritariamente de casas unifamiliares | Tipo resort campestre, viviendas secundarias en una ubicación suburbana |

Tabla 2 Diferenciación de las urbanizaciones cerradas a partir de su estructura edilicia (Elaboración propia, basado en Janoschka y Glasze, 2003:11)

Diferenciación de las urbanizaciones cerradas por los tipos básicos de organización interna

| Condominios | Asociación Civil/Cooperativa | Sociedad Anónima |
|---|---|---|
| Los propietarios obtienen un título de propiedad individual de su apartamento o de su casa incluyendo el terreno y, a su | La A.C.. o cooperativa es dueña legal tanto de las unidades de vivienda como de las áreas y las instalaciones de uso común. | Los espacios comunes e instalaciones son propiedad de la S.A. |

| | | |
|---|---|---|
| vez, un título de una parte inescindible de la propiedad común de las calles, áreas verdes y espacios de uso común. | | |
| Cada propietario se vuelve miembro de la asociación vecinal automáticamente. | El individuo compra una parte del complejo entero. | En el momento de la escritura legal de la casa o del terreno, el comprador se vuelve de manera automática dueño de una parte de las acciones de la sociedad. |
| | Esta parte incluye el derecho de utilizar una unidad individual y a su vez las áreas comunes y las instalaciones. | Este tipo de vecindario se llama sociedad de propietarios. |
| | La reunión de la asociación decide la especificación de los derechos de uso. | Cuando no hay ninguna relación directa entre los accionistas del emprendimiento y los propietarios o inquilinos de las unidades se denominan |

vecindarios de propietarios.

Tabla 3. Diferenciación de las urbanizaciones cerradas por los tipos básicos de organización interna (Elaboración propia, basado en Janoschka y Glasze, 2003:11)

El mercado inmobiliario promueve la construcción de enclaves vigilados para la administración, el consumo, la diversión y la vivienda de las élites transnacionales en las ciudades globales, interpretadas como la manifestación física de la ciudad dividida (Janoschka y Glasze, 2003:12)

Janoschka y Glasze proponen un nuevo modelo analítico desde un enfoque teórico-institucional, análisis como "economías de club" (Tabla 4), responde al atractivo que tienen, tanto para las constructoras, como para el gobierno local y los habitantes (Janoschka y Glasze, 2003:12), y denominan "club" a un grupo cuyos miembros comparten de manera colectiva pero exclusiva el consumo de ciertos bienes a base de un contrato de pertenencia o propiedad. Los bienes que pueden ser objeto de exclusión se llaman "bienes de club". El análisis de vecindarios privados como economías de club nos permite explicar su atractivo económico, tanto para las constructoras y administraciones locales, como también para sus habitantes (Janoschka y Glasze, 2003:12).

La explicación de la ciudad global-dual se inserta en la tradición de la investigación urbana neomarxista, que aclara la dimensión internacional del origen de las urbanizaciones cerradas y su formación en el mundo contemporáneo, pero es limitada en la explicación de la diferenciación social o regional del fenómeno, ya que se difunden también afuera de las metrópolis globales, algunas ciudades globales no tienen una difusión masiva de urbanizaciones cerradas, además de que en algunos lugares existen urbanizaciones cerradas donde no viven las élites globales (Tabla 5)

También es limitada la hipótesis de que existe una correlación directa entre el aumento en el uso de mecanismos y servicios personalizados de vigilancia y la creciente difusión de las urbanizaciones cerradas. Hay una doble conclusión errónea, en principio, la diferencia fundamental entre criminalidad real e inseguridad subjetiva está siendo obviada: la tasa de criminalidad es solamente un factor de entre los muchos que ejercen una influencia sobre el temor a la criminalidad, además de que es extremadamente difícil de medir y de comparar. En algunos lugares, la preocupación por la criminalidad no explica totalmente la decisión de mudarse a una urbanización cerrada, existen factores mucho más importantes. Un planteamiento que discute solamente el punto de vista de la demanda, corre el riesgo de explicar el surgimiento de las urbanizaciones cerradas con razones banales y equívocas como pueden ser los gustos personales. Es imprescindible, para entender porque en algunas sociedades del mundo ciertos grupos sociales habitan en urbanizaciones cerradas, conceptualizar el contexto social de los clientes (Janoschka y Glasze, 2003:12)

La dicotomía “Público vs. Privado“ no es apta para describir y explicar el fenómeno de las urbanizaciones cerradas, en muchos casos es poco claro que es lo que se privatiza y como y porqué se privatiza (Tabla 6). En muy pocos casos la construcción de una urbanización cerrada viene acompañada por un cambio del terreno de la administración pública a manos de entidades privadas, y “espacio público“ es un concepto normativo que se puede instrumentalizar en debates políticos, pero a su vez es una categoría analítica imprecisa (Janoschka y Glasze, 2003:12)

Análisis de los vecindarios privados como economías de club

| Los habitantes | Las constructoras | Las administraciones locales |
|---|---|---|
| Esperan tener una buena y estable calidad de vida en las urbanizaciones cerradas. | Se interesan por las urbanizaciones cerradas porque tanto el establecimiento de una estructura administrativa con el poder de excluir a no residentes, como el poder de regular el uso de las área e instalaciones en común, reduce el riesgo del emprendimiento inmobiliario a largo plazo. | Esperan recibir un desarrollo territorial que se autofinancia y a su vez aporta a la base fiscal de la localidad. |
| La localización y el carácter contractual permite una calidad ambiental (más áreas verdes, menos ruido, menos polución del aire, etc.) | Es posible crear y mantener una mayor gama de instalaciones en común. | La gran mayoría de las administraciones locales están a favor del establecimiento de las urbanizaciones cerradas en su territorio. |

| | | |
|---|---|---|
| Esta calidad mayor está asegurada contra la degradación (prohibición de funciones no residenciales y posterior densificación) | Pueden vender no solamente la casa individual sino también los bienes de club como una parte inseparable del contrato. | Esperan más rédito fiscal y una mayor reactivación de la economía local, mientras que no necesitan invertir en casi ningún servicio público. |
| Mediante el pago de cuotas internas ofrecen una gama de servicios e instalaciones artificiales o naturales. | El rendimiento marginal y la ganancia aumentan sustancialmente con la organización de la exclusión espacial. | |
| Los propietarios puede beneficiarse de los valores estables de las casas como la autoadministración y la vigilancia aseguran un control estricto del ambiente social y físico. | | |

Tabla 4. Análisis de los vecindarios privados como economías de club (Elaboración propia, basado en Janoschka y Glasze, 2003:13)

No solamente la élite social es la que se muda a las urbanizaciones cerradas, en México las urbanizaciones cerradas incluyen hasta un sector creciente de capas medio-bajas y se desarrollan a través de viviendas subsidiadas por el Estado (Janoschka y Glasze, 2003:13)

La influencia de la “globalización“ en las urbanizaciones cerradas

| | |
|---|---|
| La reducción en la prestación de servicios públicos. | Por la compresión espacio-tiempo se aumenta la competencia de emplazamientos y, a su vez, se reduce la prestación de servicios públicos por la reducción del Estado de Bienestar. Para la clientela adinerada las urbanizaciones cerradas sustituyen la regulación y la provisión pública. |
| La desregulación del mercado inmobiliario. | La liberalización del mercado del suelo, de la planificación urbana y del derecho de vivienda aumentan la libertad para los inversionistas privados. |
| La transformación del ideal del estado jerárquico a un estado moderador y mínimo. | Desde los años de 1980 observamos un cambio del estado jerárquico y omnipotente, y se han impuesto las ideas de la desregulación y privatización de las tareas estatales a nivel mundial. Con un “estado mínimo” las administraciones locales casi no pueden ejercer influencia con respecto al desarrollo urbano en un sentido político-democrático. |
| El aumento subjetivo de la inseguridad. | Las ciudades son percibidas de forma creciente como lugares peligrosos. Muchos habitantes de las urbanizaciones buscan un tipo de “seguridad”, fundada más |

| | |
|---|---|
| | bien en la “certeza” de vivir en un ambiente local, en donde se regulan las cualidades físicas y sociales a través de reglamentos privados de la economía de club. |
| Las urbanizaciones cerradas como parte de una “cultura global”. | Explícitamente en países subdesarrollados, las urbanizaciones cerradas son parte de la imagen de la élite internacional y moderna. Se comercializan como parte de una “cultura global”. |
| La difusión de un producto inmobiliario exitoso. | En los últimos años la velocidad en la difusión de conceptos y modelos nuevos ha aumentado. Las urbanizaciones cerradas se han desarrollado a un modelo urbano globalmente difundido, parecido a los centros comerciales, son parte de un repertorio de oferta internacional que encuentra su demanda en cada locación. |

Tabla 5. La influencia de la globalización en las urbanizaciones cerradas (Elaboración propia, basado en Janoschka y Glasze, 2003:13/14)

Las urbanizaciones cerradas y la gobernabilidad urbana requieren para llevarse a cabo de ciertas condiciones sociales y políticas del desarrollo urbano desde un punto de vista institucional. La noción de gobernabilidad está relacionada con la idea de influir y dirigir un proceso.

| **Las urbanizaciones cerradas y la gobernabilidad urbana** | |
|---|---|
| **La política importa** | Existe un rol significativo también de los actores que tienen poder político y, a su vez, |

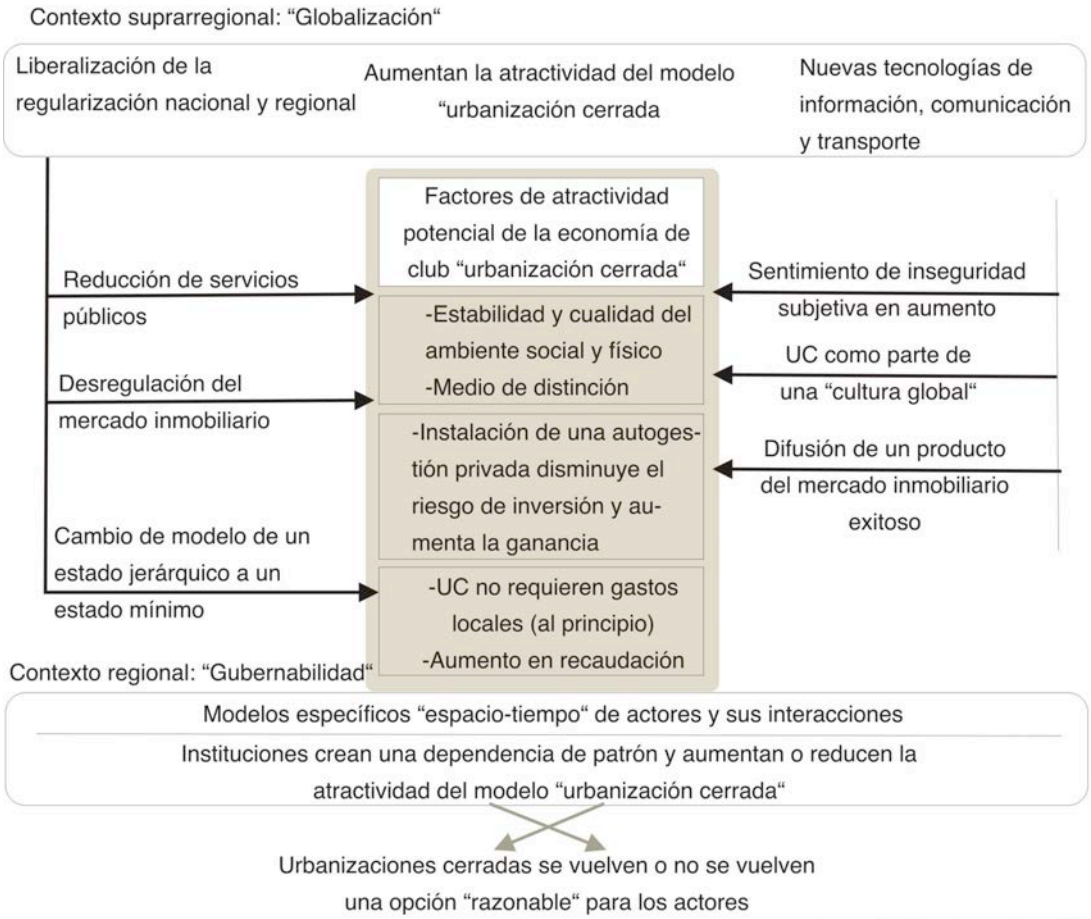
| | |
|---|---|
| | importan las “reglas del juego” que dominan sus interacciones. |
| **La historia importa** | Los patrones supraindividuales de las instituciones de interacción humana crean dependencia de trayectoria. |
| **La geografía importa** | La “gubernabilidad urbana” es el patrón de los actores incluidos y sus interacciones en una situación histórica y regional específica, y a través de este modelo es posible explicar las diferencias regionales en la difusión de las urbanizaciones cerradas. |

Tabla 6. Las urbanizaciones cerradas y la gobernabilidad urbana (Elaboración propia, basado en Janoschka y Glasze, 2003:14/15)

A continuación se presenta el modelo analítico de la difusión regional de las urbanizaciones cerradas, según lo plantean Janoschka y Glasze, 2003:15), si bien este modelo pretende establecer las relaciones causales que propician el surgimiento de urbanizaciones cerradas en cada localidad determinada, el planteamiento crítico apunta a señalar los efectos que genera este tipo de urbanización en la ciudad en que se presentan. De acuerdo con lo anterior, lo que se genera en consecuencia con la difusión de las urbanizaciones cerradas es una fragmentación en tres niveles: por un lado la fragmentación física-material en lo que se refiere al medio construido o tejido urbano; Por otra parte la fragmentación social o de las relaciones sociales de los habitantes, a consecuencia precisamente de la fragmentación de física-material de los espacios de encuentro, anteriormente mencionada. Finalmente la

fragmentación político-territorial, referente por un lado a la discontinuidad en la cobertura de servicios urbanos y movilidad que generan los enclaves, y por otro la segmentación administrativa que cada unidad genera con respecto al gobierno de la entidad.

**El modelo analítico de la difusión regional de urbanizaciones cerradas**




Idea y Gráfico: Janoschka y Glasze, 2003.

## Capítulo 4 estudio de caso

La presente investigación está basada en una revisión del concepto de la urbanización cerrada, en esta parte se desarrollará la parte empírica de la investigación. Para ello, he recurrido a la metodología del estudio de caso (Yin, 2003; Dawson y Algozzine, 2006; Gerring, 2007). Dicho estudio se desarrolló en la ciudad de San Luis Potosí. Los objetivos fueron: a) conocer como y dónde cómo se da el fenómeno de la urbanización cerrada en dicha ciudad; b) conocer las normatividades que permiten o inhiben el surgimiento de dicho fenómeno; c) conocer si existen normatividades ya sea gubernamentales o privadas que regulen la vida en las urbanizaciones cerradas y que instituciones surgen para garantizar el cumplimento de las mismas; y d) analizar el valor inmobiliario de las unidades de habitación al interior de los fraccionamientos cerrados, con la intención de evidenciar la homogeneidad socioeconómica que se presenta al interior de estos espacios.

### 4.1 Diseño de la investigación de caso

El estudio de caso, se define como un análisis detallado de una persona o grupo, especialmente como un modelo de fenómeno médico, psiquiátrico, psicológico o social (Hancock y Algozzine, 2006:85). Yin establece tres condiciones para su aplicación: el tipo de pregunta de investigación, el control sobre los eventos conductuales y el enfoque en los fenómenos contemporáneos, para éste último autor, un estudio de caso es una búsqueda empírica que investiga un fenómeno contemporáneo dentro de su contexto vital real, especialmente cuando la frontera entre el fenómeno y el contexto no están claramente evidenciadas (Yin, 2003:13), este herramienta metodológica resulta particularmente útil

cuando las preguntas de investigación son: cómo y porqué, ocurre el fenómeno que interesa estudiar. Otra característica pertinente a su aplicación al presente estudio, es que aplicarla no requiere controlar los eventos conductuales, además de que se enfoca en eventos recientes.

En una primera instancia se ha revisado la historia del fenómeno, los diferentes conceptos asociados al mismo y la forma en que ha sido abordado por diferentes disciplinas. En este capítulo se ha realizado un análisis del marco jurídico-institucional que permite que un conjunto de habitantes que han optado por vivir en una urbanización cerrada puedan asociarse y conformarse en un actor político colectivo. El análisis se ha hecho sobre las legislaciones de los estados que conforman la región centro-norte de México, es decir: Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí y Zacatecas. En dicho análisis buscaremos las similitudes y diferencias que le permite organizarse al habitante de una urbanización cerrada para dirimir conflictos con sus vecinos, obtener recursos para el mantenimiento de los espacios colectivos y la forma en que se relaciona con las autoridades municipales.

Además de analizar comparativamente la normatividad en las entidades de la región, esta parte del estudio trata del fenómeno concreto de la urbanización cerrada en la ciudad de San Luis Potosí-Soledad de Graciano Sánchez. Este capítulo tiene como fin mostrar la magnitud del fenómeno presentando datos con respecto a la localización espacial del mismo, la existencia o nulidad de correlaciones con respecto a las zonas socioeconómicas en donde se presenta el fenómeno y el número de organizaciones vecinales formales e informales que existen. Además, en términos cualitativos se han analizado seis casos en donde se ha entrevistado a habitantes de dichas urbanizaciones cerradas para conocer sus formas de organización y si han tenido alguna relación específica con las autoridades

municipales o estatales que nos permitan vislumbrar una embrionaria formación de actores políticos o hasta de un nuevo régimen urbano, según lo plantea Stone (1989).

El estudio de caso ha sido diseñado con base en cuatro ejes de análisis. El primero se refiere a la normativa existente que permite la figura jurídica de la urbanización cerrada, esto es la figura de condominio. En esta parte se parte de un estudio comparativo de las leyes y normativas sobre condominio en la región centro–norte. Esto ha permitido observar similitudes y diferencias en la legislación, que permiten establecer cómo define el estado la figura de condómino y que prerrogativas se le dan a los usuarios de esta figura de asentamiento humano, así como el papel que juega el gobierno en esta forma de organización.

El segundo eje es la localización espacial de las urbanizaciones cerradas en el área de estudio, esto es, en la ciudad de San Luis Potosí. Esto con la intención de establecer la magnitud del fenómeno y conocer la relación que guarda con respecto a las zonas socioeconómicas donde surge. De esta forma se pretende conocer si el fenómeno obedece a una lógica constructiva que busca espacios vacíos donde desarrollarse y donde la única ventaja es la supuesta seguridad que dan las paredes y puertas de la urbanización o bien si obedece una lógica de amenidades tanto internas como externas.

El tercer eje de análisis intenta conocer las percepciones que tienen tanto usuarios de las urbanizaciones cerradas como las autoridades encargadas de velar por el desarrollo urbano de la ciudad. Para ello se realizó una serie de entrevistas tanto a funcionarios municipales como a un muestra de habitantes de diversos fraccionamientos cerrados, así como a empresarios del área de la construcción, con la intención de clarificar motivaciones y condiciones en torno a las urbanizaciones cerradas en la localidad.

### 4.2 Descentralización de competencias federales y fortalecimiento municipal .

El artículo 115 constitucional establece una serie de atribuciones delegadas de la federación hacia los municipios, algunas de ellas tienen directamente que ver con la provisión de servicios urbanos, lo cual lo vincula con la temática del presente trabajo, además de constituir un aspecto relevante para la descentralización gubernamental.

En la normativa federal, la Ley General de Asentamientos Humanos (1994) y la Ley de Vivienda (2006) constituyen la base legislativa para normar la urbanización de los espacios habitacionales en el territorio nacional. La Ley General de Asentamientos Humanos no establece las condiciones específicas para la regulación de fraccionamientos cerrados, ya que por ser una ley federal, sus atribuciones son de carácter macro regional, y delega a los municipios las atribuciones de "regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población" (Cap. 2, Art. 9, Fracc.II), así como la facultad para "expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios" (Cap. 2, Art. 10, Fracc.II). Aunado a lo anterior, la misma Ley General de Asentamientos Humanos determina como atribución de la legislación estatal de desarrollo urbano "señalar los requisitos y alcances de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y establecerá las disposiciones para la construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento de los centros de población" (Cap. 5, Art. 32, Fracc. V). La misma ley señala como competencia de la participación social en materia de asentamientos humanos "el financiamiento y

operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos“ (Cap. 7, Art. 49, Fracc. V). Así mismo, plantea que “la Federación, las entidades federativas y los municipios deberán de fomentar la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para el establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo regional y urbano y la vivienda“ (Cap. 8, Art. 51, Fracc. II). La Ley de Vivienda, también de carácter macro y sectorial, denomina como “Política Nacional de Vivienda“ al *conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades federales, de las entidades federativas y municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa* (2006:3). Las políticas y los programas públicos de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda establecen el deber de considerar los distintos tipos y modalidades de producción habitacional, entre ellos los distintos tipos de propiedad, arrendamiento u otras formas legítimas de tenencia (Cap. 1, Art.5), como es el régimen de propiedad en condominio. La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de la Ley de Vivienda y establece el deber de considerar entre sus lineamientos el de incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades, así como el promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio nacional, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional, además de promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones

sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias. (Cap. 1, Art. 6).

Si bien el carácter de la Ley de Vivienda en general se percibe orientado hacia la atención a los sectores menos favorecidos económicamente, no deja de establecer como sus atribuciones la regulación de todo tipo de vivienda en el territorio nacional, como puede interpretarse cuando establece el deber de "atender las distintas formas legales de propiedad y posesión de la tierra, así como de tenencia individual o colectiva, en propiedad privada o no, adecuando los diversos instrumentos y productos financieros al efecto". Específicamente, el fundamento legal para la regulación de las asociaciones de condóminos, se describe en la Ley de Vivienda en su capítulo segundo, donde establece y define lo que son las sociedades cooperativas de vivienda, esto es, *aquéllas que se constituyan con objeto de construir, adquirir, arrendar, mejorar, mantener, administrar o financiar viviendas* (Cap. 2, Art. 92). Así mismo, señala que la constitución, administración, vigilancia y disolución de las sociedades cooperativas de vivienda se deben regir por las disposiciones previstas en la Ley General de Sociedades Cooperativas, y formalizar su registro en las oficinas encargadas de los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio.

Para entender las políticas públicas tal como se presentan en el marco normativo, resulta pertinente identificar las leyes con las políticas a las que respaldan. En este caso se busca analizar la política descentralizadora del gobierno federal a partir de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece como facultad de los municipios *aprobar los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública*

*municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.* (Art. 115, Secc. I). También señala que los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos como el agua potable, el drenaje, el alcantarillado, el tratamiento y la disposición de sus aguas residuales; el alumbrado público; el servicio de limpia, la recolección, el traslado, el tratamiento y la disposición final de residuos; las calles, los parques y jardines y su equipamiento; así como la seguridad pública (Art. 115, Secc. III) , precisamente los servicios que pasan a ser parte de las responsabilidades de la asambleas de condóminos que habitan las urbanizaciones cerradas. De acuerdo con la Constitución, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; otorgar licencias y permisos para construcciones y celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales (Art. 115, Secc. V). De lo anterior se observa una clara autonomía del ámbito municipal del gobierno, con base a lo establecido en la Carta Magna, donde se le atribuye a aquel el nivel de mayor cercanía con la ciudadanía en cuanto a atención y toma de decisiones.

### 4.2.1 Legislación estatal pertinente a las urbanizaciones cerradas

Por su parte, en el ámbito estatal, Las asociaciones de condóminos de las urbanizaciones cerradas son reguladas el régimen de propiedad en condominio, la cual establece la normatividad para su gestión, construcción y operación. Esta política pública, aborda el problema público de normar la convivencia entre vecinos dentro de un fraccionamiento

cerrado, así como establecer las reglas básicas para su convivencia interna, en términos de la solución a situaciones problemáticas en el interior del fraccionamiento, las cuales son inherentes a la coexistencia habitacional, y que en el espacio público de las ciudades no se cuenta con estos instrumentos específicos por recaer en las autoridades públicas su solución. También se puede afirmar que esta política pública se enfoca en el establecimiento de las normas básicas de organización interna en términos del bien común para los habitantes del fraccionamiento cerrado, por lo que se trata de una política pública en donde confluyen los sectores gubernamental y privado de la sociedad, y que tiene como su principal instrumento de políticas públicas, en el caso específico del Estado del Estado de San Luis Potosí, la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio.

No obstante todo lo anterior, el interés de este trabajo resulta de cuando se observa el fenómeno de la proliferación de este tipo de urbanizaciones en la ciudad, y se contrasta con lo establecido por la normatividad, se encuentra un conjunto de situaciones recurrentes en el entorno local, que pudieran representar un problema de implementación de la política pública que regula estos espacios, los cuales generan impactos en las políticas de suelo urbano en la localidad que deben analizarse y valorarse desde una perspectiva sociológica y urbanística.

Tabla 7. Comparativa entre la normatividad vigente en torno a los fraccionamientos habitacionales en condominio en los estados de Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí y Zacatecas.

| **Entidad** | **Instrumento Normativo** | **Fecha de publicación** | **Establece la creación de** | **Regula la interacción de** |
|---|---|---|---|---|

| | | | **Asamblea y/o Reglamento** | **representantes de la asamblea con autoridades gubernamentales** |
|---|---|---|---|---|
| **Aguascalientes** | Código Urbano para el Estado de Aguascalientes | 2006 | Sí | Si |
| **Guanajuato** | Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus municipios | 2007 | No | No |
| **Querétaro** | Código Urbano para el Estado de Querétaro | 1992 | Si | Si |
| **San Luis Potosí** | Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí. | 2005 | Si | Si |
| **Zacatecas** | Código Urbano para el Estado de | 1996 | Si | Si |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Zacatecas | | | |

Tabla 7. Comparativa entre la normatividad vigente en torno a los fraccionamientos habitacionales en condominio en los estados de la región centro-norte .Fuente elaboración propia con base en la normatividad vigente publicada por las legislaturas estatales, consulta 2 de julio de 2010.

Como puede observarse en la normatividad en torno a las urbanizaciones cerradas en los estados de la región centro-norte, el Estado de San Luis Potosí no sólo cuenta con una de las legislaciones más actualizadas al respecto, sino que es el único estado de la región con una normatividad específica que se ocupa del régimen condominal, toda vez que en los estados vecinos, de este asunto se encargan códigos urbanos estatales.

Al respecto, se hace la aclaración de que una ley es un cuerpo de normas generales para determinado tipo de tema[2], que para que pueda ser aplicada, es necesaria una reglamentación. Por su parte, un código es una regulación amplia sobre diversas materias que forman parte de una rama del derecho, y su estructura es diferente a la de una ley, ya que esta última tiene títulos y capítulos, mientras que por lo regular la codificación se integra de “libros“. Lo anterior se refiere a que un código no necesita reglamentación, porque en sí lo es. No obstante, ello no quiere decir que la ley sea “superior“ a la ley porque no es posible establecer un supuesto de jerarquía entre una ley y un código. En materia penal y civil, por ejemplo, las normas jurídicas están establecidas en códigos, que son un conjunto unitario, ordenado y sistematizado de normas y principios jurídicos. Para explicar lo anterior, cabe mencionar el ejemplo de que en la mayoría de las entidades federativas, la legislación ambiental local, está contenida en diversas leyes, en la propiamente ambiental o en leyes sectoriales, en el primer caso, la ley ambiental de estado "x", y en el segundo, la

[2] Para esta clarificación de términos jurídicos se realizó una consulta específica con el Mtro. Alejandro Nieto Caraveo, especialista en legislación ambiental y urbana, el 1 de Agosto de 2010.

ley de aguas, ley forestal, ley de residuos, etc. como lo está en el ámbito federal, pero hay algunas entidades que están empezando a "codificar" su legislación ambiental, es decir, están incluyendo en un solo cuerpo normativo todos aspectos de la regulación ambiental. En conclusión, la particularidad de un código, es que es una ordenación sistemática de preceptos, que definen con cierta precisión la o las materias que tratan, por lo que no requieren de más reglamentación .

Por tal motivo, el análisis comparativo se realiza entre los dos estados que cuentan con leyes equiparables, esto es, Guanajuato y San Luis Potosí, a continuación se describe el contenido de cada una de las respectivas leyes que se ocupan de los fraccionamientos cerrados en dichas entidades.

La Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Muncipios (LFEGYM, 2003) Define al desarrollo en condominio como el proyecto de urbanización de un inmueble y en su caso, la construcción o modificación de una edificación o grupo de edificaciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de 24 unidades, para cualquier transmisión de derechos reales, en donde existan elementos indivisibles de uso común por condiciones constructivas o por voluntad del propietario (Art. 2). Para el otorgamiento de las autorizaciones que establece esta Ley, se deberán tomar en cuenta la autosuficiencia de los servicios urbanos en los fraccionamientos o desarrollos en condominio que no puedan articularse con la red básica de los servicios públicos (Art. 4, Fracc. IV). Esta Ley clasifica los fraccionamientos y desarrollos en condominio de acuerdo a su uso en:

a) Habitacionales;

b) Comerciales;

c) Turísticos, Recreativos-Deportivos;

d) Industriales;

e) Agropecuarios; y

f) Mixtos de usos compatibles.

En la misma (LFEGYM, 2003), se clasifican atendiendo a su destino en:

a) Urbanos:

1. Residencial A;

2. Residencial B;

3. Residencial C; y

4. Habitación Popular o Interés Social.

b) Campestres:

1. Residencial; y

2. Rústico.

c) Industriales:

1. Para industria ligera;

2. Para industria mediana; y

3. Para industria pesada. (Título III, Cap. 3, Art. 19)

De acuerdo a su proceso constructivo, los fraccionamientos además se clasifican en urbanización inmediata y de urbanización progresiva. (Título III, Cap. 3, Art. 20). También establece que los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán observar las normas de diseño y cumplir con las obras mínimas de infraestructura que le señalen los reglamentos municipales para proporcionar los siguientes servicios de infraestructura:

I. Agua potable;

II. Drenaje y alcantarillado;

III. Energía eléctrica y alumbrado público;

IV. Vialidades vehiculares interiores y de conexión con la red vial urbana; y

V. Áreas verdes equipadas con mobiliario urbano, jardinería y arbolado, de acuerdo a sus características de uso y destino. (Título III, Cap. 3, Art. 21)

La misma Ley, establece que, además de los servicios anteriores, en el caso de los desarrollos en condominio, éstos deberán contar con lo siguiente:

I. Áreas de circulación peatonal en áreas comunes;

II. Áreas de uso común para la realización de obras complementarias de beneficio colectivo y relativas a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o asistenciales, en función de las superficies que señale el reglamento municipal correspondiente.

En desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional, la superficie destinada a estos usos no podrá ser menor al dos por ciento del total de la superficie del desarrollo;

III. Estacionamiento para vehículos de acuerdo a los requerimientos del reglamento de uso de suelo o de construcción aplicable; y

IV. Instalaciones y equipo de seguridad para la atención de emergencias por siniestros y desastres. (Título III, Cap. 3, Art. 22)

En el Estado de Guanajuato, los fraccionamientos sólo se autorizarán si son compatibles con las características señaladas en la certificación de usos, destinos y en su caso, derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente o en su caso, de la licencia de factibilidad de uso de suelo en los términos que señala la Ley de Desarrollo Urbano del Estado (Título III, Cap. 3, Art. 19), y en todos los fraccionamientos se deberá asegurar su correcta integración a la red de infraestructura y vialidad urbanas. Los desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional no podrán realizarse en zonas habitacionales de densidad alta, de habitación popular o de interés social. (Título III, Cap. 3, Art. 28). La primer mención que hace la Ley al reglamento interno, establece el cumplimiento de éste último como requisito para otorgar la autorización del fraccionamiento (Título IV, Cap. 3, Art. 42). No se establece la formalización de una Asociación de Condóminos para la autorización de su venta, solamente su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial (Título V, Cap. 1, Art. 50). La primera mención que se hace de la administración interna de los fraccionamientos en condominio, se hace cuando se habla de la recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, y se establece que las instalaciones internas de los desarrollos en condominio, estarán a cargo de la administración de los mismos, de acuerdo con su reglamento interno (Título V, Cap. 2, Art. 57).

La Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí (LRPC, SLP), define en su artículo segundo fracción primera al condominio como el inmueble cuya propiedad pertenence pro indiviso a varias personas (LRPC SLP, 2005:2), más adelante en el artículo cuarto, se considera condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente, y que tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad particular y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute (LRPC SLP, 2005:3)

Este instrumento normativo, señala a la Asamblea como el órgano supremo del condominio, en donde en sesión celebrada por todos los condóminos, previa convocatoria, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común (LRPC SLP, 2005:2). En este caso, el reglamento interno es el ordenamiento de las edificaciones sujetas al régimen de condominio, que regula la administración, los derechos y las obligaciones de los condóminos, expedido por las asambleas de condóminos conforme al formato (tabla 5) que proporciona la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Gobierno del Estado (LRPC SLP, 2005:3). Dicho formato, establece en su contenido lo siguiente:

| Tabla 8. Contenido del formato para la formalización de la asociación de condóminos. | |
|---|---|
| Capítulo primero | Disposiciones generales |
| Capítulo segundo | De los bienes propios y de los bienes comunes. |
| Capítulo tercero | Derechos, obligaciones y gastos de los condóminos y ocupantes |

| | | |
|---|---|---|
| | Sección primera | De los derechos de los condominios y ocupantes |
| | Sección segunda | De las obligaciones de los condominos y los ocupantes |
| | Sección tercera | De los gastos del condominio |
| | Sección cuarta | De los gravámenes |
| Capítulo cuarto | De la administración del condominio | |
| | Sección primera | De la administración |
| | Sección segunda | De la asamblea |
| | Sección tercera | De la conservación de la documentación |
| Capítulo quinto | De las controversias entre los condóminos. | |
| Capítulo sexto | De las sanciones | |
| Capítulo séptimo | Destrucción, ruina y reconstrucción del condominio | |

Tabla 8. Contenido del formato para la formalización de la asociación de condóminos. Elaboración propia basado en la guía proporcionada por la SEDUVOP en septiembre 2009.

Como pudo constatarse, esta guía para la formalización de la asociación de condóminos es facilitada por la SEDUVOP como lo establece la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio, y cubre la generalidad de los aspectos previstos por dicha ley para la coexistencia armónica al interior del fraccionamiento. De tal suerte que el promotor del desarrollo inmobiliario cuenta con una guía adecuada para la realización de este trámite, y lo realiza protocolizándolo ante notario público, ya que éste es un requisito para su comercialización. No obstante, como puede observarse en las entrevistas desarrolladas posteriormente en este capítulo, en el mayor número de casos el registro de estas asociaciones no cumple con el último requisito administrativo, que es el de registrar las

asociaciones ante la Dirección de Fraccionamientos del H. Ayuntamiento de San Luis Potosí, de ahí el desfase entre las urbanizaciones observadas y las registradas por ésta oficina gubernamental.

Continuando con el análisis de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio, encontramos que en ésta se distingue entre distintos usos posibles del condominio, a saber, habitacional, comercial o de servicios, industrial y mixto (LRPC SLP, 2005:4). Además le atribuye a la asamblea general de condóminos el carácter supremo pero no lo hace obligatorio, en el sentido de que no es condicionante para ningún tipo de licencia, ni es motivo de sanción alguna en caso de no cumplirse. Únicamente el pago de cuotas está vinculado a la normatividad civil competente.

A pesar de lo establecido por la Ley Sobre El Régimen De La Propiedad En Condominio (LRPC) del Estado De San Luis Potosí, aprobada y publicada en 2005, en entrevistas realizadas entre octubre y diciembre de 2009[3], con funcionarios encargados de la administración del desarrollo urbano municipal se encontró que:

- La Dirección de Administración Urbana no tiene un registro de los fraccionamientos autorizados que presentan este tipo de organización interna.

- La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí establece una serie de obligaciones y derechos derivados del Régimen Condominal, los cuales no se cumplen cabalmente por los contrayentes del contrato asociacional condominal.

[3] Se publican las entrevistas, así como los nombres y cargos de los informantes, previa autorización para hacerlo con fines exclusivamente académicos.

- Las departamentos del gobierno municipal que tienen que ver con las asociaciones de condóminos, esto es la Dirección de Fraccionamientos, la Dirección Jurídica y la Secretaría General, no tienen un eficiente cruce de información en el que los datos referentes a los registros de asociaciones coincidan.

- Tampoco existe una coordinación entre los municipios conurbados de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez en cuanto a la base de datos de fraccionamientos condominales registrados.

Lo anterior se debe principalmente a imprecisiones de tipo organizacional interno de la autoridad gubernamental local, lo cual deberá abordarse desde la perspectiva administrativa, lo cual no está en los alcances y objetivos del presente estudio. Lo que sí debe remarcarse es que al menos en la legislación se encuentran los elementos para llevara cabo una política pública del desarrollo urbano en lo referente a las urbanizaciones cerradas de manera ordenada, eficaz y eficiente, y que si existen fallas, éstas se encuentran prinicipalmente en la implementación de la misma.

### 4.3 Urbanizaciones Cerradas en la Zona Conurbada San Luis Potosí-Soledad de Graciano Sánchez y la Delegación Villa de Pozos.

Para la realización e esta parte se realizó un estudio de campo en donde se procedió a ubicar espacialmente las urbanizaciones cerradas. Así mismo se caracterizó en cuanto al número cada urbanización observada. Para dicho trabajo se utilizó la zonificación usada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Luis Potosí. Los resultados son: se tiene un total de 4,981 viviendas en 223 urbanizaciones cerradas en la zona conurbada, lo que da un total de 20.75 viviendas por urbanización en promedio.Lo anterior se estimó al sumar las

unidades de vivienda observadas en cada una de las urbanizaciones detectadas. Ya que metodológicamente, tanto por recursos económicos como humanos, era imposible realizar un censo para saber el número de habitantes por vivienda, se procedió ha estimar este indicador usando el promedio de ocupantes por hogar y en 2005, INEGI reporta 4.1 para el municipio de San Luis Potosí, y 4.2 para Soledad de Graciano Sánchez. De acuerdo a la actualización 2005, INEGI tiene estimada para el municipio de San Luis Potosí, una población de 730,950 habitantes, y para el de Soledad de Graciano Sánchez 226,803.En la zona urbana, San Luis Potosí tiene 685,934 habitantes, y Soledad de Graciano Sánchez 215,968, la población de la zona conurbada sería entonces de 901,902 habitantes. Después se tomó el dato de 4,981 viviendas en la suma de fraccionamientos detectados, que multiplicado por el promedio de habitantes de los dos municipios (4.15) resulta un total de 20,671.15 personas viviendo en urbanizaciones cerradas en la zona conurbada, esto es, un 2.29% del total de la población.

### 4.3.1 Urbanizaciones Cerradas en la Zona Conurbada San Luis Potosí-Soledad de Graciano Sánchez y la Delegación Villa de Pozos.

**Zona I Centro (99 Urbanizaciones Cerradas)**

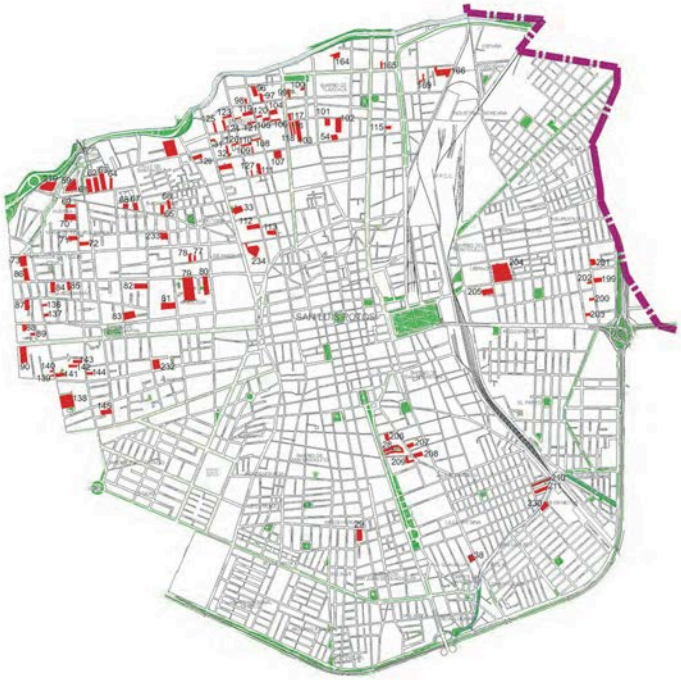


Gráfico 2. Elaboración propia con base a levantamiento de campo, 2009.

**Zona II Lomas-Tangamanga (38 Urbanizaciones Cerradas)**

Gráfico 3. Elaboración propia con base a levantamiento de campo, 2009.

Zona III Saucito-Terceras (48 Urbanizaciones Cerradas)

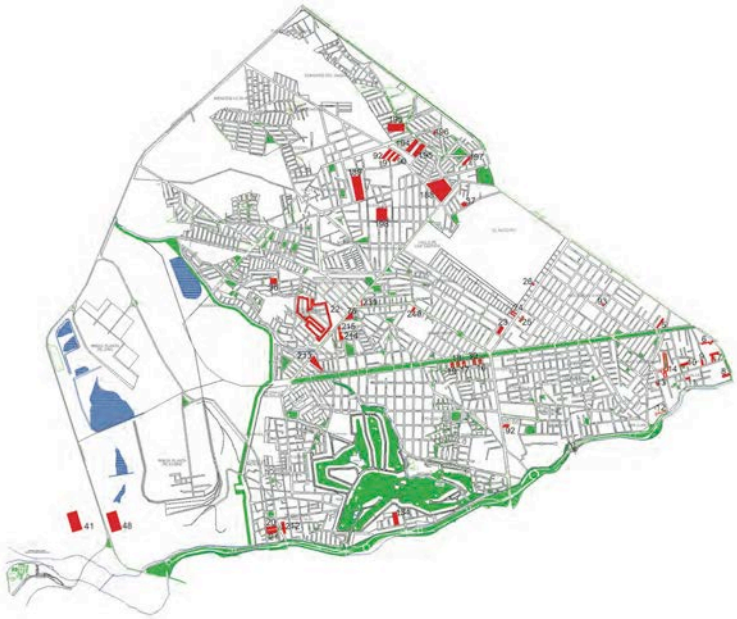


Gráfico 4. Elaboración propia con base a levantamiento de campo, 2009.

Zona IV Norte (6 Urbanizaciones Cerradas)

Gráfico 5. Elaboración propia con base a levantamiento de campo, 2009.

**Zona V Satélite-Progreso (22 Urbanizaciones Cerradas)**

Gráfico 6. Elaboración propia con base a levantamiento de campo, 2009.

**Zona VI Zona Industrial-La Pila (0 Urbanizaciones Cerradas)**

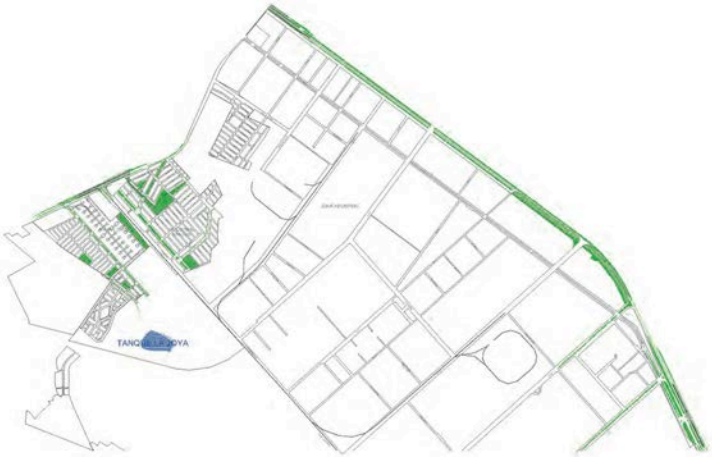


Gráfico 7. Elaboración propia con base a levantamiento de campo, 2009.

**Zona I Soledad de Graciano Sánchez (5 Urbanizaciones Cerradas)**

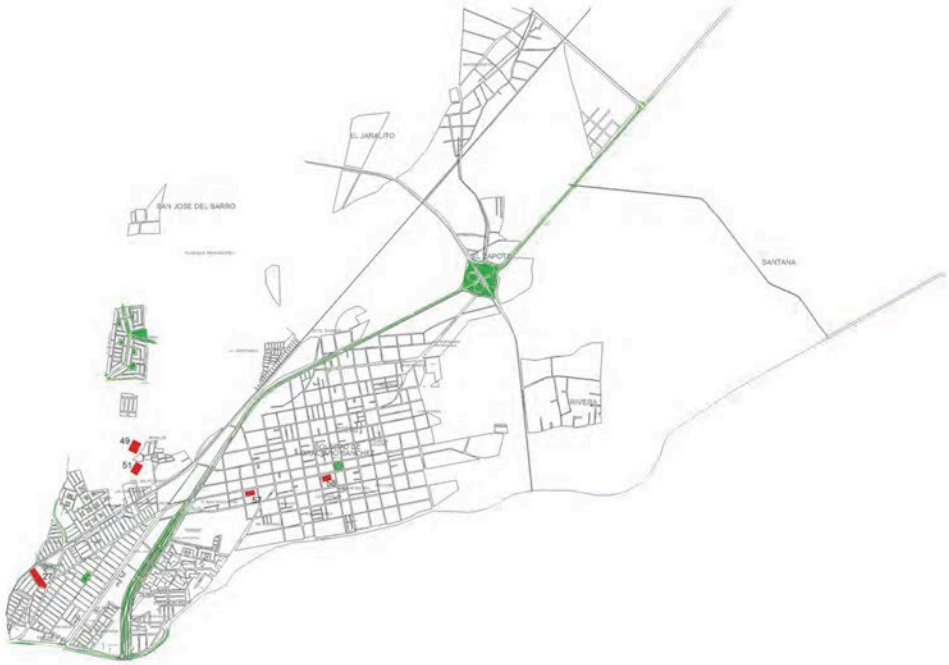



Gráfico 8. Elaboración propia con base a levantamiento de campo, 2009.

**Zona II Soledad de Graciano Sánchez (4 Urbanizaciones Cerradas)**

Gráfico 9. Elaboración propia con base a levantamiento de campo, 2009.

**Zona III Delegación Villa de Pozos (1 Urbanización Cerrada)**

Gráfico 10. Elaboración propia con base a levantamiento de campo, 2009.

Basándonos en esta distribución espacial encontramos que la zona con mayor concentración de urbanizaciones cerradas es la zona Centro, donde se ubica casi la mitad (44.40%) de las 240 urbanizaciones detectadas en la ciudad en levantamiento de campo (tabla 6), seguida de la zona 3, denominada Saucito-Terceras con un 21.52% y de la zona 2 Lomas-Tangamanga con un 17.04%. En estas tres zonas se abarca una proporción superior a las tres cuartas partes del total de urbanizaciones cerradas en el área de estudio. No obstante es difícil caracterizar estas zonas debido a la heterogeneidad social que presentan entre sí, además de la que presentan internamente. Especialmente la zona 1, la más difícil de caracterizar, ya que las zonas 2 y 3 presentan un perfil socioeconómico predominantemente medio-alto la primera y predominantemente medio-bajo la segunda.

| Zona | Urbanizaciones Cerradas | % |
|---|---|---|
| SLP 1 | 99 | 44.40 |
| SLP 2 | 38 | 17.04 |
| SLP 3 | 48 | 21.52 |
| SLP 4 | 6 | 2.70 |
| SLP 5 | 22 | 9.86 |
| SDGS 1 | 5 | 2.24 |
| SDGS 2 | 4 | 1.80 |
| DVDP 3 | 1 | 0.44 |
| TOTAL | 223 | 100% |

Tabla 9. Distribución espacial de las urbanizaciones cerradas en S.L.P. Elaboración propia basada en observación directa de casos.

Por otra parte, podemos observar el incremento en el desarrollo de fraccionamientos en esquema cerrado (tabla 7) en la base de datos proporcionada por la Dirección de Fraccionamientos del H. Ayuntamiento de San Luis Potosí, una cronología de las urbanizaciones cerradas[4] por décadas. Observamos un incremento importante en la década de 1990, período en el cual, cabe aclarar, estuvo derogada la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de San Luis Potosí[5].

| Década | Urbanizaciones Cerradas | % |
|---|---|---|
| 1950 | 3 | 2.54 |

[4] Aclarando que las urbanizaciones incluidas en esta base de datos, proporcionada en noviembre de 2009, son las que han registrado su asociación de condominos en este departamento gubernamental, de ahí que no coincidan con las observadas en campo, además de no encontrarse actualizada, de acuerdo con lo declarado por la encargada de esta dirección. Esta base de datos no incluye al municipio de Soledad de Graciano Sánchez.

[5] El período de derogación de la Ley referida abarca de 1995 a 2005.

| | | |
|---|---|---|
| 1960 | 3 | 2.54 |
| 1970 | 11 | 9.32 |
| 1980 | 16 | 13.55 |
| 1990 | 60 | 50.48 |
| 2000 | 15 | 12.71 |
| TOTAL | 108 | |

Tabla 10. Periodización de las urbanizaciones cerradas en S.L.P. Elaboración propia basado en registro de la Dirección de Fraccionamientos, H. Ayuntamiento de S.L.P.

Con el objeto de constatar la información recaba se procedió a indagar en la Dirección de Administración del Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de San Luis Potosí. De un total de 108[6] fraccionamientos registrados como cerrados en la Dirección de Administración del Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de San Luis Potosí[7], encontramos lo siguiente:

- Las primeras urbanizaciones cerradas registradas en el municipio datan de la década de 1950, en ese período se construyeron 3[8].
- La década de 1960 presentó un comportamiento similar en cuanto a construcción de urbanizaciones cerradas, ya que presenta el mismo número que la década anterior.
- En la década de 1970 empieza a incrementarse la construcción de urbanizaciones cerradas en territorio municipal, y este período presenta 11 casos.
- En la década de 1980 se incrementa ligeramente la construcción de cotos cerrados en la ciudad, presentando 16.

[6] La información declarada por la Dirección de Fraccionamientos corresponde a fraccionamientos registrados por esta dependencia, y no cuentan con un mecanismo de corroboración en campo ni de actualización, de ahí que no coincidan con lo observado en esta investigación.
[7] No se incluyen datos del municipio de Soledad de Graciano Sánchez, debido a que la fuente de información utilizada para este estudio lo constituyó la Dirección de Fraccionamientos del H. Ayuntamiento de San Luis Potosí.
[8] No se tiene el dato de cuales son, donde se ubican y si todavía existen, debido a que la base de datos de la Dirección de Fraccionamientos no lo especifica cualitativamente, solamente proporciona el dato cuantitativo.

- Es en la década de 1990 cuando se presenta un crecimiento cuantitativo importante ya que en esta década se registraron 60 urbanizaciones cerradas, concentrando el 50.84% del total registrado.
- El año con mayor número de urbanizaciones cerradas registradas es 1999, solamente ese año concentra 18, esto es un 15% del total.
- Entre el año 2000 y el 2002, se han registrado 15 urbanizaciones; el listado presentado por las autoridades municipales no incluye datos más actualizados[9].

En lo que se refiere a las problemáticas detectadas en la bibliografía dentro de las distintas urbanizaciones cerradas a nivel internacional, nacional y local, encontramos refuerzo al hecho de que, aunque se trata de un fenómeno global, la urbanización cerrada presenta caracteríticas particulares en cada localidad, lo cual hace de este fenómeno un depositario de las características particulares del entorno social en que se presenta (ver tabla 8), de tal manera, tenemos que mientras en el contexto norteamericano la persistencia de una actitud segregativa está fuertemente ligada a aspectos de raza o religión, en Latinoamérica la constante parece ser la percepción de la seguridad y la búsqueda de la selectividad vecinal con miembros del mismo nivel socioeconómico. En el contexto local, se ha detectado un conjunto de problemáticas recurrentes, que más adelante se abordan desde la perspectiva del habitante, del desarrollador y del funcionario gubernamental, respectivamente.

| Problemática detectada en la literatura norteamericana sobre urbanizaciones | Problemática detectada en la literatura nacional y latinoamericana sobre | Problemática detectada en los casos locales de urbanizaciones cerradas en |
|---|---|---|

[9] No se incluyen datos históricos referentes al municipio de Soledad de Graciano Sánchez.

| cerradas | urbanizaciones cerradas | San Luis Potosí |
|---|---|---|
| Segregación racial. | Segregación socioeconómica. | Dificultades para el pago de cuotas. |
| Autoritarismo en la asamblea de condóminos. | Indiferencia a los problemas sociales extramuros. | Irregularidad del registro municipal. |
| Invasión del ámbito privado de las decisiones. | Incidencia de actos delictivos, no obstante la percepción de seguridad. | Inexistencia de asambleas de vecinos. |
| Alta dependencia del automóvil privado/ | Alta dependencia del automóvil privado. | Velocidad vehicular excesiva en el interior de la privada. |
| Conflictos legales por la intervención del Estado en el ámbito privado | | Escasez de agua potable |
| Segregación religiosa | | Alta dependencia del automóvil privado. |
| Exclusión de acuerdo a estado civil y composición familiar, o en cuanto a orientación sexual. | | |

Tabla 11. Cuadro comparativo de la problemática detectada en la literatura internacional y nacional en torno a las urbanizaciones cerradas, y en entrevistas realizadas a habitantes en la localidad.

En lo referente a la composición socioeconómica de los habitantes de las urbanizaciones cerradas, observamos una gran homogeneidad en el nivel de ingresos de los vecinos, toda

vez que el valor del metro cuadrado de construcción no presenta variaciones significativas al interior de cada fraccionamiento (ver tabla 10). Con lo anterior se refuerza la idea de la urbanización cerrada como un espacio donde los habitantes deciden eliminiar de su comunidad a los que difieren de su estatus socioeconómico, y se busca la cercanía de los semejantes en este aspecto.

Tabla 13. Análisis de oferta inmobiliaria, Julio 2010

| Fraccionamiento | Costo por unidad de vivienda (pesos) | Superficie de terreno (m2) | Superficie de construcción (m2) | Parámetro de costo por m2 de construcción |
|---|---|---|---|---|
| Fracc. Potosino | $ 1,500,000.00 | 375 m2 | 460 m2 | $3,260.86* |
| de Golf | $6,300,000.00 | 504 m2 | 640 m2 | $9,843.75* |
| Villa Magna | $1,398,000.00 | | 170 m2 | $8,223.52* |
| | $1,550,000.00 | 160 m2 | 160 m2 | $9,687.50* |
| | $1,580,000.00 | 160 m2 | 160 m2 | $9,875.00* |
| | $1,030,000.00*** | | | |
| | $1,650,000.00 | 200 m2 | 186 m2 | $8,870.96* |
| | $1,350,000.00 | 160 m2 | 150 m2 | $9,000.00* |
| | $1,380,000.00 | 160 m2 | 130 m2 | $10,615.38* |
| | $1,150,000.00 | 160 m2 | 140 m2 | $8,214.28* |
| | $1,350,000.00 | 160 m2 | 144 m2 | $9,375.00* |
| | $1,450,000.00 | 160 m2 | 165 m2 | $8,787.87* |
| | $1,490,000.00 | 160 m2 | 172 m2 | $8,662.79* |
| | $1,750,000.00 | 200 m2 | 180m2 | $9,722.22* |
| Miravalle | $3,100,000.00 | 250 m2 | 307 m2 | $10,097.71* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | $3,450,000.00 | 300 m2 | 320 m2 | $10,781.25* |
| | $4,200.000.00 | 391.33 m2 | | $10,732.62** |
| | $2,578,000.00*** | | | |
| | $2,850,000.00 | 250 m2 | 275 m2 | $10,363.63* |
| | $2,700,000.00 | 231 m2 | 280 m2 | $9,642.85* |
| Privadas del Pedregal Fase I | $6,900,000.00 | 368 m2 | 520 m2 | $13,269.23* |
| | $3,150,000.00 | 250 m2 | 297 m2 | $10,606.06* |
| | $3,800,000.00 | 325 m2 | 320 m2 | $11,875.00* |
| | $3,035,000.00 | 483 m2 | | $6,283.64** |
| | $999,600.00 | 238 m2 | | $4,200.00** |
| | $4,200,000.00 | 312 m2 | 335 m2 | $12,537.31* |
| Privadas del Pedregal Fase II | $3,700,000.00 | 312 m2 | 320 m2 | $11,562.50* |
| | $4,100,000.00*** | | | |
| | $3,395,000.00*** | | | |
| Club de Golf La Loma | $4,200,000.00 | 335 m2 | 325 m2 | $12,923.07* |
| | $3,200,000.00*** | | | |
| | $2,580,000.00*** | | | |
| San Rafael | $2,850,000.00 | 270 m2 | 240 m2 | $11,875.00* |
| Privada Tequis | $1,130,000.00 | 96 m2 | 126 m2 | $8,968.25* |
| Club Campestre de Golf | $3,850,000.00 | 325 m2 | 340 m2 | $11,323.52* |
| | $4,350,000.00 | 375 m2 | 460 m2 | $9,456.52* |
| | $7,650,000.00 | 808 m2 | 760 m2 | $10,065.78* |
| Horizontes | $1,550,000.00 | 158 m2 | 165 m2 | $9,393.93* |
| | $1,750,000.00*** | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | $1,327,000.00***<br>$969,000.00 | 310 m2 | | $3,125.80** |
| Privada Arakán (departamentos) | $1,055,000.00*** | | | |
| Colinas del Parque | $3,850,000.00*** | | | |
| Villantigua | $3,850,000.00***<br>$3,450,000.00***<br>$3,650,000.00***<br>$5,000,000.00 | 400 m2 | 600 m2 | $8,333.33* |
| Privada Club de Golf San Luis Chamizal | $2,590,000.00*** | | | |
| Cerro Verde (departamentos) | $1,120,000.00 | | 110 m2 | $10,181.81* |
| Calabria Privada | $850,000.00*** | | | |
| Privada Caracol | $1,100,000.00*** | | | |
| Sierrazul | $1,100,000.00<br>$1,800,000.00 | 275 m2<br>450 m2 | | $4,000.00**<br>$4,000.00** |
| Altavida | $525,000.00 | 102 m2 | | $5,147.05** |
| Alquería de Pozos | $1,918,000.00 | 1,278.66 m2 | | $1,500.00** |
| Residencial del Parque | $2,100,000.00 | 134 m2 | 192 m2 | $10,937.50* |
| Pozarreal | $1,080,000.00 | 160 m2 | 150 m2 | $7,200.00* |
| Villas Vallarta | $1,300,000.00*** | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | *** Costo por unidad de vivienda (incluye adquisición del terreno) | ** Parámetro de costo por m2 de terreno. | * Parámetro de costo por m2 de construcción (incluye adquisición del terreno) |

Tabla 13. Elaboración propia basado en Hábita, revista inmobiliaria, año 7 num.72 Julio 2010.

### 4.3.1 La percepción de los habitantes

Por otra parte, se realizó un sondeo de manera aleatoria entre las urbanizaciones cerradas identificadas en la localidad de San Luis Potosí, con las siguientes preguntas[10]:

- ¿Por qué eligió vivir en una urbanización cerrada?
- ¿Es propietario o arrendatario?
- ¿De qué manera están organizados en su vecindario?
- ¿Paga cuotas? ¿Por qué concepto? ¿A quién?
- ¿Cómo se toman las decisiones al interior del vecindario?
- ¿Si tiene algún problema relacionado al vecindario a quién acude?

La muestra consiste en cuatro entrevistas a habitantes de fraccionamientos cerrados ubicados al sur poniente de la ciudad, en función de su disponibilidad a proporcionar esta información, toda vez que no se encontraron mayor número de personas dispuestas a contestar la entrevista.

[10] Se omiten los nombres de los informantes, respetando el acuerdo de confidencialidad entre éstos y el investigador.

El informante A manifestó vivir en el fraccionamiento denominado Villas Vallarta, ubicado en la Colonia Moderna, en la Avenida Nicolás Zapata, entre Tomasa Estévez y Benigno Arriaga, un conjunto en condominio horizontal compuesto por 79 unidades de vivienda. Este conjunto presenta la característica de encontrarse bardeado en todo el perímetro y se encuentra cerrado por medio de una reja controlada por un agente de seguridad privado, pagado por los vecinos, en la caseta de control de acceso laboran dos guardias, uno en turno nocturno y otro durante el día. El vecindario cuenta con una Asociación de Condóminos, establecida por el desarrollador del conjunto habitacional desde el momento del establecimiento del Acta de Lotificación, y como requisito para el trámite de venta de los lotes. Este mismo informante A también manifiesta hacer un pago mensual por concepto de mantenimiento que incluye el pago a la empresa de seguridad privada que suministra a los guardias y patrulla en caso de requerirse, conservación de áreas verdes, infraestructura, vialidades, banquetas, alumbrado público y portón de seguridad. El monto de esta cuota es de $500.00 (Quinientos pesos m.n.) y se paga al tesorero de la mesa directiva. Esta mesa está conformada principalmente por presidente, tesorero y vocales, cuya designación se realiza por votación abierta en reunión ordinaria de la asamblea. El informante A declaró que la mesa directiva informa mensualmente a cada uno de los vecinos del estado de las finanzas comunitarias, declarando específicamente los montos y conceptos que se erogan, y a partir de ello se realizan adecuaciones a la cuota mensual. También resulta relevante la información proporcionada en torno al Reglamento Interno, el cual tuvo que ser presentado por el desarrollador del conjunto a un notario, como requisito para realizar la escritura del condominio, y con base a un machote proporcionado por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de San Luis Potosí. Al inicio de la operación de la mesa directiva, en el año 2005, las juntas ordinarias se realizaban con una regularidad mensual, y

en la actualidad se realizan semestralmente de manera ordinaria, con convocatorias extraordinarias en caso de requerirse. Un ejemplo de una problemática que se ha presentado en el vecindario tiene que ver con el límite de velocidad vehicular, establecido por el reglamento para el interior del fraccionamiento en un máximo de 30 km/h, pero que ante la gestión de vecinos, y con el argumento de la seguridad de los menores en las áreas recreativas del conjunto, fue reducida a 10% mediante el acuerdo de una junta extraordinaria convocada por la mesa directiva. Todos y cada uno de los acuerdos que se tomen en el interior del fraccionamiento, tienen que hacerse por la vía institucional de la Mesa Directiva de la Asociación de Condóminos y deben protocolizarse ante notario público. De acuerdo a lo declarado por el informante A, “el municipio ya ni se mete del paramento hacia adentro”, incluso si se requiere del ingreso de algún elemento encargado del orden público, éste debe de contar con un permiso explícito del representante legal de la Mesa Directiva para ingresar al fraccionamiento. Cuando se le preguntó acerca del criterio para elegir este fraccionamiento como lugar de residencia, el informante A, que es propietario de una unidad de vivienda, declaró que se debió a que el financiamiento de la misma contaba con un descuento directo para trabajadores de Gobierno del Estado, aproximadamente del 20% y que además el esquema de financiamiento ofreció un crédito hipotecario para este mismo sector laboral. Concluye que actualmente encuentra muy práctico compartir gastos con los otros beneficiarios de las áreas comunes, y que “ante la falta de un proyecto integral de ciudad, lo único que queda es hacer planeación por partes”.

Un segundo informante, al que denominaremos como informante B, es arrendatario de una unidad de vivienda en el fraccionamiento cerrado denominado Privada de Marconi, en la colonia Del Valle del municipio de San Luis Potosí. Este fraccionamiento también cuenta

con una Asociación de Condóminos, compuesta por presidente y tesorero, principalmente y de acuerdo a lo declarado por el informante B, la mesa directiva convoca a reuniones "cuando es necesario", sin especificar periodicidad, mediante un oficio de convocatoria. En estas reuniones, declara, "quienes tienen más voz y voto son los propietarios de viviendas" con predominio sobre los arrendatarios, no obstante que todos son convocados y tomados en cuenta. También se cubre una cuota mensual por mantenimiento, que en este caso es de $350.00 (Trescientos cincuenta pesos m.n.) que se pagan a la mesa directiva por concepto de seguridad, jardinería y conservación de circulaciones, infraestructura y alumbrado públicos. El informante B declaró que su elección de vivir en una urbanización cerrada obedeció a una recomendación de familiares que previamente habitaron en ella, y actualmente encuentra como un factor destacable el hecho de que "es privada y no da a la vía pública", que es seguro para los niños y que cuentan con un policía que vigila de tiempo completo.

Un tercer informante, al igual que el anterior, es vecino arrendatario del conjunto denominado Privada de Marconi, y lo denominaremos informante C, declara que existe una asociación de vecinos en el conjunto, y que en ésta eligen a sus representantes por votación. Las reuniones internas se celebran mensualmente en este fraccionamiento. Declaró que el propietario de la unidad de vivienda paga una cuota de mantenimiento, que cubre los servicios de seguridad y el pago de la energía eléctrica en las áreas exteriores de las viviendas. Cuando se le preguntó cómo resuelven en su caso alguna diferencia entre vecinos al interior de la privada, respondió que supone que en las reuniones pero que nunca ha asistido. Conoce un caso en que existía una problema con uno empleado de seguridad privada y que por tanto fue despedido, y que eso lo decidieron en una reunión. Pero entre

vecinos no tiene ninguna experiencia de alguna situación problemática. Manifiesta que eligió vivir en una privada, porque le gusta el área –refiriéndose a la ubicación –, y la casa en particular, no tanto por el hecho de encontrarse en privada, ya que eso fue una ventaja adicional. Reafirma el hecho de que no fue una decisión basada en el hecho que la vivienda se encontrara en privada. Declara también que le gusta tener la seguridad extra, pero en verdad no sabe cuanto puede confiar en los empleados de seguridad privada, ya que, afirma, ellos saben cuando estamos en casa, así como las rutinas de cada quien. Concluye reconociendo que si no asisten a los reuniones de vecinos, realmente no se siente como parte de la privada.

Un cuarto informante, que denominaremos informante D, es vecino del Fraccionamiento Villantigua, desconoce el número total de viviendas que componen el fraccionamiento, pero afirma que están organizados asociaciones de vecinos por cada uno de los seis "barrios" internos, que a su vez responden a una asociación vecinal general de todo el fraccionamiento. Declara que los principales problemas son que los residentes no respetan los límites de velocidad, no obstante que los empleados de vigilancia privada están facultados por la asociación de condóminos para establecer una sanción económica a quien cometa esta falta, la cual se carga al pago de la cuota que todos los vecinos deben cubrir para el pago de servicios públicos al interior del fraccionamiento. Uno de los aspectos que le gustan de vivir en el fraccionamiento es que "está tranquilo", y una desventaja es "que todo me queda muy lejos". Entre los incidentes al interior del fraccionamiento, refiere una fuga de ácido sulfúrico, como resultado de una volcadura de la unidad que transportaba el producto, el cual se filtró al fraccionamiento por medio de un escurrimiento natural de la topografía del lugar. También refirió al menos dos casos de robo domiciliario,

presumiblemente en complicidad con personal de la empresa de vigilancia privada, y presumiblemente hay mas casos que “no se mencionan“, por lo que la asociación de condóminos ha acordado rotar el personal que labora en el control de acceso. También menciona el caso de vecinos que realizaban reuniones que duraban toda la noche y molestaban con el ruido a los vecinos, en donde el comité intervino para solucionar la situación, por medio de sanciones económicas al principio y con amenaza de desalojo posteriormente.

### 4.3.2 La percepción de los desarrolladores

Un primer informante, que denominaremos informante C, trabaja en el área administrativa interna del Fraccionamiento Villantigua, un conjunto que, declara, comenzó a construirse en el año 2000 y que cuenta con 530 unidades de habitación. De acuerdo con la información proporcionada por este informante[11], el conjunto residencial se encuentra dividido en 6 barrios o sectores, cada uno de los cuales cuenta con una mesa directiva. Estas unidades administrativas dependen de una Asociación de Condóminos general para toda el fraccionamiento, y de esta manera se canaliza la atención a los asuntos particulares de cada espacio administrativo delimitado internamente. El principal problema, declara el informante C, es la escasez de agua, toda vez que la red municipal no cuenta regularmente con la presión necesaria para hacer llegar este recurso a las viviendas del fraccionamiento. Existe un acuerdo con el organismo proveedor de agua a nivel municipal, el INTERAPAS, parar incrementar la presión de bombeo cada tercer día, pero este acuerdo no se cumple regularmente, por lo que se tiene que estar recurriendo al suministro por medio de pipas

[11] Se omiten los nombres de los informantes, respetando el acuerdo de confidencialidad entre éstos y el investigador.

particulares, cuyo costo es absorbido por los vecinos. La asociación de vecinos cobra una cuota anual que oscila entre los $3,000.00 (tres mil pesos m.n.) y los $4,000.00 (cuatro mil pesos m.n.) por concepto de mantenimiento, y que incluye el suministro de agua, jardinería, conservación de espacios comunes y seguridad privada. De acuerdo con el informante C, que trabaja en un área directamente vinculada con la administración del inmueble, las principales motivaciones para la adquisición de una vivienda en este fraccionamiento son de dos tipos: "la situación social y la situación económica" de la entidad. La primera se refiere a la búsqueda de estatus social, de "darse el lujo de decir: yo vivo en Villantigua", y por el otro el aspecto económico (*sic*) de la ciudad que lleva a la búsqueda de un entorno que les ofrezca seguridad.

Un segundo informante, al que denominaremos D, empresario dedicado al diseño y construcción privados, declara que el esquema de fraccionamiento habitacional en condominio resulta altamente redituable al desarrollador, ya que en este esquema se "esquiva" la obligación legal establecida en el Reglamento de Construcciones para el municipio de San Luis Potosí, de donar al Ayuntamiento un 10% del total del total del terreno o un 15% del área vendible[12], ya que esta proporción se transforma en un área de amenidades propiedad de los condóminos, en vez de pasar a ser propiedad del Ayuntamiento para destinos públicos, tales como parques o equipamientos. También resulta redituable el discurso de venta de la seguridad interna, debido a la percepción generalizada que persiste en la sociedad de un entorno urbano inseguro y violento. Además, declara, los desarrolladores explotan estrategias mercadológicas enfocadas a la adquisición de estatus

[12] Uno u otro, a elección y declaración explícita por parte del desarrollador inmobiliario.

social por parte de los adquirientes inmobiliarios, y alude al slogan “tu éxito en metros cuadrados” empleado por una empresa de la entidad.

El principal instrumento que los desarrolladores tienen para inferir en la normatividad interna de los fraccionamientos habitacionales cerrados, es la generación de un reglamento interno que se gestiona en la etapa de comercialización inmobiliaria. Dicho estatuto debe regular el funcionamiento de la urbanización, permite estabilizar con mayor fuerza sus características a través de artículos sobre normas constructivas o mantenimiento del conjunto, especificaciones para garantizar que el exterior de dichas edificaciones ofrezca un aspecto homogéneo y pulcro, prohibiendo específicamente alteraciones exteriores como cerramientos, instalación de aparatos de aire acondicionado y fijando las condiciones para plantaciones, vallado de parcelas, piscinas o toldos *que deberán necesariamente ajustarse al modelo, materiales y características que al efecto ha elaborado el Arquitecto autor del proyecto del conjunto arquitectónico (Canosa, 2002).* En él se fija como objetivo el mantenimiento de la armonía arquitectónica y ornamental del conjunto inmobiliario. También se establecen los detalles de convivencia y los mecanismos que permiten la autonomía frente a la administración local, tales como contratación de empresas de seguridad, mantenimiento de la vía pública y su alumbrado y mobiliario, acopio interno de residuos sólido, y en general normas de autogobierno y propiedad y mantenimiento privados de espacios y equipamientos de naturaleza tradicionalmente pública en la ciudad.

### 4.3.3 La percepción gubernamental

En una entrevista realizada en octubre 2009, la Lic. María Celia Alvarado Zermeño, asesora de la Dirección de Asuntos Jurídicos en el H. Ayuntamiento de San Luis Potosí, observa

que la LRPC *es una ley muy vaga ya que no define bien cuál es el objeto de la ley en cuanto dirección jurídica aplicada en el municipio.* De acuerdo con la LRPC, la asamblea es *el órgano supremo del condominio, en donde en sesión celebrada por todos los condóminos, previa convocatoria, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común.* Sin embargo, la asesora jurídica del H. ayuntamiento declara: *algunos de los problemas a los que nos enfrentamos diariamente a este problema que hay muy poca gente que se registra en los régimen de condominio, por ignorancia, por miedo a que sepan que es un régimen de condominio o bien porque no tienen la necesidad de irse a inscribir*. Más adelante señala con respecto a la LRPC, que considera *bueno que la gente sepa que existe una ley que los protege y que se puede inscribir en un registro ante municipio, pero sin embargo la gente confunde la obligación del municipio ante los solicitantes, la ley no te establece claramente hasta donde tu el municipio puede llegar a impartir la justicia, nada más te dice que el H. ayuntamiento S.L.P. tendrá parte en el asunto, pero hasta donde es tu competencia de entrar a este conflicto, si puedes cobrar, no puedes cobrar la cuotas del mantenimiento, hasta donde no puedes poner sanciones, hasta donde la gente lo respeta.* La asesora considera que *deberían enfocarse los legisladores* (a la reforma de la LRPC) *ya que si es un problema social que sea venido dando día tras día más porque la gente no respeta los espacios y hay mucho vandalismo dentro de los regímenes de condóminos y cada quien hace lo que quiere, sus lugares de estacionamiento no corresponden con los establecidos en los planos, no respetan horarios, son muchas de las consecuencias porque el régimen de condominio no ha funcionado.* En la entrevista reconoce: *No hay coordinación, en la administración anterior*[13] *se trataba de tener conexión con la*

[13] Refiriéndose a la administración del Lic. Jorge Lozano Armengol, H. Ayuntamiento de San Luis Potosí

*Secretaria General que es donde dependemos nosotros, la Dirección Jurídica, sin embargo no hay coordinación con* (la Coordinación de) *Fraccionamientos ni con Gobierno del Estado tampoco, y creo que si debe haber vinculación para establecer cuantos* (Fraccionamientos en Condominio) *hay y que problemas existen porque es un problema social.* Al preguntarle sobre lo que considera el principal problema de los régimen de condominio afirma: *son las cuotas, porque no pagan, no tenemos una cultura … de pagar puntualmente nuestros gastos, aunque sabemos que es un bien para nosotros mismos.* Respecto a una posible solución señala: *Yo soy de la idea de reformar un poco la ley para darle autoridad al municipio, para que se formara un departamento exclusivamente para régimen de condominio, y que regularizaran todo y que ellos mismos cobraran cuotas. Así al municipio le entrarían más ingresos y tendría más control, cobrarían las cuotas y ellos generarían el trabajo y a la vez ingresos para el municipio. Yo digo que los legisladores del Congreso del Estado modifiquen y estudien bien la ley que es muy amplia y para la sociedad que lo está viviendo actualmente, se necesita tener un control en los regímenes de condominio, eso es la parte del Gobierno Estatal.* Cuando se le preguntó acerca del seguimiento interno a los proyectos de Fraccionamientos en Condominio que se gestionan ante el H. Ayuntamiento señala que, *por parte del municipio todas las áreas que dependen de Desarrollo Urbano, Jurídico, Secretaria General, Fraccionamientos, deberían tener una concordancia y llevar un procedimiento conjunto, si se van a registrar en régimen de condominio para empezar los planos y que muchas de las veces que nosotros que les pedimos a Jurídico, no pueden intervenir si no estás en régimen de condómino. Mucha gente que por vivir en un edificio tiene la capacidad de solicitar al municipio apoyo*

---

2006-2009.

*jurídico, a la hora de que revisamos sus escrituras, no están como régimen de condominio y entonces ahí nos ponen las trabas a nosotros. Deben ver cuáles son los derechos y obligaciones de un régimen de condominio y establecer bien clara la ley y ponerse en coordinación con Desarrollo Urbano, con Fraccionamientos, a quien se le va a otorgar régimen de condominio y a quienes no, como se van a regir, en que formatos en que fundamentos, yo creo que establecer mas vínculos entre los tres niveles de Ayuntamiento*.

En una entrevista realizada al Ing. Juan Carlos Gómez Gallegos, Director de Administración del Desarrollo Urbano, se le preguntó su percepción de la proliferación de ERUC en la ciudad en años recientes, a lo que respondió: …*se ha venido presentado en los últimos años y cada día son más frecuentes y más comunes, esto por muchos factores de inseguridad básicamente. Yo estoy un poco en contra de que se hagan los lunares urbanos que se están generando, pero como está la situación actual creo que son necesarios. Creo que no se puede evitar y que, al contrario, se va seguir dando, ya que las personas y todos nosotros buscamos seguridad para nuestras familias y esto se genera o se trata de generar con este tipo fraccionamiento cerrados.* Cuando se le preguntó acerca de un límite para la autorización de este tipo de urbanizaciones, declara que *el criterio que vamos a tomar siempre va enfocado primero que nada a que se hagan las cosas bien, que sean proyectos viables y estamos tratando de implementar los proyectos sustentables, en cuanto a los fraccionamientos cerrados, si cumplen con la normatividad y cumplen con la ley, siempre se van a seguir autorizando*. Es decir, refuerza, *no hay un límite, para autorizaciones no hay un límite siempre y cuando cumplan con la reglamentación.* El funcionario, quien previamente fue asesor del Congreso del Estado y quien declara haber trabajado en la elaboración de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio observa que *el espíritu de*

*la ley realmente no se ha cumplido, esto era para tener un mejor control y una mejor percepción, que los vecinos realmente se involucraran, y precisamente en los fraccionamientos cerrados para que todos los lineamientos estuvieran perfectamente claros, pero no hay hasta ahorita ninguno registrado como tal. De hecho ese es el sentido poderles dar todos los elementos a los ciudadanos como un método de defensa entre ellos mismos por que luego se enfrenta a los problemas porque no pagan, porque saca su mascota y no levanta los desechos, en fin una serie de problemas a los que se enfrentan, yo viví en un régimen de propiedad de condominio y es un serio problema, que si uno ya clausuro un aljibe para soltarle al otro y la cantidad de cosas que se generan. Y esta ley se encamina a tratar de resolver esta serie de problemas pero en papel, porque si ahora las obligaciones del ciudadano de aceptarte y tener todos los elementos legales ya con estos para una defensa o una mejor convivencia entre ellos mismos.*

## 5. Conclusiones

Los diversos enfoques teóricos analizados para la explicación del fenómeno sociourbano de las ERUC, ofrecen explicaciones parciales del mismo en la localidad de San Luis Potosí, las condiciones locales parecen hacer inasible a este fenómeno y la explicación parece radicar en la etapa de implementación de las políticas públicas que regula este tipo de urbanizaciones

El análisis de políticas públicas que pretende este trabajo en función de los fraccionamientos habitacionales cerrados, se basa solamente en uno de los posibles sujetos de estudio que podría abarcarse, pudiendo también enfocarse específicamente otro aspecto particular dentro de los múltiples casos en torno a la descentralización de los servicios públicos del Estado, como pudieran ser la gestión del agua, de los residuos sólidos, del mantenimiento de áreas verdes, entre otros, los cuales también pudieran estar encaminados a "adelgazar" a la administración pública local, haciéndola más eficiente. También pudieran estar implícitos en estas acciones, intereses minoritarios como en el caso de los fraccionamientos habitacionales cerrados, incluso formando polos de confluencia de intereses como en este caso.

No es intención de este trabajo hacer una apología de ningún tipo de urbanización, sino explicar un fenómeno que no ha sido suficientemente estudiado en nuestro país, y mucho menos en nuestra localidad, en función de los posibles impactos que pudiera generar. Tampoco se subestima la posibilidad que se den en nuestra ciudad los efectos nocivos de una ciudad cerrada en si misma, los cuales han sido documentados en abundantes estudios que aquí se refieren. En concordancia con lo que Cabrales y Canosa (2001) debaten en su definición de cotos cerrados, acerca de los significados sociales de esta forma de

urbanización y su impacta en la estructuración de la ciudad, lo que se necesita es construir puentes no sólo murallas, si es que se pretende evitar llegar a tener una ciudad blindada.

El mismo Cabrales (2003) señala a la ciudad cerrada como síntoma de cambios profundos, los cuales definen la agenda futura, esto es, la necesidad de asumir compromisos académicos y reinventar políticas públicas. Si bien la intención de este trabajo ha sido la de explicar motivaciones de acción colectiva en función de la operación de las asociaciones de condóminos y de la respuesta a sus necesidades y requerimientos, es decir, el nivel de gobernabilidad que el esquema de urbanización cerrada propicia en un espacio determinado. Es importante señalar también que la acción colectiva que se da en torno a la organización interna de las urbanizaciones cerradas, como lo señala Nelson (2005), *Una asociación vecinal privada debe ser vista ahora como un nuevo tipo de actor político, una pequeña pero poderosa jurisdicción que ha ingresado voluntariamente al ejercicio de la elección individual* (Nelson, 2005: xiv). Y es que, como lo señala Melucci (1998),la acción colectiva denota una transformación profunda de la lógica y de los procesos que cruzan a las sociedades complejas, así como el surgimiento de nuevas formas de poder, donde el Estado "retrocede" dejando asuntos de índole pública (seguridad, mantenimiento de espacios públicos, servicios públicos) en manos de privados. No obstante, debe señalarse que no existe en la normatividad un límite a los fraccionamientos cerrados que se pueden autorizar, como señala McKenzie, en el texto seminal en la literatura anglosajona sobre urbanizaciones cerradas, *los funcionarios de gobierno necesitan hacer una elección informada acerca de permitir más construcción* (de urbanizaciones cerradas) *y, si es así, de que tipo*. (McKenzie, 2001).

La segregación residencial deberá invocar a normas sociales relativas al problema de la segregación residencial que admitan poca o ninguna oposición al respecto. El tema de la

equidad puede considerarse como la principal bandera si se busca ingresar este asunto a la agenda, privilegiándolo incluso sobre el de la libertad. Por supuesto que cada quién tiene derecho a vivir como mejor le parezca, pero este análisis busca cuestionar lo que pasa cuando esa elección afecta colectivamente a los habitantes de la ciudad, y hasta que punto la planeación del desarrollo urbano puede y debe permitir la proliferación de este tipo de urbanizaciones, antes de llegar a una ciudad conformada por entidades aisladas y fortificadas, -con un habitante hipotéticamente indiferente a las condiciones de vida fuera de su enclave y, por lo tanto a los asuntos políticos más allá de los límites de su interés particular-, con un alto porcentaje de los servicios públicos manejados por la iniciativa privada y una autoridad municipal cada vez más dispuesta a ceder sus responsabilidades y atribuciones en manos de los ciudadanos.

Probablemente este análisis pueda ser criticado de alarmista en torno a un problema que a nivel local no es ni siquiera percibido como tal, así como de utilizar modelos y experiencias desarrolladas en otras ciudades y países para tratar de explicar un asunto particular. Lo cierto es que las urbanizaciones cerradas son un fenómeno en expansión en la ciudad de San Luis Potosí, que no sólo se trata de una manifestación asociada a altos niveles socioeconómicos –ya se observan condominios de interés social-, y que es un asunto que no ha sido considerado con la suficiente profundidad por las autoridades del desarrollo urbano, como consta la normatividad y práctica institucional con atribuciones y responsabilidades relativas a este asunto.

El presente estudio no pretende constituirse en un argumento a favor o en contra de la creación de urbanizaciones cerradas en San Luis Potosí, sino de señalar los impactos que desde el punto de vista urbanístico y sociológico tienen sobre el desarrollo urbano. Ello con la intención que los actores involucrados en estos desarrollos tomen decisiones de manera

informada, consciente y responsable de la transformación que están generando al futuro de la ciudad. También se pretende ofrecer información relevante para la creación de políticas públicas de planeación urbana, que establezcan acotaciones de zona y límites cuantitativos a la generación de nuevas zonas de urbanización en esquema cerrado, en función de su integración armoniosa y congruente con los usos de suelo vigentes en la localidad.

De acuerdo con la teoría del régimen urbano, la participación ciudadana y las instituciones políticas que guían a la prosperidad se originan en los conflictos que surgen en grandes ciudades. Esta teoría busca plantear una racionalidad política de los asuntos públicos, concibiendo al desarrollo urbano como el resultado de una interacción histórica geográficamente específica por parte de una multitud de actores estatales y no-estatales.

Uno de los principales instrumentos para la regulación interna de los fraccionamientos habitacionales cerrados es la gestión integral –diseño, implementación y seguimiento– de un reglamento interno donde se establezcan con claridad las condiciones de convivencia interna e interacción con las autoridades gubernamentales competentes a los servicios públicos que se prestan al interior del fraccionamiento. Mientras este instrumento sea visto como un factor de plusvalía mercadológica y no como una normatividad deseable al interior del fraccionamiento, gestionada y consensuada por todos los actores involucrados, y mientras no sea un requisito indispensable para todos los fraccionamientos habitacionales cerrados de cualquier índole, seguirán existiendo vacíos en la práctica de un ejercicio comunitario del derecho a vivir bien, en armonía y en cumplimiento de los estatutos legales preestablecidos para estos fines.

## 6. Bibliografía


1. Alegría, Tito (1994) “Segregación socioespacial urbana. El ejemplo de Tijuana“. En *Estudios Demográficos y Urbanos* 26, El Colegio de México, Vol. 9, núm. 2, mayo-agosto, 1994. pp. 411-428.
2. Balbo, Marcello; Jordan, Ricardo; Simioni, Daniela (comps.)(2003) *La ciudad inclusiva.* CEPAL, Santiago de Chile, 313 p.
3. Bardach, Eugene (2008) *Los ocho pasos para el análisis de Políticas Públicas*. CIDE, México, D.F., 150 p.
4. Beng Huat, Chua; Edwards, Norman (eds.)(1992) *Public Space: design, use and management*. National University of Singapore Press, 177p.
5. Blakely, Edward J. y Snyder, Mary Gail (1999) *Fortress America. Gated Communities in the United States*. Brookings, Washington, D.C. 209 p.
6. Blackman, Tim (1995) *Urban Policy in Practice*. Routledge, N.Y., 337 p.
7. Borja, Jordi (1998) “Ciudadanía y Espacio Público“ en *Urbanitats* Num.7, Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona.
8. Cabrales Barajas, Luis Felipe; y Canosa Zamora, Elia (2001) “Segregación residencial y fragmentación urbana. Los fraccionamientos cerrados en Guadalajara“. En *Espira*l, Enero/Abril, Año/Vol. 7 Num. 020, Universidad de Guadalajara, pp.223-253.
9. Cabrales Barajas, Luis Felipe; y Canosa Zamora, Elia (2002) “Nuevas formas y viejos valores: Los fraccionamientos cerrados de lujo en Guadalajara“, en Cabrales, Luis Felipe (coord.) *Latinoamérica: Países abiertos, Ciudades cerradas*. Universidad de Guadalajara, 621 p.

10. Cabrales Barajas, Luis Felipe (2003) “Ciudades cerradas, libros abiertos“. En *CIUDADES* num. 59, julio-septiembre de 2003, RNIU, Puebla, pp.58-64
11. Cabrales Barajas, Luis Felipe (2006) “Tendencias recientes de las urbanizaciones cerradas y polarización residencial en Guadalajara“, en *Segregación y Mercados de Suelo. Patrones emergentes de segregación: Los casos de México y Chile*. UNAM, México, D.F.
12. Caldeira, Teresa P.R. (1999) “Fortified Enclaves: The New Urban Segregation.“ En Holston, James (editor) *Cities and Citizenship*. Duke University Press, Durham, North Carolina. pp. 115-138.
13. Caldeira, Teresa Pires do Rio (2007) *Ciudad de Muros*. Gedisa, Barcelona, 481 p.
14. Canosa Zamora, Elia (2002) “El privilegio de la autonomía. Ghettos de lujo en Madrid“. En Lavastre, Philippe; y Mas, Rafael (2002) *Propiedad urbana y crecimiento de la ciudad*. Universidad Autónoma de Madrid Ediciones, Casa de Velázquez, Madrid, España pp. 283-309.
15. Carballo, Cristina (2003) “Etiqueta verde y urbanizaciones cerradas“. En *CIUDADES* 59, julio-septiembre de 2003, RNIU, Puebla, México, pp. 21-26.
16. Carmona, Matthew; Heath, Tim; Oc, Taner; Tiesdell, Steve (2003) *Public Spaces: the dimensions of urban design*. Architectural Press, 312 p.
17. Carr, Stephen; Francis, Mark; Rivilin, Leanne G.; Stone, Andrew M. (1992) *Public Space*. Cambridge University Press, N.Y., 400 p.
18. Castells, Manuel (1991) *La cuestión urbana*. Siglo veintiuno editores. México, D.F., 517 p.
19. Coulomb, René; Duhau, Emilio (coord.) (1989) *Políticas urbanas y urbanización de la política*. UAM Azcapotzalco, México, 259 p.

20. Dahl, Robert Alan (1961) *Who governs?: democracy and power in an American city*. Yale Univesity Press, 384 p.
21. Dahl, Robert Alan (1975) *Polyarchy: participation and opposition*. Yale University Press, 257 p.
22. Davies, Jonathan S. (2002) "Urban Regime Theory: a Normative-Empirical Critique" en *Jounal of Urban Affairs*, vol. 24, issue 1, pp. 1-17
23. Davis, Mike (2006) *City of Quartz. Excavating the future in L.A.* Verso, 462 p.
24. Duhau, Emilio y Giglia, Ángela (2008) *Las reglas del Desorden: Habitar la Metrópoli*. Siglo XXI-UAM Azcapotzalco, México, 570 p.
25. Euchner, Charles C.; McGovern, Stephen J. (2003) *Urban Policy Reconsidered. Dialogues on the Problems and Prospects of American Cities*. Routledge, Nueva York, 348 p.
26. García Canclini, Néstor (coord.)(2004) *Reabrir espacios públicos: políticas culturales y ciudadanía*. Plaza y Valdés, México, D.F., 397 p.
27. García Cavazos, Alma del Rosario (1991) *Una evaluación de la vivienda en condominio: el caso de Monterrey.* Estudios Demográficos y Urbanos 16, El Colegio de México, Vol. 6, Num. 1, enero-abril, pp. 117-148
28. García de Medeiros, Ana Paula (2009) "El Papel de las Asociaciones de Residentes" en *Ciudades* Num. 84, Oct-Dic 2009, RNIU, Puebla, pp. 8-13
29. Genis, Serife (2007) "Producing Elite Localities: The rise of Gated Communities in Istanbul", en *Urban Studies*, Vol. 44, No. 4, Abril 2007, pp. 771-798.
30. Gerring, John (2007) *Case Study Research: principles and practices*. Cambridge University Press, 265 p.

31. Giglia, Ángela (2003) “Espacio público y espacios cerrados en la Ciudad de México”, en P. Ramírez Kuri (coord.) *Espacio público y reconstrucción de ciudadanía*. Porrúa-FLACSO, México.
32. Gottdiener, Mark (1997) *The social production of urban space*. University of Texas Press, Austin.
33. Hackworth, Jason (2007) *The Neoliberal City, Governance, Ideology, and Development in American Urbanism*. Cornell University Press, Nueva York, 225 p.
34. Hancock, Dawson R.; y Algozzine, Bob (2006) *Doing Case Study Research: a practical guide for beginning researchers*. Teachers College Press, Nueva York, 106 p.
35. Harding, Alan (1998) “Elite Theory and Growth Machines” en Judge, David; Stoker, Gerry; y Wolman, Harold (Eds.) *Theories of Urban Politics*. SAGE, Londres, pp.35-53
36. Harvey, David (1979) *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI, México, 340 p.
37. Harvey, David (2008) “The Right to the City“, en *New Left Review* Num. 53, Nov-Dic 2008, pp. 23-39.
38. Heck, Marina (1993) *Grandes Metrópolis de América Latina*. Fondo de Cultura Económica, México, 3319 p.
39. Hirsch, Arnold R.; Mohl, Raymond A. (ed.)(1993) *Urban Policy in Twentieth-Century America*. Rutgers University Press, Nueva Jersey, 238 p.
40. Jacobs, Jane (1969) *The economy of cities*. Random House, 268 p.
41. Jacobs, Jane (1964) *The death and life of great American cities*. Vintage Books, Londres, 458 p.

42. Janoscka, Michael; Glasze, Georg (2003) *Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico*. Publicado en CIUDADES 59, julio-septiembre de 2003, RNIU, Puebla, México, pp. 9-20.

43. Janowitz, Morris (1961) *Community political Systems*. Free Press. 259 p.

44. Judge, David; Stoker, Gerry; y Wolman, Harold (1998) *Theories on Urban Politics*. SAGE, Londres, pp. 1-12

45. Judge, David (1998) "Pluralism" en Judge, David; Stoker, Gerry; y Wolman, Harold (1998) *Theories on Urban Politics*. SAGE, Londres, pp. 13-34

46. Lefebvre, Henri (1978) *De lo rural a lo urbano*. Peninsula, Barcelona, 268 p.

47. Lefebvre, Henri (1991) *The Production of Space*. Blackwell, Oxford, 454 p.

48. Logan, John R.; y Moloch, Harvey Luskin (2007) *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. University of California Press, Berkeley, 383 p.

49. Low, Setha (2005) "Transformaciones del espacio público en la ciudad latinoamericana: cambios espaciales y practices sociales", en *Bifurcaciones: Revista de Estudios Culturales Urbanos*, No. 5 consultado mayo 2010.

50. Marcuse, Peter; van Kempen, Ronald (2000) *Globalizing Cities. A New Spatial Order?* Blackwell, Malden, 318 p.

51. Marcuse, Peter; van Kempen, Ronald (2002) *Of States and Cities. The Partitioning of Urban Space.* Oxford University Press, N.Y., 291 p.

52. McKenzie, Evan (1994) *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government.* Yale, New Heaven, 237 p.

53. Melosi, Martin V. (2004) *Urban Public Policy. Historical Modes and Methods.* Penn State University Press, 216 p.

54. Melucci, Alberto (1998) “Acción colectiva y transformación personal en la era de la información“. En *CIUDADES*, Red Nacional de Investigación Urbana, año 10, no. 37 enero-marzo de 1998. pp. 3-11.

55. Méndez, Eloy (2003) “El urbanismo defensivo“. En *CIUDADES* 59, julio-septiembre de 2003, RNIU, Puebla, México, pp. 3-8.

56. Mitchell, Don (2003) *The right to the city. Social justice and the fight for public space*. Guilford, Nueva York.

57. Molotch, Harvey (1976) “The City as Growth Machine: Toward a Political Economy of Place” en *American Journal of Sociology* Num. 82 (2), pp. 309-355.

58. Montes-Wolf, Maribel (ed.) (2004) *Las exigencias de la sociedad civil. La responsabilidad del Estado (DESC)*. Icaria Antrazyt, Barcelona, 411 p.

59. Mossberger, Karen; Stoker, Gerry (2001) “The Evolution of Urban Regime Theory: The Challenge of Conceptualization” en *Urban Affairs Review* 36, pp. 810-835

*60.* Mumford, Lewis (1961) *The city in history: its origins, its transformations, and its prospects*. Harcourt Brace Jovanovich, 657 p.

61. Murphy, Thomas P.; Rehfuss, John (1976) *Urban Politics in the Suburban Era*. Dorsey Press, Chicago, 285 p.

62. Nelson, Robert H. (2004) “The Private Neighborhood“. En *Regulation*, Vol. 27, Num. 2, Summer 2004, pp. 40-46,

63. Nelson, Robert H. (2005) *Private Neighborhoods and the Transformation of Local Government*. Urban Institute Press, Washington, D.C. 469 p.

64. Orfield, Myron (1998) *Metropolitics. A regional Agenda for community and stability*. Brookings, Washington, D.C.

65. Pacheco Ladrón de Guevara, Lourdes C. (2009) “La urbanización de la riqueza“, en *CIUDADES* 81, enero-marzo 2009, RNIU, Puebla, México, pp. 8-11

66. Pacione, Michael (2009) “Introduction: the policy context of urbanization“. En Geyer, H.S. (editor) *International Handbook of Urban Policy, Volume 2 Issues in the Developed World*. EE, Cheltenham, pp. 3-24

67. Pierre, J. (2000) “Conclusions: Governance Beyond State Strength”, en Jon Pierre (coord.) *Debating Governance: Authority, Steering and Democracy*, Oxford University Press, 241-246.

68. Rabotnikof, Nora (2005) *En busca de un lugar común. El espacio público en la teoría política contemporánea.* UNAM, México, 331 p.

69. Ramírez Kuri, Patricia (coord.) (2003) *Espacio Público y Reconstrucción de Ciudadanía*. FLACSO-Miguel Angel Porrúa, México, D.F., 483 p.

70. Ramírez Kuri, Patricia; Aguilar Díaz, Miguel A. (coords.)(2006) *Pensar y habitar la ciudad: afectividad y significado en el espacio urbano.* Anthropos, Barcelona, 203 p.

71. Ramírez Sáiz, Juan Manuel; y Safa Barraza, Patricia (2009) “Megaproyectos, vecinos y derechos humanos“ en *Ciudades* Num. 84, Oct-Dic 2009, RNIU, Puebla, pp. 2-7

72. Rhodes, R.A.W. (1996) “The New Governance: Governing without Government“. En *Political Studies*, XLIV 652-667.

73. Rojas, Eduardo (2005) “Las regiones metropolitanas de América Latina. Problemas de desarrollo y gobierno“. En Rojas, Eduardo; Cuadrado-Roura, Juan R.; y Fernández Güell, José Miguel (eds.) *Gobernar las Metrópolis*. BID, Washington, D.C., pp. 35-62

74. Seixas, Joao (2008) “Dinámicas de Gobernanza Urbana y Estructuras del Capital Socio-Cultural en Lisboa“ en *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, Num.46, pp. 121-142.

75. Squires, Gregory D. (2002) “Partnership and the Pursuit of the Private City” en Fanstein, Susan S.; y Campbell, Scott (Eds.) *Readings in Urban Theory*. Blackwell, Oxford, pp. 239-259.

76. Stoker, Gerry; Mossberger, Karen (1994) “Urban Regime Theory in Comparative Perspective” en *Environment and Planning C:Government and Policy*, vol. 12 (2), pp. 195-212

77. Stocker, G. (1998) “Governance as Theory: Five Propositions“. En *International Social Science Journal* Vol. 50, Issue 155, UNESCO, pp. 17-28.

78. Sobarzo Miño, Oscar Alfredo; Beltrao Sposito, Maria Encarnacao (2003) “Urbanizaciones cerradas: reflexiones y desafíos“. En *CIUDADES* 59, julio-septiembre de 2003, RNIU, Puebla, México, pp. 37-43.

79. Stone, Clarence N. (1989) *Regime Politics. Governing Atlanta 1946-1988*. University Press of Kansas.314 p.

80. Stone, Clarence N. y Sanders, Heywood T. (eds.) (1987) *The Politics of Urban Development*. *Studies in Government and Public Policy*, University Press of Kansas, 312 p.

81. Telles, Edward E. (1995) “Structural Sources of Socioeconomic Segregation in Brazilian Metropolitan Areas“. En *The American Journal of Sociology* Vol. 100 Num. 5, Marzo 1995, pp. 1199-1223

82. Timms, Duncan (1975) *The Urban Mosaic: Towards a Theory of Residential Diferenciation*. Cambridge University Press, Londres, 284 p.

83. Valenzuela Aguilera, Alfonso (2003) “Límites, segregación y control social del espacio“. En *CIUDADES* 59, julio-septiembre de 2003, RNIU, Puebla, México, pp. 44-48.

84. Valverde V. Carmen (2003) “Un proceso de difusión: urbanizaciones cerradas“. En *CIUDADES* 59, julio-septiembre de 2003, RNIU, Puebla, México, pp. 49-57.

85. Wright Mills, C. (2005) *La Élite del Poder*. Fondo de Cultura Económica, México, D.F., 388 p.

86. Yin, Robert K. (2003) *Case Study Resarch. Design and Methods.* SAGE, Thousand Oaks, California, 181 p.