

Trabajo de investigación:

***EVALUACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS
CERRADOS COMO FORMA DE
PRODUCCIÓN INMOBILIARIA:***

El caso de la zona poniente de la Ciudad de Puebla.

José Jorge Arceo Tena.

ÍNDICE

CAPITULO I INTRODUCCIÓN

Antecedentes del estudio.

1. <i>El tema de estudio: una forma predominante de crecimiento inmobiliario.</i>	6
a. <i>Relevancia e interés.</i>	8
2. <i>Objetivos de la investigación: contexto del caso de estudio.</i>	13
a. <i>Interrogantes que se plantean.</i>	16
3. <i>Hipótesis de trabajo: relaciones por comprobar.</i>	17
4. <i>Enfoque y metodología: un análisis comparativo.</i>	22
5. <i>Estructura y óptica del trabajo.</i>	25

CAPITULO II EL ESTADO DE LA CUESTIÓN.

De la “gated community” en el mundo al fraccionamiento cerrado en México.

A. La “gated community” y su diseminación.

1. <i>Aproximación a la comunidad cerrada y su reproducción mundial.</i>	32
a. <i>Diferentes perfiles de esta forma inmobiliaria y sus argumentos de elección.</i>	35
i. <i>La zona segura.</i>	37
ii. <i>El prestigio social y el modo de vida.</i>	38
2. <i>El contexto social.</i>	40
a. <i>La motivación social y su repercusión espacial.</i>	42
i. <i>La inseguridad social.</i>	45
1. <i>El enclaustramiento voluntario.</i>	48
2. <i>La zona de auto protección.</i>	49
ii. <i>La añoranza por la vida urbana del pasado.</i>	51
iii. <i>Las nuevas formas de vivir en comunidad.</i>	54
3. <i>El contexto económico.</i>	58
a. <i>Importancia económica de la vivienda.</i>	61
b. <i>La inversión inmobiliaria.</i>	62
c. <i>Los actores económicos del proceso.</i>	64
i. <i>El suelo por urbanizar y el promotor inmobiliario.</i>	65
ii. <i>Otros actores privados y la actuación pública.</i>	66
4. <i>La planeación urbana: de lo público a lo privado.</i>	68
a. <i>La infraestructura urbana: privatización del viario y servicios urbanos.</i>	70
b. <i>El equipamiento urbano y el espacio público.</i>	72
c. <i>La exclusividad del ocio y disfrute de los espacios recreativos.</i>	73
5. <i>El contexto normativo y legal: el encarecimiento reglamentado.</i>	74
a. <i>La organización y administración de la comunidad cerrada.</i>	76
b. <i>Un modo de vida caro y de normas exhaustivas.</i>	79
6. <i>El lugar más placentero para vivir: la mercadotecnia inmobiliaria.</i>	80
a. <i>La vivienda en claustro: un objeto de consumo con demanda de mercado.</i>	81
b. <i>La comercialización inmobiliaria: la venta de aspiraciones y tranquilidad.</i>	84

B. El fraccionamiento cerrado en México.

1. Proliferación del fraccionamiento cerrado en México.	86
a. Una propuesta de solución: la exclusión espacial y sus diversos perfiles.	88
b. Los aspectos sociales y económicos.	91
c. La inseguridad social y el repliegue espacial.	93
d. Los promotores y las escalas de la inversión inmobiliaria.	98
2. El contexto legal y normativo del fraccionamiento cerrado.	100
a. Los instrumentos de planeación urbana.	103
b. El régimen de propiedad en condominio.	105
3. El suelo susceptible de urbanización: sus formas de propiedad y tenencia.	107
a. La ocupación del suelo a partir de las características de la propiedad rural.	111
4. Las formas de organización del fraccionamiento cerrado.	112

CAPITULO III EL CRECIMIENTO ESPACIAL SEGREGADO.

La Ciudad de Puebla.

1. El contexto urbano en México.	129
2. La Ciudad de Puebla.	134
a. Del crecimiento compacto al inicio de la dispersión.	140
b. Consolidación del área metropolitana.	147
3. La incorporación de los municipios limítrofes del poniente.	157
a. El crecimiento urbano del área intermedia.	159
b. Asimetrías entre los municipios conurbados.	161
c. La autoridad municipal y la ocupación del territorio.	165
d. El abastecimiento de agua: un problema de solución pendiente.	166
e. Carencias y rezagos urbanos.	168
4. Leyes y normas locales que han regulado el desarrollo inmobiliario.	173
5. Antecedentes de la propiedad del suelo.	177
6. El impulso estatal al modelo urbano expansivo: El Programa Angelópolis.	184
a. La inversión pública al servicio de la urbanización privada.	187
b. La pugna entre municipios por el control del territorio.	189

CAPITULO IV EL CONTEXTO LOCAL DEL FENÓMENO.

Una estrategia urbanística de crecimiento.

1. De la colonia y el barrio al fraccionamiento cerrado.	200
a. Los inicios del fraccionamiento cerrado en Puebla.	203
b. La consolidación de un nuevo modelo segregado de urbanización.	204
c. Los diferentes tipos encontrados en la zona de estudio.	205
2. Aproximación inicial al método de categorización.	206
a. Análisis de los enfoques utilizados por diferentes categorizaciones.	207
3. Un enfoque espacial de categorización: factores determinantes.	212
a. El suelo y la infraestructura.	213
b. El tamaño.	214
c. El equipamiento.	214
d. La inversión inmobiliaria y los promotores.	215
e. El perfil social del fraccionamiento.	216
4. Primer planteamiento de ordenamiento.	217
5. Categorización propuesta.	218
a. Características espaciales.	222

CAPITULO V LOS FRACCIONAMIENTOS CERRADOS.

Análisis pormenorizado de las tipologías encontradas.

1. Antecedentes de la zona de estudio.	238
a. La tenencia de la tierra en el periodo previo.	245
2. El periodo 1981 a 1993.	248
a. Las reservas territoriales y la propiedad del suelo.	251
b. Fraccionamientos cerrados del periodo.	252
3. El periodo 1993 a 1999.	261
a. Fraccionamientos cerrados del periodo.	263
4. El periodo 1999 a 2005.	288
a. Fraccionamientos cerrados del periodo.	288
5. El periodo de 2005 a la actualidad.	310
a. Fraccionamientos cerrados del periodo.	312
6. Hacia una visión de conjunto.	329
a. El tipo de inversión y actuación inmobiliaria.	332
b. El territorio ocupado.	337
7. Singularidad de la ocupación de tierra ejidal y utilización del suelo.	340
a. La ocupación del suelo.	342
b. Urbanización e infraestructura urbana.	348
c. La ampliación del viario.	350
8. Distribución de las distintas tipologías en el territorio.	353

CAPITULO VI CONCLUSIONES: EL DESARROLLO URBANO FRAGMENTADO.

Los riesgos de un modelo fundamentado en la segregación del espacio y el aislamiento urbano.

1. La segregación espacial y sus implicaciones.	367
2. Limitaciones y efectos del modelo segregado de crecimiento.	370
3. La apropiación del espacio y sus resultados en el territorio.	372
4. La actual periferia rural: un diagnóstico del futuro crecimiento.	375

BIBLIOGRAFÍA.

<i>Bibliografía y otras fuentes documentales.</i>	381
<i>Relación de cuadros y figuras.</i>	389

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

Antecedentes del estudio

1. El tema de estudio: una forma predominante de crecimiento inmobiliario.

En numerosas ciudades contemporáneas, las nuevas propuestas de habitar planteadas a partir de enclaves de segregación espacial producto de cambios y tendencias sociales recientes, comienzan a transformar el tradicional crecimiento urbano toda vez que limitan la posibilidad de acceso y convivencia del habitante común, e impiden o al menos reducen las posibilidades de movimiento y coexistencia que deben ser apropiadas en cualquier concentración urbana.

En algunas de estas ciudades, los muros y barreras que las dividen y apartan del tejido urbano se han hecho tan frecuentes, que han modificado el paisaje al punto de crear bordos continuos que delimitan las calles a manera de cañadas de carácter urbano que no poseen otras conexiones que los portones que dan acceso a estos espacios cerrados.

En algunos casos, la segregación espacial tiene orígenes de carácter excluyente que conduce a la población a recluirse voluntariamente como una forma de alejarse de la diversidad y de los problemas urbanos; buscan así abstraerse de la concentración pública para evitar o al menos regular el contacto con otros habitantes de la ciudad; en especial con algunos sectores de la población de cuyas características o formas de vida buscan apartarse.

De esta manera en este nuevo hábitat, la población abandona el espacio comunitario con el cual ya no se identifica y se aísla en zonas de reclusión voluntaria que funcionan a manera de burbujas protectoras que ofrecen aparente refugio.

En otros casos, la separación obedece a los crecientes problemas económicos de carácter estructural derivados de la paulatina concentración de la riqueza y la progresiva pauperización de la población, que traen como consecuencia un aumento de la delincuencia y de la violencia urbana ante las cuales un significativo número de habitantes opta por el repliegue espacial como modo de vida ante los embates del miedo y de la criminalidad.

El argumento defensivo junto con la cada vez menor participación del estado en sus tareas de otorgar seguridad al habitante y garantizar la cohesión social termina por

orillar al habitante a la separación física como forma de auto protegerse de estos problemas.

De cualquier manera y sean cualesquiera sus orígenes, esta modalidad de enclaustramiento provoca importantes transformaciones en el desarrollo de numerosas ciudades que se rigen más por las propias condicionantes que imponen los intereses de quienes desarrollan estos enclaves, que por la búsqueda de mejores condiciones para el habitante a través de la planificación urbana.

En consecuencia en varias ciudades, grandes inversiones se destinan a satisfacer objetivos particulares claramente definidos,¹ más que al mejoramiento de las condiciones de vida de todos los habitantes. Estos cambios aparecen mayoritariamente, aunque no de forma exclusiva en las periferias, donde la tierra por urbanizar ofrece inmejorables oportunidades para la inversión inmobiliaria que con novedosas propuestas, a menudo de atractivas formas, ofrece los espacios que demandan estas nuevas tendencias de segregación de la ciudad moderna.

Como respuesta a estas aparentes necesidades de separación social se presentan los espacios de carácter privado para la convivencia urbana y es en éstos sitios donde ahora se ofrecen opciones alternas para las expresiones y manifestaciones de la sociedad.

Las edificaciones dedicadas al trabajo y al esparcimiento como los grandes centros comerciales, los edificios corporativos, los espacios recreativos y deportivos, etcétera así como los nuevos conjuntos inmobiliarios dedicados a la habitación de todo tipo aparecen como nuevas formas espaciales de desarrollo urbano y coexistencia social de carácter privado que sustituyen los antiguos espacios de convivencia y manifestación de la ciudad tradicional.

De esta forma la ciudad va creciendo en base a sitios de admisión restringida, espacios de acceso controlado, con vigilancia propia y de equipamiento y servicios urbanos privados. Estas nuevas formas de producción espacial de carácter excluyente que se extienden cada vez más por muchas ciudades del mundo se van insertando en el tejido urbano, fragmentando zonas y limitando la continuidad de la trama urbana.

De esta nueva realidad formada por espacios de acceso limitado, no ha quedado excluida la vivienda que a través de urbanizaciones cerradas hace su aportación al nuevo entorno urbano al sustituir la antigua parcelación tradicional de forma abierta por la forma habitacional de agrupación cerrada. Por ello, son cada vez más habituales las ocasiones de tropezar con una de estas murallas que rodean a estos enclaves y que impiden el libre paso del habitante.

Esta nueva modalidad de producción inmobiliaria es particularmente frecuente en la zona en estudio y se reproduce cada vez más cuantiosamente hasta convertirse en la forma predominante de parcelación del poniente de Puebla, ciudad que se ubica en la altiplanicie central de México, en donde en las últimas décadas las autoridades han autorizado y permitido la construcción de numerosas urbanizaciones cerradas de todo tipo lo cual ha transformado las condiciones en las cuales se presenta el desarrollo urbano de esta parte de la ciudad.

En consecuencia, se presentan implicaciones relevantes no solo por la propia separación del espacio que causan y la consecuente transformación de áreas y equipamientos públicos en privados, sino definitivamente por la manera cómo afectarán en el futuro las posibilidades de desarrollo de toda esta zona y en última instancia de la propia ciudad.

a. Relevancia e interés.

Las nuevas maneras de producción residencial de carácter cerrado que han surgido en las últimas décadas en varias ciudades del mundo han sido concebidas como formas privadas de habitar y se pueden identificar claramente por su separación física del resto de la ciudad a través de muros o barreras que las circundan perimetralmente, excepto por el acceso que solo puede hacerse a través de entradas controladas.

Estas urbanizaciones se denominan en el presente trabajo por una parte comunidades cerradas cuando se trata de los ejemplos existentes en todo el mundo; esto es debido a que se considera que el término comunidad² define adecuadamente las características de este tipo de desarrollos inmobiliarios en los cuales habitan un grupo de residentes que comparten elementos en común que son los bienes y servicios internos que a todos pertenecen.

Además de ello, es el nombre que reciben³ en la gran mayoría de los documentos que las estudian.

Sin embargo, y dado que en la zona de estudio, estas parcelaciones también son conocidas comúnmente como fraccionamientos cerrados, se utiliza también esta denominación para nombrarlas cuando se trata de los ejemplos mexicanos y por consecuencia de los del área de estudio.

Sea que se les denomine fraccionamientos o comunidades, de cualquier manera en ambos casos se les agrega el calificativo de cerrados ya que deben mantener un aislamiento del exterior por medio de una barrera perimetral que las encierra y separa del resto de la ciudad a causa de su naturaleza privada.

Generalmente han sido analizadas principalmente bajo enfoques de carácter social o de geografía urbana, por lo que su análisis se hace bajo dos perspectivas: hacia el interior de las mismas considerando la vida comunitaria, las relaciones, ventajas o inconvenientes que tienen sus habitantes con esta forma de vida y hacia el exterior considerando el impacto que causan en el entorno social y urbano.

En consecuencia, cabe aclarar que si bien en el presente trabajo también se utiliza el término comunidades lo que podría interpretarse como un estudio de carácter social, su preocupación va dirigida hacia el análisis de aspectos de carácter espacial referidos al tamaño, forma, urbanización y la manera como estos factores afectan tanto su entorno exterior transformando el crecimiento de la ciudad, como hacia el interior donde se están reproduciendo espacios y características propias de la ciudad abierta⁴ como son calles, aceras, plazas, jardines y en algunos casos equipamiento urbano dedicado a diversas actividades, generalmente recreativas o deportivas.

Su apariencia físico espacial generalmente es la de un claustro que en varios casos asemeja una pequeña fortaleza a la cual es difícil acceder a causa de las propias medidas de seguridad que impiden la entrada salvo para aquellas personas que ahí residen o que tienen la autorización de entrar.

Sin embargo, la variedad de tipos, formas y tamaños es grande, de tal manera que pueden encontrarse desde los ejemplos más modestos de separación que solo consisten en muros perimetrales y una cerca de acceso que los vecinos accionan manualmente, hasta los ejemplos más grandes que son verdaderos mega emprendimientos inmobiliarios que pueden llegar a parecer pequeños poblados, es decir fraccionamientos cerrados de gran tamaño que tienen casi todo el equipamiento necesario para poder realizar una buena parte de las actividades cotidianas que van desde la educación y el esparcimiento hasta el comercio, la protección y los servicios urbanos, por lo que sería perfectamente posible permanecer en ellas habitualmente sin tener la necesidad de salir.

Su propagación ha sido internacional y se conocen ejemplos en países de todo el mundo tanto en América donde son particularmente frecuentes, como en Asia, África, Europa y Oceanía, de tal forma que es posible encontrarlas adaptadas a países y culturas tan

diversas como las de India, Filipinas, Líbano, México, Nueva Zelanda, Sudáfrica, Brasil, Estados Unidos o Gran Bretaña.⁵



Figura. Entrada a una fraccionamiento cerrado con guardias privados. Nuevo Vallarta, Jalisco, México.
Fuente: www.wikipedia.org recuperado Enero 24,2008



Figura. Comunidad cerrada en Saskatchewan, Canadá).
Fuente: www.wikipedia.org recuperado Enero 24,2008



Figura. Seguridad privada en la comunidad cerrada de Sanctuary Cove. Queensland, Australia. recuperado Nov 20,2007;
Fuente: www.sanctuarycove.com

Sin embargo es comprensible que aun siendo en esencia el mismo tipo de desarrollo, sus características sean distintas dependiendo de la región donde se ubiquen; incluso reciben su denominación de acuerdo al lugar donde aparecen: por ejemplo en México como ya se mencionó son conocidas como fraccionamientos cerrados, en Argentina como barrios privados o “countries”, en los Estados Unidos como “gated communities”, en Brasil como condominios fechados o en Colombia como conjuntos cerrados.

La comunidad cerrada es pues una forma de desarrollo inmobiliario de vivienda de carácter internacional que se presenta en muchos países y que es particularmente frecuente en Latinoamérica; aun cuando existen peculiaridades propias para cada país y para cada ciudad de acuerdo a las características de la región, la economía y la sociedad.

Su proliferación es importante y no obstante que han tenido diferentes formas y ritmos de crecimiento se pueden distinguir fácilmente aun con la simple observación.

México ha sido un territorio prolífico para todos aquellos desarrolladores residenciales que han elegido esta modalidad por sobre todas las demás que son las propias del desarrollo tradicional de la ciudad abierta.

Por todo el país han proliferado los fraccionamientos cerrados a grado tal que no existe una sola ciudad grande o incluso de tamaño medio en la cual no haya al menos uno de ellos y desde luego en las ciudades de mayor importancia estas formas son más comunes.

Una de estas ciudades es la Ciudad de Puebla ubicada en la zona central del país y que es una ciudad de importancia nacional cuyo centro histórico ha sido declarado por la UNESCO Patrimonio Cultural de la Humanidad.⁶

La Ciudad de Puebla está situada en la parte central de la altiplanicie mexicana y ha tenido durante las dos últimas décadas un importante ritmo de crecimiento urbano y una proliferación considerable de este tipo de fraccionamientos cerrados, sobre todo en su periferia.



Figura. Localización de la Ciudad de Puebla en la República Mexicana. Fuente: Elaboración propia.

Si bien la ciudad en su conjunto manifiesta un crecimiento urbano importante, la proliferación de este tipo de desarrollos en diferentes zonas es notoria y en algunas es la forma predominante de producción urbana residencial. Tal es el caso del poniente y sur poniente de la ciudad en donde esta modalidad de vivienda además de tener un crecimiento sostenido se manifiesta como la principal forma de desarrollo habitacional

llegando a superar en los últimos años a las formas tradicionales de producción de vivienda.

Estas zonas que conforman la periferia en crecimiento de la ciudad de Puebla además que presentan otras circunstancias importantes como la conurbación funcional y espacial de las municipalidades contiguas al municipio capital del mismo nombre,⁷ se sitúan en la condición de territorios susceptibles de recibir la inversión inmobiliaria y la consecuente expansión urbana.

Estos municipios conurbados, eran hasta hace pocos años territorios rurales dedicados preponderantemente a la agricultura y ahora surgen como las zonas de crecimiento de la ciudad.

Es pues el objeto de esta investigación el estudio de los fraccionamientos cerrados de la zona poniente y sur poniente de la ciudad de Puebla, conformada actualmente por tres municipios periféricos al de Puebla: estos son Cuautlancingo, San Pedro Cholula y San Andrés Cholula, siendo estos dos últimos los que presentan actualmente la mayor proliferación de este tipo de desarrollos y sobre los cuales se concentra el presente estudio.

Siendo su multiplicación tan importante y siendo la principal modalidad de urbanización en esta zona, es previsible que sus efectos en el futuro próximo sean trascendentales para la ciudad ya que tanto la urbanización como la posterior construcción de viviendas, tienen un impacto no solo sobre esta parte de la ciudad sino sobre toda el área metropolitana en su conjunto.

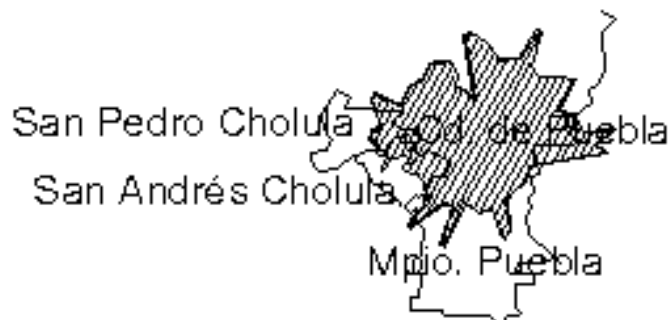


Figura. Ubicación de los Municipios de San Pedro y San Andrés Cholula con respecto al Municipio de Puebla y a la propia área metropolitana de la ciudad.
Fuente: Elaboración propia en base a datos cartográficos y de límites geopolíticos.

La aparición del fenómeno adquiere relevancia si se considera que la Ciudad de Puebla desde su fundación y a lo largo de sus casi cuatrocientos cincuenta años de existencia se

caracterizó por su trama urbana ortogonal y totalmente regular, situación que la distinguía,⁸ y que paulatinamente se ha perdido, condición que se ha acrecentado a partir de la popularidad de este tipo de enclaves que han roto el trazo urbano regular en las últimas dos décadas.

Lo anterior no tendría quizá tanta relevancia si solo fuera el trazo ortogonal lo que se hubiera modificado; el problema se agrava cuando la aparición de estos claustros a lo largo de las calles y avenidas de manera sucesiva y regular, empiezan a clausurar cualquier posibilidad futura de conexión de amplias zonas toda vez que impiden a manera de bordes urbanos la conexión entre una y otra aun cuando estas sean cercanas; de tal forma que puede ser necesario recorrer kilómetros antes de encontrar una posibilidad de comunicación urbana.

En consecuencia, esta modalidad inmobiliaria provocará efectos relevantes para esta parte de la ciudad que van desde las propias condiciones sociales y espaciales que causa la segregación hasta los de carácter urbano con servicios y vialidades modificadas en función de estas nuevas condicionantes.

Su investigación resulta particularmente importante porque la proliferación de estos fraccionamientos se ha presentado junto con una gran variedad de tamaños y formas inmobiliarias que bajo el mismo concepto de enclaves cerrados se diseminan por esta zona, de tal manera que pueden encontrarse diversos tipos y categorías que al emplazarse aleatoriamente por el territorio hacen diferente y original el caso de estudio.

2. Objetivos de la investigación: contexto del caso de estudio.

Esta investigación pretende ayudar a entender de mejor manera la proliferación, el desarrollo y las características físico espaciales de este tipo de fraccionamientos en los municipios conurbados del sur poniente de la Ciudad de Puebla.

Para ello se sitúa en el periodo de tiempo que va desde principios de la década de los ochentas, cuando el fenómeno empieza a identificarse en la ciudad con mayor claridad, hasta prácticamente el momento actual con fraccionamientos desarrollados durante los últimos años. No obstante lo anterior, cabe mencionar que existen algunos antecedentes que también se consideran.

Por otra parte, se propone dividir el horizonte de tiempo que abarca esta investigación de casi treinta años, en varios periodos que no corresponden a un mayor o menor auge de estos enclaves, sino que coinciden con los distintos periodos gubernamentales en el estado, porque es en ellos cuando se han tomado las medidas de mayor repercusión para su multiplicación.

Si bien aun cuando con la simple observación puede notarse la gran proliferación de fraccionamientos cerrados en la zona sur poniente de la Ciudad de Puebla, con sus diferentes tipos, tamaños, ubicaciones y apariencias; aún así es posible distinguir de manera superficial que existen diferencias importantes entre ellos.

En su conjunto y omitiendo estas diferencias, también es posible observar su importancia como formas de desarrollo habitacional predominante por las grandes porciones de territorio que van cubriendo;⁹ ante tal propagación, resulta evidente que existe una necesidad de obtener la información que permita conocer sus características.

En este contexto, se realiza esta investigación que pretende alcanzar varios objetivos que se mencionan a continuación sin que haya ningún orden jerárquico entre ellos.

En primera instancia y dadas las diferencias visibles entre los fraccionamientos cerrados, un objetivo sería obtener la información adecuada para distinguir algunos tipos predominantes que permitan caracterizarlos y clasificarlos de acuerdo a los enfoques y alcances propios de esta investigación.

Desde luego que antes de su aparición, cuando todavía la periferia era un suelo rural por urbanizar, existían formas de propiedad legal previas que es de suponer que tuvieron influencia en el desarrollo de ciertos tipos de fraccionamientos; por ello, otro objetivo es determinar si la propiedad legal, así como el tipo, la forma y extensión del suelo, incidieron como factores en el surgimiento de los diferentes tipos de fraccionamiento cerrado. Como información derivada también será posible encontrar el impacto en superficie y en extensión urbana que han tenido ya que ocupan gran parte del suelo urbano disponible de la periferia.

Además de ello es conveniente encontrar si existieron algunas disposiciones o decretos estatales en los diferentes periodos gubernamentales que pudieran haber influido en la incorporación del suelo urbano. Asimismo busca encontrar la legislación vigente que en su momento reglamentó su crecimiento en conjunto con la legislación urbana producto de planes y programas cuyo marco normativo pudo haber incidido en su proliferación.

De igual manera, considerando la capacidad y rapidez con la que los municipios van ampliando las redes de infraestructura urbana para conectar las nuevas áreas que la ciudad va incorporando, y observando la superficie tan extensa que ocupan y el ritmo tan dinámico de su proliferación; otro objetivo importante sería analizar cómo ha influido la existencia o la carencia de infraestructura urbana suficiente y adecuada para desarrollar esta modalidad de negocio inmobiliario.

Para alcanzar estos objetivos se considera el análisis de algunos factores que inciden de manera importante en el surgimiento de los fraccionamientos cerrados como pueden ser:

- El tratamiento que existe en las leyes para estos desarrollos.
- La forma como participan las autoridades estatales y municipales en aspectos tales como la planeación urbana, la recaudación de gravámenes y el cobro de derechos por autorizaciones.
- El papel que ha tenido la incorporación de estos municipios como nuevas periferias de la ciudad en la multiplicación de fraccionamientos cerrados.
- Las ventajas que pueden tener las autoridades municipales en este tipo de desarrollos con respecto a la parcelación abierta.
- Los beneficios adicionales para el desarrollador en la urbanización de este tipo de parcelaciones.
- La forma como logra la dotación de infraestructura y servicios urbanos internos del fraccionamiento y de su conexión a la ciudad.
- El tratamiento que da el desarrollador a los espacios comunitarios y las calles interiores.

Todo ello bajo el enfoque de las características físico espaciales de los fraccionamientos cerrados y el proceso que éstos siguen.

Por otra parte, no obstante que esta investigación busca alcanzar los objetivos mencionados, es previsible que sus alcances tengan limitantes a causa de la rapidez con la que se ha multiplicado el fenómeno: su cantidad, su distribución en el espacio y sus propias características.¹⁰

De la misma manera, otra limitante adicional puede ser la ausencia de datos oficiales, ya sea por lo incompleto de la información considerando que el manejo que a veces se les da a las nuevas parcelaciones no distingue separación alguna entre abiertos y cerrados o por el celo y desconfianza que muestran a veces para otorgarla y que suelen ser barreras para cualquier investigación. La ausencia de fuentes de información confiables dispuestas a compartir sus datos para fines académicos obliga a complementar la investigación con otros apoyos.

En este sentido es razonable considerar que se pueden obtener muestras importantes y significativas de los fraccionamientos cerrados en esta zona de la ciudad a través de una investigación directa realizada a través de visitas de campo que puedan servir como complementos o sustitutos de la información oficial.

a. Interrogantes que se plantean.

Encontrar el número de fraccionamientos cerrados o incluso sus superficies podría resultar un trabajo interesante pero solamente descriptivo; sin embargo, la obtención de una clasificación en función de las características espaciales podría poner en evidencia las relaciones que deben existir entre tipo de propiedad, tamaño, forma y zonas de ubicación.

Por lo anterior esta investigación plantea a partir de una propuesta de categorización que clasifique a las diferentes formas de fraccionamiento cerrado, varias preguntas que buscan comprobar su validez y que permitirán a su vez plantear hipótesis de trabajo.

Estas preguntas aparecen a continuación sin ningún orden jerárquico:

- ¿Han tenido las diferentes formas legales de propiedad del suelo un efecto en el desarrollo de cierto tipo de fraccionamientos cerrados?
- ¿Cuál ha sido la relación entre las características de los terrenos y el tipo de fraccionamiento cerrado que ha surgido?
- ¿Qué influencia ha tenido la legislación y planeación urbana vigente en la proliferación de los fraccionamientos cerrados?
- ¿Cómo ha incidido la existencia o carencia de infraestructura urbana en el desarrollo de estos fraccionamientos?

- ¿Cuáles han sido las principales actuaciones de la autoridad que han repercutido en el auge del desarrollo de este tipo de fraccionamientos?

Las respuestas a estas interrogantes pueden posteriormente ayudar a establecer tendencias de la expansión urbana en esta zona y adicionalmente pueden ayudar a suponer el crecimiento inmobiliario que puede presentarse si continúan las condiciones actuales, tanto en las zonas rurales que actualmente existen como en otras ciudades con condiciones similares.

3. Hipótesis de trabajo: relaciones por comprobar.

Las hipótesis que esta investigación plantea van dirigidas a establecer los vínculos que se observan a lo largo de las últimas décadas entre diferentes hechos y situaciones presentadas en la zona de estudio en torno a los fraccionamientos cerrados.

Estos vínculos se basan en la aparente relación que existe entre diversos factores cuya aparición recurrente permite suponer que guardan una relación causa - efecto.

De ser así, mediante este y otros estudios podría plantearse una posible comprobación a través de suficientes resultados para llegar a una mejor comprensión del fenómeno.

Estas hipótesis también pretenden describir o explicar escenarios y sucesos que se han presentado para tratar de establecer un análisis de sus efectos en la zona de estudio.

Al respecto, las preguntas formuladas párrafos arriba cuestionan la validez de diversas aseveraciones en función de algunos sucesos y su dependencia de otros factores. A su vez estos factores pueden plantearse, a reserva de su comprobación en términos de variables, tanto independientes de otros hechos como dependientes de ellos.

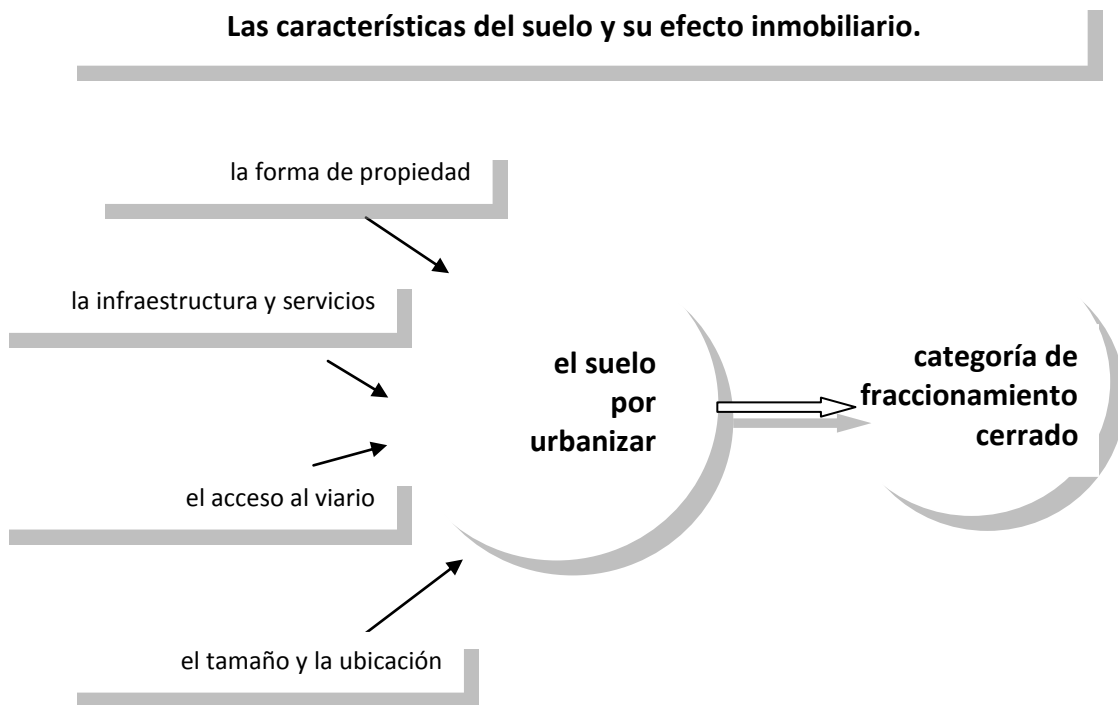
Los factores o variables dependientes son del tipo grupal porque están relacionadas a dos factores principales de los cuales se desprenden, estos son:

- el suelo y sus características.
- el acceso a la infraestructura urbana.

De ambos el principal factor es el suelo porque en cierta medida la infraestructura también es una característica del mismo.

De ellos van a depender una serie de efectos posteriores que se manifiestan en el espacio a través de crecimientos inmobiliarios distintos y diferenciados; a manera de productos urbanos causados por circunstancias recurrentes siempre presentes de las cuales se van a presentar distintas formas de fraccionamientos cerrados en correspondencia a los mismos.

En efecto, se plantea que las características del suelo por urbanizar van a definir el producto inmobiliario como se esboza en el siguiente esquema que busca mostrar como estas características definen las diversas categorías de fraccionamiento cerrado.



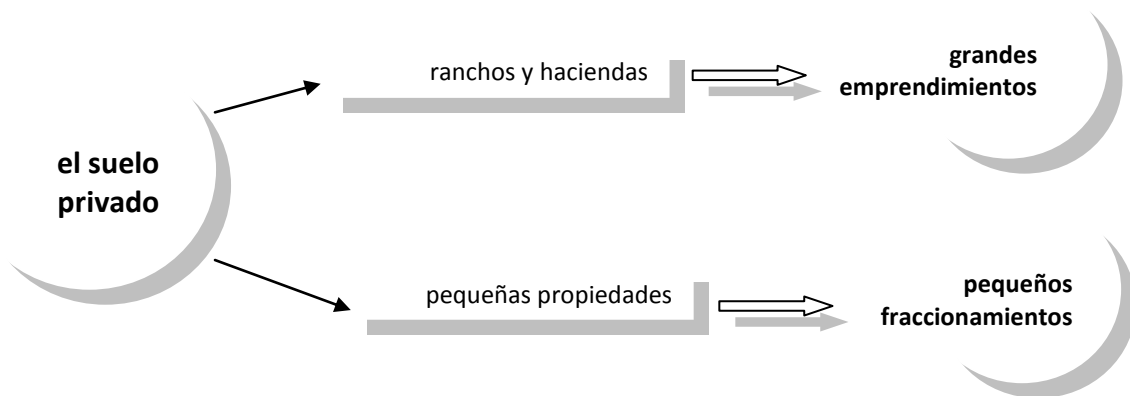
A su vez, la forma de propiedad del suelo se supone como el principal factor del cual van a desprenderse sus posibilidades inmobiliarias y sus formas de incorporación.

- En consecuencia se plantea que el tipo de tenencia y propiedad del suelo guardan una relación de la cual dependerá el tipo de fraccionamiento cerrado que se va a generar.

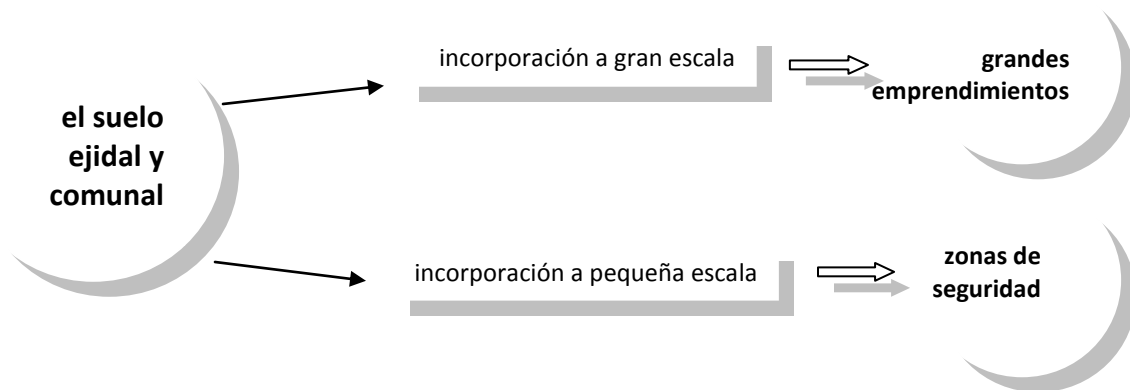
Al respecto, se consideran las dos formas básicas de propiedad y tenencia del suelo por urbanizar: la propiedad privada y la tenencia ejidal o comunal.¹¹

Para ambas y dependiendo de la forma en que son incorporadas se busca comprobar los distintos tipos de fraccionamiento como se sugiere en los siguientes dos esquemas que distinguen la procedencia original del suelo por urbanizar y los resultados en el territorio.

El suelo privado, sus formas de incorporación y efectos inmobiliarios.



El suelo ejidal, sus formas de incorporación y efectos inmobiliarios.



Por su parte, el viario y la infraestructura son cualidades tanto del suelo urbano como del suelo por urbanizar;¹² sin embargo en éste último caso se producen efectos importantes que pueden derivar en presiones inmobiliarias o en distorsiones como la especulación, el acaparamiento, el encarecimiento, etcétera.

A este respecto y en particular en estos municipios recientemente conurbados y en proceso de urbanización, se presentan problemáticas que usualmente son derivadas de varios factores como la falta de recursos, la indefinición de competencias, el sometimiento a gobiernos jerárquicamente superiores y la presión ejercida por los propios intereses inmobiliarios en ocasiones apoyados por el poder público.

Desde luego que algunos planes y programas de desarrollo¹³ pueden subordinarse a estas circunstancias y producir un crecimiento urbano fuertemente orientado a proveer de los accesos necesarios, la conexión vial y la dotación de servicios urbanos que garanticen la viabilidad inmobiliaria del suelo por incorporar.

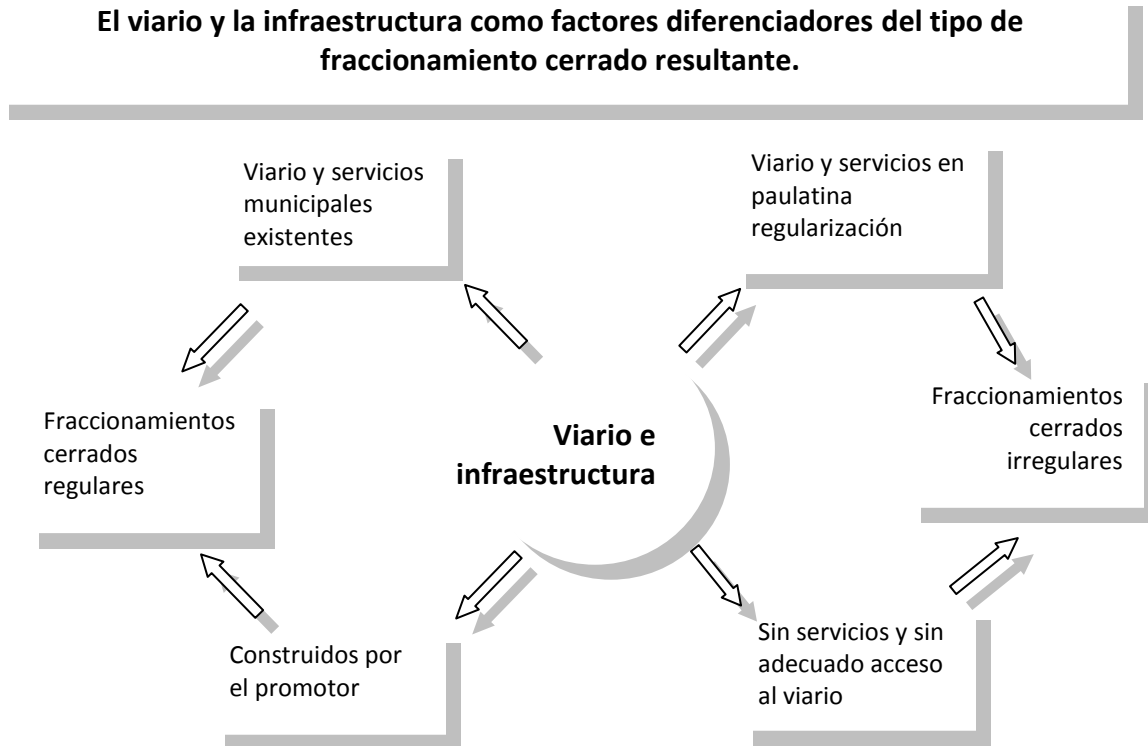
En este sentido el acceso al viario y a la infraestructura son factores de correlación aun cuando su construcción se haga en función de intereses específicos.

A causa de lo anterior tanto la infraestructura como el acceso al viario tienen un papel muy importante que provocará un crecimiento inmobiliario diferenciado cuyo resultado se supone va a reflejarse en los fraccionamientos cerrados resultantes. Adicionalmente pueden presentarse otras variantes en el suelo por urbanizar cuando no existe la infraestructura ni el gobierno local tiene las posibilidades de construirla.

Esta urbanización de raya y cal se presenta cuando son los propios promotores quienes de forma irregular e inadecuada buscan la manera de tener servicios urbanos al margen de las redes y la supervisión municipal, o bien cuando los especuladores irregulares, buscan solamente la subdivisión del suelo sin siquiera urbanizarlo¹⁴ para que sean las autoridades quienes a mediano plazo y en última instancia deban urbanizarlo paulatinamente ante la presión social que se ejerce.

El siguiente esquema puede ser ilustrativo de las relaciones que guardan entre sí estas variantes:

El viario y la infraestructura como factores diferenciadores del tipo de fraccionamiento cerrado resultante.



Se plantea entonces que las relaciones de propiedad y la existencia de infraestructura definirán la categoría de fraccionamiento cerrado resultante bien sean urbanizaciones irregulares o regulares de diversos tamaños y tipos.

Por todo lo anterior se plantea la siguiente hipótesis de trabajo:

- Las diferentes categorías de fraccionamiento cerrado en los municipios conurbados del poniente de la ciudad de Puebla son resultado directo del tipo de propiedad del suelo rural antes de ser urbanizado y de sus características de tamaño, forma y posibilidades de acceso a la infraestructura vial y servicios urbanos.

Si esta hipótesis puede ser confirmada y de continuar las actuales tendencias del crecimiento inmobiliario en base a fraccionamientos cerrados, el futuro desarrollo del suelo por urbanizar en la zona de estudio podría ser previsible.

Consecuentemente se tendría un apoyo para la planeación que podría ser de gran utilidad para el ordenamiento y regulación del desarrollo urbano en el corto y mediano plazo.

Finalmente si este trabajo se limitara solamente a encontrar el número de fraccionamientos o incluso ciertos datos importantes como la superficie que cubren, podría resultar interesante pero solamente descriptivo; sin embargo el obtener una clasificación de acuerdo al suelo rural sin urbanizar y el posible acceso a la infraestructura puede poner en evidencia no solo las relaciones entre estos factores y sus resultados físico espaciales, sino también la distribución de los diferentes tipos en el territorio y la manera como pueden afectar el futuro crecimiento urbano.

4. Enfoque y metodología: un análisis comparativo.

Las comunidades cerradas provocan consecuencias complejas para las ciudades al llevar a grandes grupos de nuevos ocupantes, desde las decenas hasta los miles, a ocupar de súbito una nueva área recién urbanizada causando una demanda repentina de nuevos servicios e infraestructura lo cual causa repercusiones importantes para las cuales la ciudad debe estar preparada y actuar en consecuencia.

Por ello, sin tratar de descalificar a priori la forma cerrada de crecimiento inmobiliario ni de alabar las cualidades de las urbanizaciones abiertas, este trabajo busca solo investigar el fenómeno de una manera objetiva señalando sus características espaciales y las posibles repercusiones previsibles para el crecimiento de las periferias en estudio, porque es un hecho que esta modalidad representa una proporción importante del área de expansión de la ciudad, y bajo las actuales condiciones del desarrollo urbano seguramente continuará con un crecimiento constante.

En la permanente evolución de las ciudades, el deseo de aislarse de unos cuantos parece ser un anhelo constante que se repite en el tiempo como lo describe Robert Fishman, cuando refiere que desde finales del siglo XVIII y las primeras décadas del siglo XIX la revolución industrial atrajo a miles de habitantes rurales a la ciudad como un imán y éstas se sobre poblaron causando múltiples problemas de hacinamiento e higiene; y cuando desde mediados del siglo XIX y principios del siglo XX las condiciones del transporte lo hicieron posible, se inició un flujo en el sentido inverso, llevando a miles a dejar los centros de las ciudades para escapar de la congestión y la degradación del medio urbano. (Fishman, 1987: 9-17).

Esta posibilidad de alejarse de los problemas de la ciudad que en principio fue privilegio de las minorías, se convirtió en un desplazamiento masivo en la medida de que los medios de transporte evolucionaron y fueron accesibles para muchos.

El automóvil individual transformó radicalmente las posibilidades de alejarse del centro de la ciudad a miles de habitantes, situación que multiplicada permitió a muchos más migrar hacia las periferias.

El éxodo cotidiano de millones de habitantes que viajan de la periferia al trabajo y viceversa gracias a las facilidades del transporte individualizado era ironizada desde hace casi un siglo por Richard Buckminster Fuller, el arquitecto norteamericano que desde principios del siglo XX mostraba preocupación por el dispendio de los recursos naturales, cuando planteaba que si llegaran extraterrestres a la tierra, en la medida que se acercaran identificarían al automóvil como el habitante del planeta a causa de su movilidad; ya que en no pocas ciudades parece que realmente la medida de las mismas fueran los automóviles y no los humanos. (Buckminster, 1978).

En consecuencia el suburbio proliferó y las periferias de las ciudades se expandieron obligando a crear importantes infraestructuras de comunicación para atender a los cientos de miles de habitantes que por voluntad propia eran expulsados de los centros tradicionales (Chermayeff, S. Alexander, C. 1984: 61) y cuando el suburbio se saturó, se crearon nuevos suburbios más alejados todavía, siempre buscando en las afueras de la ciudad la forma de alejarse de los problemas urbanos y el contacto con el campo.

El clásico suburbio americano surgió de repente al toque de la varita mágica de un promotor inmobiliario, para florecer y empezar a declinar al cabo de una generación. (Sennet, 2000:19).

En un ciclo repetitivo que continúa hasta nuestros días y que en la medida que genera expansión, también demanda la creación de más infraestructura, de más servicios y de más equipamientos que tarde o temprano acaban también por saturarse.

En las últimas décadas del siglo XX, cuando continuaba la creación de nuevos suburbios, que siempre finalizaban siendo enormes extensiones urbanas¹⁵ monótonas y repetitivas, surgen en muchas ciudades del mundo las comunidades cerradas como nuevas formas de producción inmobiliaria cuya publicidad ofrece exclusividad, el regreso a la naturaleza, el contacto con el campo y la promesa de satisfacción para un habitante ansioso por encontrar privacidad, seguridad, tranquilidad y comodidad.

La confusión urbana que causa este crecimiento produce insatisfacción en el habitante que encuentra que a pesar del aislamiento, continúan persistiendo los problemas y molestias de los cuales buscó alejarse a través de un nuevo entorno urbano. “A medida que la organización interna de nuestras informes y extendidas ciudades se destruye, el paisaje urbano va perdiendo toda relación con el paisaje circundante y con el entorno más amplio del que forma parte orgánica: Las costas, los ríos y los valles que otrora dieron a nuestras ciudades alimento y vida, o las colinas que las protegieron de enemigos e inundaciones, cada vez significan menos. Los límites de la ciudad se desdibujan y pierden claridad. Los detritos de la confusión urbana se expanden cada vez más lejos, hasta el punto de que lo que se conoció en un tiempo como campo es ahora un depósito de nuevas confusiones. Llamar región metropolitana al conjunto de la ciudad, su periferia y los suburbios, no les otorga a éstos un orden visible satisfactorio”. (Chermayeff, Alexander, op.cit.: 56)

Una de estas metrópolis que se expande hacia sus periferias en creciente y constante ritmo es la Ciudad de Puebla cuyos suburbios recientemente incorporados cubren una superficie amplia que parece crecer de manera amorfa, explosiva y fragmentada. En ella también se presenta el deseo de aislarse espacialmente de una parte de la población, aunque por causas distintas.

El interés por conocer de mejor forma la manera en que se presentaba este crecimiento segregado y las causas que lo impulsaban motivó en buena medida al presente trabajo que surge de las observaciones iniciales de la zona.

Cuando en principio no se tenía definida otra preocupación adicional que conocer lo que pasaba en el territorio porque se observaba un crecimiento importante se empezaron a realizar algunas acciones de recopilación de datos y documentos disponibles en las oficinas públicas de ayuntamientos y autoridades estatales así como a través de trabajo de campo,¹⁶ lo cual condujo a descubrir la importante proliferación de fraccionamientos cerrados que se presentaba en la periferia poniente de la ciudad.

La considerable reproducción de esta forma inmobiliaria llevó a su vez a implementar un procedimiento que ayudase a tener un mejor conocimiento sobre la forma, las condiciones y las características de los fraccionamientos cerrados y su disseminación por el territorio.¹⁷

Estableciendo una metodología de trabajo a partir de reunir datos tales como: el municipio de pertenencia, la fecha de construcción, el número de de lotes, la fuente de información y algunas imágenes y fotografías se empezó a identificar las distintas tipologías para establecer un inicio de clasificación; el siguiente paso fue su referencia

en un plano y la obtención de superficies, bien fuera por datos oficiales o mediante medición directa en campo.

La información básica consistía en el nombre, la ubicación así como la existencia y el acceso a la infraestructura urbana,¹⁸ lo cual se complementó con datos adicionales de la situación del territorio en los años previos al desarrollo inmobiliario así como los hechos más importantes provenientes de autoridades públicas y algunas de carácter privado que tuviesen que ver con su propagación.

Algunos datos fueron parciales o difíciles de conseguir como la fecha de construcción y el número de lotes de cada parcelación;¹⁹ sin embargo, al estar recopilando la información acerca de los actos de autoridad se encontró que la información en cuanto a fechas resultaba más valiosa por periodos gubernamentales a nivel estatal.²⁰ De esta forma, los periodos analizados tenían que corresponder aproximadamente con las fechas que cubrían desde el surgimiento de los primeros fraccionamientos en la zona hasta el actual periodo vigente por lo que se decidió abarcar desde el sexenio que inició en 1981 y terminó en 1987 hasta el actual que va desde 2005 hasta 2011 que es el vigente.²¹

De esta manera se planeo y estructuró un método de trabajo encaminado a conocer y cotejar la información de lo que estaba ocurriendo con los fraccionamientos cerrados en el territorio a partir del análisis de los datos obtenidos y de su adecuada ordenación que permitiese clasificar los distintos tipos que han surgido y los efectos que han tenido. A partir de este análisis y categorización fue posible realizar su posterior comparación para entender más claramente su evolución y el estado actual del fenómeno.

5. Estructura y óptica del trabajo.

El estudio de la forma segregada de crecimiento urbano bajo el enfoque de sus características espaciales, es una buena oportunidad de reflexión que parece necesaria; máxime cuando las condiciones en las cuales se presenta este crecimiento, permiten suponer que actividades y funciones urbanas de carácter privado van a continuar reproduciéndose a la manera de un objeto de producción en serie, (Baudrillard, 1994)²² sin importar demasiado las condiciones de convivencia y movilidad que deben ser inherentes a cualquier ciudad.

Sin embargo, no con ello se pretende señalar a las formas privadas de crecimiento inmobiliario ni mucho menos a la ciudad actual como causante de los múltiples problemas que enfrentan sus habitantes. Oponer a la ciudad antigua como aquella en la cual se manifestaban las mejores condiciones de vida y habitabilidad contra la moderna como depositaria de todos los males, sería suponer que las dos fuesen entidades adversas y completamente distintas, como si la ciudad del presente no fuera el resultado de la histórica.

En el devenir del crecimiento de las grandes ciudades, la evolución que muestran es producto de sus circunstancias y las presentes son tan complejas, que no es posible considerar a la ciudad contemporánea como la culpable de todos los problemas que enfrentan sus habitantes para acusarla y sentenciarla a ser sustituida por formas ideales de habitar; suponerlo así sería reconocer la incapacidad de entenderla. (Boudrillard, Nouvel, 2002)

En consecuencia, este trabajo busca entender el fenómeno en el área de estudio y para ello se estructura a partir de un siguiente capítulo titulado El Estado de la Cuestión que explora y establece el marco de referencia tanto de la comunidad cerrada en el mundo como del fraccionamiento cerrado en México, iniciando con los antecedentes de su diseminación así como las razones de su elección y preferencia.

Aquí se analiza el contexto social, económico, y de gestión que tienen al igual que la manera como se relacionan con respecto a la autoridad y en particular con la planeación urbana. Especial énfasis reciben los aspectos espaciales referidos hacia el interior y que corresponden a la infraestructura y el equipamiento con el que cuentan.

A continuación, se incluyen los aspectos específicos referidos al caso mexicano; tanto con respecto a aspectos sociales y económicos, así como aquellos particulares de las formas de organización, operación y gestión y de algunos antecedentes de las leyes, ordenamientos y planeación urbana.

En un siguiente capítulo denominado El crecimiento espacial segregado, se hace referencia en general al desarrollo urbano de las ciudades en México y en particular al de la Ciudad de Puebla, que desde su fundación fue una ciudad espacialmente separada. Se empieza con los antecedentes propios de las ciudades mexicanas y se continúa con los específicos del caso poblano que desde su fundación y a través de los años manifestó condiciones y características específicas.

Considerando que no sería fácil el entendimiento del fenómeno si no se explica de mejor forma el crecimiento y transformación de la Ciudad de Puebla hasta llegar a

conformarse en un área metropolitana compleja como la actual y que paulatinamente ha ido absorbiendo a los municipios vecinos; este capítulo también trata de los antecedentes de este crecimiento así como aspectos específicos de leyes, planeación urbana local, déficit de infraestructura, servicios urbanos y tenencia de la tierra del suelo periférico a la ciudad.

Espacial énfasis se hace en esto último ya que las diversas formas de propiedad y posesión de la tierra que son únicas y tienen características peculiares merecen una explicación más detallada de permita el mejor entendimiento de lo que ha sucedido en el territorio.

También se incluye la información espacial de carácter urbano que permite hacer el análisis comparativo de la dinámica de crecimiento de la Ciudad de Puebla en los últimos 80 años y el análisis de su expansión territorial, el ritmo de ocupación del territorio y las condiciones en que se fue dando este crecimiento.

A continuación, en un siguiente capítulo titulado El contexto local del fenómeno, aparecen los aspectos específicos del caso poblano, desde los primeros antecedentes de la forma segregada de crecimiento hasta los sucesos, contexto y condiciones que han favorecido la proliferación del fraccionamiento cerrado en las últimas décadas.

Se trata de la estrategia urbanística del crecimiento reciente de la ciudad que ha motivado que se presenten las condiciones que favorecen un desarrollo expansivo al liberar en las últimas décadas extensas áreas de la periferia cuyo destino ha sido el crecimiento inmobiliario.

De igual forma, se profundiza y se explican los fundamentos que se han considerado para llegar a plantear un ordenamiento y clasificación que propone una categorización de los fraccionamientos cerrados en base a una tipología apoyada en las distintas características espaciales y que también considera algunos otros factores como el equipamiento común al interior del fraccionamiento, la apariencia espacial, el tamaño del fraccionamiento y el consecuente tamaño de la inversión.

Esta parte concluye presentando esta clasificación que se plantea en específico como una categorización con un enfoque netamente espacial de acuerdo a los objetivos que busca este trabajo.

El siguiente capítulo es el análisis pormenorizado de las tipologías encontradas y se trata de la investigación realizada de una importante proporción de todas las urbanizaciones cerradas que han surgido en las últimas décadas por lo que justamente se ha

denominado, Los fraccionamientos cerrados. En él se hace un análisis detallado de los ejemplos encontrados que por su magnitud se han dividido en los antecedentes surgidos hace ya más de treinta años y posteriormente con el resto de ellos en orden cronológico, de acuerdo a los periodos gubernamentales en los que aparecieron.

Los fraccionamientos se muestran clasificados conforme a la tipología propuesta incluyendo tanto su ubicación física como sus principales características.

Es conveniente hacer mención que para la clasificación y ordenamiento de los ejemplos encontrados se ha hecho uso de un sistema de información geográfica que además de permitir su referencia en el territorio, también ayudó a conformar una valiosa base de datos que se encuentra referenciada espacialmente.

Finalmente en el último capítulo se presentan las Conclusiones del desarrollo urbano fragmentado; en él se plantean los riesgos de un modelo fundamentado en la segregación del espacio y el aislamiento urbano. Se reflexiona acerca del futuro de este tipo de crecimiento espacial y se hacen consideraciones a manera de diagnóstico de lo que previsiblemente podría ocurrir de permanecer las condiciones actuales.

1 Dirigidos a sectores específicos de la población, fundamentalmente a los sectores de mayor poder adquisitivo de la población a quienes se les otorga las mejores facilidades y condiciones para aquellas actividades urbanas relacionadas en gran medida con el consumo, la diversión y el esparcimiento.

2 La definición del concepto de comunidad sigue siendo motivo de discusión. Sin embargo, para esta investigación se ha adoptado el término considerando que están presentes dos elementos básicos de una comunidad: un grupo de individuos y un bien comunitario, en este caso una propiedad común.

3 Sea por el nombre de comunidad cerrada en español o por su equivalente en inglés "gated community".

4 Estos aspectos se reproducen al interior de cada comunidad cerrada de manera diferenciada dependiendo de su importancia de tal manera que sus características en mayor o menor medida van definiendo una tipología.

5 Por mencionar solamente algunos de los países en los cuales los ejemplos se presentan en varias ciudades y particularmente su proliferación ha sido importante por motivos diversos y diferentes.

6 www.puebla.gob.mx/puebla/turismoDoc.jsp?id=13910 recuperado en Junio 15, 2007

7 El municipio capital del estado se denomina oficialmente: Puebla de Zaragoza

8 La Ciudad de Puebla era reconocida por esta regularidad del trazo urbano y por la nomenclatura y numeración de calles y casas.

9 Aun más, si se observan anuncios en prensa o revistas especializadas, es notorio distinguir que representan la oferta mayoritaria de casas nuevas en la ciudad, por encima de la vivienda en la ciudad abierta teniendo una amplia ventaja por cantidad sobre las otras formas de construcción como pueden ser los edificios habitacionales o las casas aisladas.

10 Sin embargo es posible pensar que a partir del análisis de al menos una parte representativa del fenómeno total, se pueda conseguir una muestra importante que permita su estudio.

11 Distinguir entre propiedad y tenencia del suelo es particularmente importante en el caso de estudio que requiere de un análisis más profundo que se realiza en capítulos posteriores.

12 El suelo por urbanizar regularmente debe tener la conexión a las redes disponibles o bien, cuando esto no es así, al menos tener la posibilidad de ampliar las mismas para garantizar la dotación de los servicios. Si esto último tampoco es posible entonces no debería autorizarse el desarrollo urbano.

13 La construcción del viario y de las redes de infraestructura es una de las responsabilidades de los gobiernos locales que en la medida que la cumplen y en conjunto con los planes de desarrollo urbano van orientando el crecimiento de la ciudad.

14 Esta diversidad de situaciones con respecto a las carencias de viario y de infraestructura es frecuente en los municipios rurales en proceso de conurbación a la ciudad. Por otra parte, la ilegalidad de las urbanizaciones sin servicios solo es posible cuando estos ayuntamientos no tienen la capacidad de impedir o supervisar el desarrollo irregular.

15 Desde luego que en los suburbios, además de tener el contacto con el campo, siempre es más sencillo disponer de grandes extensiones de terreno a menores precios. Así mientras el contacto con el campo puede ser un atractivo para el futuro habitante, la extensión y el precio es un gran atractivo para el negocio inmobiliario.

16 Para ello se contó con el apoyo de un grupo de estudiantes que hacían un trabajo de servicio social comunitario y que mostraron interés por integrarse a esta investigación que iniciaba buscando recopilar información acerca del crecimiento inmobiliario en los municipios de San Andrés y San Pedro Cholula. Estas estudiantes, todas ellas mujeres,

hicieron un trabajo completo y en cierta medida exhaustivo, cubriendo una importante parte del territorio y recopilando información de varias fuentes.

17 El proceso tomó un buen tiempo, pero tuvo resultados altamente satisfactorios; se logró recopilar información básica de más de 120 diferentes parcelaciones hechas en los últimos 15 años, pero lo más sorprendente fue encontrar que prácticamente todos estos fraccionamientos se habían urbanizado bajo la modalidad de parcelación cerrada. Es decir se trataba casi exclusivamente de fraccionamientos cerrados, lo que significaba que en las últimas décadas no se habían otorgado permisos de urbanización ni de nuevas parcelaciones en ninguna otra modalidad que no fuera ésta.

18 Para conocer la situación de la urbanización e infraestructura disponible también se contó con el apoyo de otros grupos de estudiantes de la carrera de ingeniería civil que haciendo también su servicio social para la comunidad realizaron un levantamiento de las redes existentes en ambos municipios. Estos resultados también se referenciaron en un plano y fueron un valioso complemento para conocer las condiciones en las cuales se habían hecho las urbanizaciones.

19 En el primer caso solo se tenía una idea aproximada de la fecha de construcción pero ésta no era exacta ante la imposibilidad de conseguir esta información directamente en las oficinas del ayuntamiento y algo similar acontecía con el número de lotes.

20 Los verdaderos actos trascendentes de autoridad en el territorio tienen un origen estatal y no municipal, además de que los alcaldes solo permanecen un trienio en el poder; periodo demasiado breve como para que en el territorio se reflejen consecuencias notorias.

21 En este proceso se incorporaron otros estudiantes de diferentes cursos tanto de licenciatura como de maestría, cuya ayuda fue muy valiosa porque apoyaron esta investigación y cooperaron para lograr una base de datos más completa. Con respecto a las fechas se decidió adoptar el periodo de seis años o sexenio que dura un gobernante estatal en el poder.

22 Baudrillard afirma que el consumo se ha convertido en el lenguaje de nuestro tiempo a través del cual la sociedad se comunica; tornándose en un sinónimo de felicidad y bienestar medible no solo por objetos y símbolos sino también por ser un elemento de institucionalización de clases sociales, a través de la adquisición que distingue.

CAPÍTULO II

EL ESTADO DE LA CUESTIÓN

*De la “gated community” en el mundo al
fraccionamiento cerrado en México*

A. La “gated community” y su diseminación.

1. Aproximación a la comunidad cerrada y su reproducción mundial.

Se entiende por comunidad cerrada, el área residencial separada de la ciudad por muros o barreras perimetrales que restringen o impiden el acceso libre y franco para los no residentes; que cuenta hacia el interior con infraestructura y equipamiento privado y que tiene un sistema autónomo total o parcial del manejo de algunos servicios urbanos.

Estos espacios residenciales cerrados reciben diversas denominaciones que recuerdan sus orígenes o características de acuerdo a la región donde se ubican: “gated communities”, “fraccionamientos cerrados”, “Geschlossene Wohnkomplexe”, “countries”, “condominios fechados”, etcétera.

Sin embargo, independientemente del país donde se ubiquen y cualesquiera que sea el nombre que las distinga, las comunidades cerradas comparten entre sí algunas características comunes y representan en la época actual un fenómeno de muy rápido crecimiento que se expande por muchas ciudades del mundo.

A diferencia de los asentamientos cerrados de la antigüedad que buscaban la protección de ataques, otorgar refugio a la población, almacenar alimentos o recaudar impuestos, las actuales comunidades cerradas tienen propósitos de separación física de naturaleza distinta por tratarse de formas particulares de disponer grupos de viviendas segregadas espacialmente del resto de la ciudad y en torno a una propiedad comunitaria.

En ese sentido no tienen ninguna comparación con las fortificaciones históricas excepto por la separación física de los habitantes, como lo afirma Teresa Pires de Caldeira “aun cuando la segregación haya sido siempre una característica de las ciudades, los instrumentos y reglas que la producen han cambiado considerablemente a lo largo del tiempo”. (Caldeira, 2007:14)

Más recientemente, pueden encontrarse antecedentes con algunas características de ubicación o conformación más cercanas a la comunidad cerrada actual, como aquellos

de los suburbios surgidos a partir de las reformas sociales del siglo XIX, y de los problemas urbanos de las ciudades que alejaron a la burguesía hacia las periferias.

Al hablar de ellos Robert Fishman señala “la designación *Parque* se refería sin lugar a dudas a que era una de las propiedades rurales de la aristocracia. En caso de que esto no quedara suficientemente explícito, el desarrollo completo se rodeaba de muros y la entrada solo era permitida a través de una valla en donde un vigilante rechazaba a todo aquel que no fuera residente o invitado”. (Fischman, 1987: 94).¹

Las clases acomodadas de la ciudad buscaban la periferia rural de la ciudad como sitio para establecerse y como forma de contrarrestar el impacto de las ciudades industriales y en algunos casos con propuestas de un sistema de gobierno propio, (Blakely, 1999:19) aun cuando en ningún caso existía un sistema de administración privado con normas comunitarias exclusivas como sucede ahora.

Antecedentes más cercanos en el tiempo son los grupos de población específica como colonias de jubilados, zonas habitacionales para militares o incluso barrios cerrados construidos especialmente para ejecutivos o personal de una empresa; todos ellos con rasgos y características específicas.

Aun cuando empezaron a aparecer desde las primeras décadas del siglo XX los barrios residenciales cerrados construidos especialmente para ciertos grupos todavía existen y en algunos casos se han ido modificando con el paso del tiempo ya que fueron construidos por empresas o instituciones que han dejado de operar, se han transformado o simplemente dejaron de existir.²

En realidad la comunidad cerrada que conocemos hoy día es un fenómeno actual, de hace tan solo una cuantas décadas, por lo que es relativamente reciente, (Girola, 2005)³ y completamente moderno; convirtiendo a la vivienda bajo el amparo jurídico de las leyes, en un bien sujeto a la modalidad de una propiedad colectiva en la cual se privatizan equipamiento e infraestructura.

Su impacto es significativo porque separan y vuelven exclusivos los antiguos espacios públicos como parques, aceras y calles al aislarlos del resto mediante barreras físicas que impiden el acceso libre de los demás ciudadanos que de otra forma los compartirían.

Sin ser todavía un fenómeno predominante, se han diseminado por todo el mundo,⁴ trascendiendo fronteras y presentándose en diversos países y regiones con un crecimiento sostenido e importante, a tal grado que en algunos casos y de mantenerse

las actuales tendencias podrían presentar en el futuro próximo como una forma dominante de desarrollo habitacional en varias ciudades.⁵

Las barreras físicas en realidad determinan un dentro y un fuera; lo interior es privado lo externo es público y aún cuando calles, parques y espacios abiertos en general aparentemente no han disminuido como porcentaje de la superficie urbana ahora permanecen aislados de la ciudad y disponibles solo para el uso privado.

Esto significa una merma del espacio comunitario en las ciudades y representa para el ciudadano normal una importante pérdida de sitios de dominio público, lo cual tiene repercusiones trascendentes si se considera que en la visión histórica del crecimiento urbano, el centro de la ciudad y el espacio público tradicional siempre han sido los núcleos de principal atracción social y económica alrededor de los cuales giran muchas de las principales actividades de la ciudad, (Sarinen, 1967)⁶ además de ser lugares de encuentro de todas las categorías sociales.

Lo que se ha perdido es el contacto con la ciudad tanto si se considera que el habitante de la comunidad cerrada no puede tener contacto social con el resto, como cuando el ciudadano común no puede transitar libremente de un punto a otro al encontrar extensas zonas urbanas que debe rodear ya que no es posible cruzarlas.

Detrás de las comunidades cerradas subyacen muchas de las desigualdades de las sociedades modernas. Cuando alguien decide mudarse a una comunidad cerrada esta eligiendo una forma de vida para él y su familia separada del resto y segregada socialmente de acuerdo a creencias, temores, valores sociales y económicos.

La producción de estas nuevos espacios exclusivos y excluyentes, también se relaciona con la recomposición de las nuevas relaciones entre lo público y lo privado, que actualmente se presenta de forma paralela a la reducción sustancial de la contribución del estado en la producción de nuevos espacios públicos, como parte del tipo de desarrollo urbano que se gestiona al amparo de un esquema privatizador.

A pesar de estar presente en muchos países, el fenómeno adquiere perfiles diferenciados en función del país o ciudad donde se encuentre, de tal manera que se manifiestan claras variaciones que dependen del contexto en el que se ubican y que responden a las particulares características de cada lugar.

Estas diferencias parten tanto de las propias motivaciones que las originan como de aquellas causas que llevan a su elección y pueden ser tan disímiles como las condiciones que cada entorno posee, de tal forma que se manifiestan singularidades tanto entre un

país y otro como dentro de un mismo país entre una ciudad y otra; así que sus características cambian en función de las distintas ubicaciones y circunstancias sociales.

a. Diferentes perfiles de esta forma inmobiliaria y sus argumentos de elección.

Si bien las comunidades cerradas podrían parecer un fenómeno único de carácter mundial, la realidad es que existen variaciones importantes; en consecuencia adquieren entonces perfiles distintos que dependen de sus propias circunstancias, aun cuando aparentemente tengan similitudes en condiciones sociales, económicas, orígenes o ubicación geográfica.

Estas variaciones se traducen en diferencias espaciales, mismas que responden a requerimientos diversos, de tal manera que mientras en algunos casos los principales criterios de elección pueden basarse en el deseo de separación voluntaria de algunos por motivos de exclusión social, para otros la segregación puede ser una condición obligada a causa de la falta de seguridad social que el estado debe proveer.⁷

Las diferencias pueden ir más allá y mostrar incluso variantes, a pesar de ser una sola la causa que les da origen; un ejemplo de lo anterior puede observarse en las figuras que aparecen a continuación que representan dos diferentes respuestas a un mismo argumento de separación voluntaria de las clases privilegiadas.



Figura: Plantas de conjunto de dos comunidades cerradas ubicadas en el sur de los Estados Unidos.
Fuente: www.buenavidapb.com y www.glenwild.com recuperados noviembre 2009

Mientras a la izquierda aparece una comunidad típica dirigida a personas mayores cuyo ciclo de vida y condiciones económicas les ha permitido el retiro, que hace énfasis en la

separación, privacidad y tranquilidad dando gran relevancia a estos espacios; a la derecha se encuentra otra comunidad cuya causa también es la exclusión voluntaria, pero con diferentes motivos, ya que se trata de sectores privilegiados de la población que pueden y desean alejarse de la ciudad para habitar en la periferia en un ambiente que tiene un mayor contacto con la naturaleza; repitiendo el mismo anhelo de las élites adineradas de las sociedades anglo sajonas del Siglo XIX en Inglaterra y los Estados Unidos cuyos “argumentos inmobiliarios” de segregación los llevaron a la búsqueda de la transformación del medio ambiente de acuerdo a sus propios fines, tratando de alcanzar una comunidad idealizada fuertemente influenciada por una moral puritana (Fishman, op.cit.:63).

La separación física aparenta garantizarles que disponen de amplios y exclusivos espacios para el ocio. En el primer caso se hace una propuesta de espacios basada en la total intimidad de las áreas privadas.

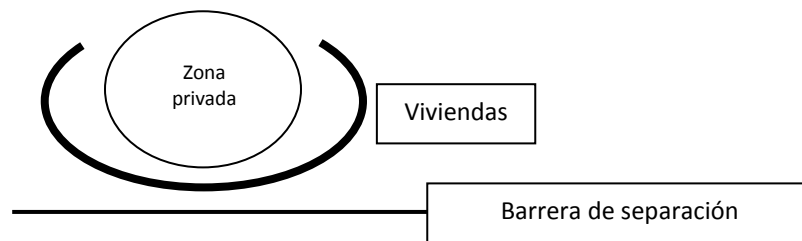


Figura : Esquema de distribución espacial de una comunidad que busca la exclusión social como forma de conseguir tranquilidad y privacidad. Fuente: Elaboración propia

Mientras el segundo ejemplo tiene una concepción distinta que distribuye la vivienda por toda la comunidad y reparte los espacios privados en diferentes zonas.

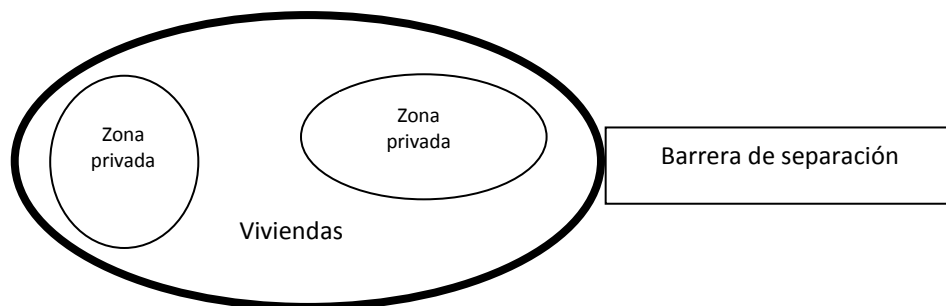


Figura : Esquema de distribución espacial de una comunidad que busca la exclusión social como forma de alejarse de los problemas urbanos y aumentar el contacto con la naturaleza. Fuente: Elaboración propia

Aun cuando la comunidad cerrada parece un fenómeno característico de suburbios y periferias, hay que agregar también que su proliferación se manifiesta hacia las áreas

céntricas de las ciudades hacia donde también se ha extendido buscando los huecos urbanos, los intersticios disponibles para reproducir el mismo modelo adaptado a las zonas centrales.

i. La zona segura

El modelo residencial cerrado ha sido llevado adicionalmente a la ciudad abierta donde el ejemplo privatizador también ha proliferado a grado tal de transformar la calle pública, en un lugar de acceso restringido de tal manera que las zonas abiertas han adoptado la modalidad de instalar puertas de acceso para convertirse en barrios cerrados a pesar de que la instalación de una barrera física en una zona pública de la ciudad; impide el simple paso de una zona a otra, sustrae el espacio común y restringe la utilización de las calles urbanas de origen comunitario. (Giglia, 2003: 6).

Esta separación de zonas abiertas y su consecuente pérdida de áreas públicas representa para el ciudadano común un incuestionable despojo de un espacio que le pertenece y que ahora se le sustrae, limitando su movilidad y restringiendo su libertad de uso.

Generalmente son los propios vecinos quienes unilateralmente deciden cerrar las calles y emprender acciones de auto protección que resultan contrarias al bienestar común y en casos extremos impedir acciones públicas si consideran que la planeación de mejoras a la ciudad y la posterior intervención de las autoridades les puede resultar perjudicial, llegando a limitarlas o tratar de evitarlas aun cuando sean para obras de beneficio colectivo general, como la ampliación o mejora del viario.⁸



Figura : Puerta de acceso en una calle del condado de Bel Air en la zona metropolitana de Los Ángeles, California. Estados Unidos. Fuente: www.belairassociation.com; recuperado en noviembre 2008.

ii. El prestigio social y el modo de vida.

Detrás de todas estas manifestaciones subsiste el hecho de que la comunidad cerrada de los suburbios se ha convertido en una modalidad de gran difusión que da respuesta a las aspiraciones o temores sociales de un grupo, así que mientras para algunos puede ofrecer seguridad para otros puede permitir ascenso dentro de la escala social o el acceso a un nuevo estilo de vida (Touraine, 2000: 143).

De esta forma adquirir o tener una vivienda con estas características pareciera otorgar beneficios adicionales.

Los argumentos que tratan de explicar la popularidad de las comunidades cerradas van desde el lado de la oferta comercial provocada tanto por los promotores que han encontrado ventajas económicas con este tipo de desarrollos, como por las autoridades a quienes este tipo de desarrollos les reduce la obligación de algunos servicios urbanos. Incluso los nuevos compradores, demandan también esta modalidad de vivienda a grado tal que según algunos vendedores inmobiliarios manifiestan una preferencia sobre las viviendas de la ciudad abierta.⁹

La comunidad cerrada actual también representa un nuevo modo de vida cívica de los ciudadanos que habitan las periferias, para los cuales empieza a ser costumbre

desplazarse de una zona de acceso restringido como la comunidad donde viven a otra como el centro comercial o bien al complejo de oficinas corporativas o al exclusivo club; todos ellos espacios privados de la ciudad.¹⁰

Como lo menciona el editorialista del New York Times ,Keith Bradsher,¹¹ los vehículos grandes llamados utilitarios de todo terreno, se han vuelto extensiones de estos espacios protegidos porque representan un espacio privado móvil que puede transportar cómodamente a su ocupante de una manera “segura”, tomado en el sentido de la protección en contra de las supuestas amenazas externas, aunque ineficiente por sus dimensiones y consumo de combustible.

A este respecto Maristella Svampa describe el actual proceso urbano como: “el desplazamiento de un modelo de *ciudad abierta*, centrado en la noción de espacio público y en valores como la ciudadanía política hacia un régimen de *ciudad cerrada*, marcado por una ciudadanía privada” (Svampa, 2001: 14).

Independientemente de las formas de crecimiento urbano, la privatización que realiza la comunidad cerrada tiene en la expansión hacia los suburbios la forma ideal de crecimiento bajo el modelo social de segregación espacial; sin embargo son ahora los espacios afines, sean comerciales, de servicios o de trabajo los que se han beneficiado con esta tendencia por la cercanía de las áreas residenciales reforzando con ello el crecimiento periférico.

El crecimiento de la periferia a costa de la población de las áreas centrales de la ciudad es un tema recurrente y común en las ciudades americanas que ahora se ha extendido a otras muchas ciudades, incluso en algunas mediterráneas tradicionalmente densas que ahora se expanden rápidamente hacia los suburbios (Monclús, 1998).

Por ello la comunidad cerrada sigue encontrando en la expansión hacia los suburbios la mejor oportunidad de crecimiento, (Thuillier, 2003: 2) sin importar la fragmentación del espacio que provoca.

Es en este modelo de crecimiento inmobiliario orientado hacia las periferias, que desde sus inicios separaba las clases privilegiadas del resto de la población, en donde la gran disponibilidad de tierra permitirá con mucha mayor facilidad la proliferación del fenómeno. (Roitman, 2003: 5)

2. El contexto social.

Alvin Tofler lo adelantaba en la década de los setenta “Es tan profundamente revolucionaria esta nueva civilización, que constituye un reto a todo lo que hasta ahora dábamos por sentado. Las viejas formas de pensar, las viejas fórmulas, dogmas e ideologías, por estimadas o útiles que nos hayan sido en el pasado, no se adecuan a los hechos. El mundo que está rápidamente emergiendo del choque de nuevos valores y tecnología, nuevas relaciones geopolíticas, nuevos estilos de vida y modos de comunicación, exige ideas y analogías, clasificaciones y conceptos completamente nuevos. No podemos encerrar al mundo embrionario en los cubículos convencionales de ayer y tampoco son apropiadas las actitudes o posturas ortodoxas.” (Tofler, 1981: 18)

Sin embargo y no obstante este panorama de profundas transformaciones, se puede decir que nunca antes a lo largo de toda la historia como sucede ahora, se dispone de tal cantidad de recursos, apoyos, información, y conocimientos para ayudar a enfrentar situaciones inéditas como sucede ahora.

Al respecto es posible la reflexión de la situación actual como producto de una evolución histórica que ha conseguido ofrecer la individualización de múltiples formas de vida que se acercan a un punto de sofisticación como lo describe François Ascher, “las actuales metrópolis no son solo territorios, sino también modos de vida y producción, pero su gran complejidad hace difícil tanto su definición geográfica como su representación”. (Ascher, 1995: 33)

Esta sofisticación nunca antes fue conocida y ahora ubica a la ciudad al borde de situaciones no imaginadas; sin embargo de acuerdo a toda experiencia previa nunca se presentó problema alguno que no pudiera ser superado.

No obstante las mayores posibilidades de solucionar estos problemas; la creciente posibilidad de elección y por tanto de individualización que tiene un ciudadano común provoca una realidad compleja y sofisticada que no permite estandarización alguna del habitante.

Al actual habitante de la metrópoli no puede sistematizársele como a un individuo típico a causa de la enorme variedad de formas y modos de vida urbana que ahora son posibles. Lo que realmente lo estandariza son los problemas que enfrenta, pero estos son comunes y producto de la propia evolución de una sociedad, en la cual la frecuente ruptura de la convivencia social armónica, el deterioro patente de la calidad de vida, la degradación del medio ambiente, el cada vez mayor crecimiento urbano, el incremento de la violencia, la criminalidad y la delincuencia son entre muchos otros, algunos de las

preocupaciones más serias que aquejan a los habitantes de las grandes metrópolis y que generan fuertes sentimientos de zozobra e inseguridad entre la población.

En el contexto de una “sociedad de riesgos” y ante problemas reales, percibidos o solamente imaginarios, (Ascher, 2004: 68)¹² una de las respuestas es el repliegue social y el aislamiento voluntario como mecanismos de defensa que se están manifestando a través de la privatización y la fragmentación del espacio, que aparenta ser una forma de solución que simula excluir el conflicto al dejar afuera toda la problemática social.¹³

En consecuencia, los nuevos modelos de segregación social y espacial impulsados por promotores, consentidos por autoridades y aparentemente aceptados con tranquilidad y conformidad por los habitantes, han proliferado por las ciudades tratando de ofrecer un medio ambiente protegido y aparentemente carente de problemas y peligros; de tal forma que la producción y oferta de viviendas en comunidades cerradas, a todos los niveles y en varios países, crece cada vez más.

Ante la proliferación internacional, la pregunta que surge es ¿existe un común denominador en los países donde prolifera? Y la aparente respuesta es que si bien existe una obsesión por la seguridad, siendo esto explicable en la medida que las sociedades occidentales comparten varios de los problemas que las aquejan; en cada país, región o ciudad se va a insertar de manera diferenciada; con distintas peculiaridades de acuerdo a características sociales propias de cada lugar.

La urbanización cerrada se torna entonces una propuesta de solución, que al igual que muchos otros productos de consumo masivo se va a adaptar a los diferentes entornos sociales, como lo establece Jürgen Habermass “la difusión de muchos productos ha sido mundial pero modificada por la propia cultura del lugar en el que se ubica. (Habermass, 2000: 102).

Su proliferación va a ser mayor en la medida que su adaptación al medio social y urbano en cada región se presente de manera diferenciada y responda adecuadamente a la problemática local, de tal manera que para la población sea una solución aceptable en la medida que resuelva o atenúe sus problemas.¹⁴

Su buena aceptación como producto inmobiliario se basa en gran medida en la difusión y publicidad local que adaptada a su propio medio busca resaltar sus aparentes ventajas; pero en términos generales su éxito no puede explicarse únicamente por la parte mercantil, si no va acompañada del análisis de la evolución social diferenciada que actualmente se presenta en las ciudades.

El contexto social de la comunidad cerrada es trascendente, aun cuando los diferentes aspectos que interesan a cada sociedad tengan diferentes características; siendo labor de análisis particular estudiarlas de acuerdo a las condiciones específicas de cada caso.

a. La motivación social y su repercusión espacial.

El sector inmobiliario nunca ha sido innovador y siempre repite el mismo esquema que le ha probado ser exitoso, (Solomon, 2003) solo basta que una modalidad inmobiliaria tenga aparente éxito a causa de una mayor demanda para que adecuadamente tratada se adapte y reproduzca, convirtiéndose como ha sucedido, en un producto de gran difusión.

Aun cuando en gran medida la popularidad de este tipo de comunidades tiene su causa principalmente en la necesidad social de mayor seguridad, existen otros fenómenos sociales que favorecen su demanda en cada lugar donde proliferan.

La oferta de estos enclaves se publicita como la solución a varios inconvenientes urbanos mediante la construcción de bardas y separaciones físicas que sirven para apartarla de los problemas que particularmente afectan a cada sociedad como la seguridad personal y patrimonial, la delincuencia urbana, la falta de contacto con la naturaleza, la diferenciación social o los simples pero frecuentes congestionamientos del tránsito por mencionar solo algunos. Sin embargo la explotación comercial que se hace de ellas trata de recrear un mundo privado e idealizado, ajeno a este tipo de problemas.¹⁵ Así parece más una estrategia que busca incrementar las ventas que una solución real a los problemas que aquejan a las comunidades.

La demanda se sustenta en la propia transformación social y la cada vez mayor disponibilidad de ofrecer bienes individualizados a la exacta medida de cada necesidad; a ello se agrega la posibilidad de proporcionar mayores facilidades para la vida cotidiana que también hace voltear la mirada de muchos habitantes que sin estar tan preocupados por la seguridad buscan otras soluciones que les ofrezcan privacidad, exclusividad y otorguen facilidades para que la vida diaria sea más cómoda.

Por ejemplo la forma y ritmo actual de vida exige a muchos habitantes, que por sus actividades diarias no pueden permanecer mucho tiempo en casa, resolver de manera sencilla y simple las necesidades cotidianas y en este sentido las comunidades cerradas son una buena respuesta a muchas de las pequeñas molestias que hay que afrontar y que la vida comunitaria puede facilitar enormemente. Las nuevas comodidades cambian

la vida de estos residentes que adoptan un nuevo estilo de vida¹⁶ y en consecuencia cambian las propias relaciones entre vecinos y con el resto de la ciudad.

De hecho las diversas comodidades existentes provocan un distanciamiento del residente para con sus vecinos y se establece entonces un compromiso de no compromiso; es decir a cambio del pago de cuotas comunitarias y del cumplimiento de ciertas normas no es necesario involucrarse ni con la comunidad ni con muchas de las pequeñas necesidades de la vida diaria.

De esta manera la relación interpersonal con los vecinos así como con el cuidado de la propia vivienda puede mantenerse a un mínimo. El contrato social que la vida civil urbana plantea se transforma al disminuir las obligaciones sociales y el contacto con otros habitantes; “el mítico contrato social que mantiene el orden de la sociedad, permite y requiere que todos los miembros de la sociedad se sometan a la autoridad y cooperen uno con otro porque ninguna organización social es natural y todas son producto del raciocinio y de la creencia de un bien común por lo que requieren de la voluntad de sometimiento a las normas de todos sus miembros” (Berger, 1978:35).

La paradójica soledad a causa del uso de internet que no exige de presencia física para comunicarse con otros, la proliferación de los grandes centros comerciales que se han convertido en puntos de encuentro sin socialización, sustituyendo al espacio público tradicional y la omnipresencia de la televisión que se ha vuelto el medio más eficaz de difundir las nuevas tendencias y “valores sociales”, (Low, 2003 :230) ¹⁷ provocan un habitante más solo, más aislado, sin contacto real con sus semejantes y temeroso de los extraños.

Luego entonces, es la propia sociedad la que cambia como reflejo de nuevas tendencias que han evolucionado de manera considerable. En el análisis que Blakely & Snyder hacen en su clásico libro acerca de las comunidades cerradas plantea que “los cambios espaciales están produciendo un aislamiento que se traduce en la falta de un compromiso social y una participación cívica, fenómeno que se ha acentuado en los pasados treinta años en los que la falta de cooperación social se ha incrementado. En recientes estudios se encontró que en la medida que la gente pasa más tiempo al frente de una computadora navegando por Internet disminuye su contacto real con las personas creando un gran aislamiento social. (Blakely, op.cit.: 56).

El incremento de las comunidades cerradas guarda también una relación muy estrecha con la proliferación de otros inmuebles que también son de carácter privado y de acceso restringido. En particular espacios como los centros comerciales que se han convertido en puntos de reunión social de la comunidad (Amendola, 2000: 255) ¹⁸ sustituyendo la

función de los espacios públicos tradicionales además de servir para el comercio que se encarga de exhibir en sus aparadores todo tipo de artículos para el consumo.

En los últimos decenios han pasado de ser solo un conjunto de comercios agrupados por afinidades operativas a ser auténticos complejos arquitectónicos que impactan las vialidades y estructura urbana de las ciudades y responden a una tipología espacial cuidadosamente dispuesta para crear una atmósfera segura y propicia para el consumo.

Así es posible suplir el contacto personal de las plazas públicas por el de los corredores de los grandes centros comerciales que se han transformado en las nuevas plazas, calles y puntos de reunión, llevando la situación al extremo de la creación de los llamados pasajes subterráneos o de los túneles aéreos, que permiten el paso de un edificio a otro sin tener que poner pie en las aceras y que dan la sensación de estar en una burbuja protegida del “mundo exterior” que aparece como un sitio vulnerable y amenazador.

Al referirse al espacio público, Anthony Giddens es claro al señalar que “la degeneración de las comunidades locales está marcada normalmente no sólo por la ruina general, sino por la desaparición del espacio público seguro: calles, plazas, parques y otras áreas donde la gente puede sentirse a salvo”. (Giddens, 1999: 103).

La separación física del habitante urbano va más allá cuando se plantea el concepto de los no-lugares, (Auge, 1995) representados por algunos equipamientos urbanos de importancia que toda ciudad tiene y que son sitios vigilados tales como aeropuertos, supermercados, complejos de servicios como restaurantes, hoteles y oficinas, que otorgan al habitante la sensación de estar en ambientes familiares y controlados en los cuales los contactos indeseados con otros son eliminados.

Estos sitios protegidos de los que se viaja de un lugar a otro por corredores urbanos conocidos, representan lugares sin identidad, iguales entre sí sin importar la ciudad donde se encuentren; es decir aeropuertos, supermercados y centros comerciales son ahora todos similares y por consiguiente aparentemente seguros.

Aun más, se plantea que el transporte de uno de estos no lugares a otro de ellos además de hacerse por los corredores urbanos conocidos que generalmente son los que se perciben como más seguros se realizan cada vez más frecuentemente en vehículos que aparentan robustez; es decir las grandes camionetas capaces de pasar por los caminos más difíciles que por su potencia suelen ser preferidas por otorgar la sensación de estar en un medio protegido utilizado como extensión móvil (Atkinson, et al 2003: 3) de un espacio seguro para transitar paradójicamente por las avenidas mejor asfaltadas de la ciudad.

A toda esta tendencia contribuyen los enclaustramientos habitacionales que solo están creando zonas adicionales de aislamiento donde el habitante puede sentirse seguro y protegido de los problemas y molestias del exterior, pero cada vez más alejado de la realidad urbana como en la metáfora de Platón sobre aquellos humanos que han pasado su vida en una caverna viendo solamente las sombras de objetos y personas, de manera que cuando alguno de ellos logra salir a la superficie, al volver a la caverna rechazaría el mundo exterior por considerarlo ajeno y distinto a su realidad subterránea.

En este contexto, la publicidad que se hace de las comunidades cerradas enfatiza tres problemas como los principales que afectan a una sociedad urbana contemporánea y subraya aspectos que se plantean como las causas por las cuales un habitante debería preferir un ambiente privado, cerrado y en apariencia protegido en contra del espacio público tradicional de calles y plazas, que se representan como sitios eventualmente conflictivos, incómodos e inseguros:

- La inseguridad social, entendida no solo como el riesgo de la integridad física sino en un sentido más amplio que involucra el miedo o temor a otros y que produce el aislamiento tanto por enclaustramiento voluntario como por zonas de auto protección.
- La añoranza por la vida urbana del pasado,¹⁹ que recuerda una vida pasada ajena a los problemas actuales y que evoca muchas de las mejores características de la vida en la ciudad en otros tiempos.
- Las nuevas formas de vivir en comunidad, entendidas como formas de convivencia diferentes que van desde mantener contacto social con un grupo homogéneo solamente²⁰ hasta la búsqueda del apoyo en otros para resolver los problemas cotidianos.

i. La inseguridad social.

El concepto de inseguridad social engloba toda una preocupación de los habitantes urbanos de nuestros días y probablemente sea uno de los aspectos que más inquietan a las sociedades de muchos países.

Es indudable que cada sociedad tendrá distintos niveles de inseguridad y umbrales de aceptación de lo que consideran permisible en función de los cuales exigirán a las autoridades aplicar los mecanismos que garanticen la tranquilidad de los habitantes.

Sin embargo en términos generales y en mayor o menor grado, todas las sociedades experimentan un temor real o ficticio al respecto; siendo el aislamiento físico una

posible forma de solucionarlo. En este contexto la comunidad cerrada y la forma como es manejada aparentan ser una buena manera de garantizar la tranquilidad y la integridad del espacio más sensible para cualquier sociedad: la vivienda.

Aun siendo la inseguridad social un concepto general, puede decirse que tiene dos vertientes muy distintas:

- La primera es un problema real que produce un temor justificado a la delincuencia existente que es más común en los países en vías de desarrollo y preocupa fuertemente a sus sociedades.
- La segunda es una situación imaginaria o ficticia causada por el temor a las supuestas amenazas de la ciudad también planteada como percepción del riesgo (Lagrange, et al, 2002: 29) que generalmente es más común en los países desarrollados.

Para ambos casos la oferta que se hace de las comunidades considera estas necesidades y en función de ellas, dirige sus esfuerzos a tratar de mostrar que los desarrollos de vivienda en la modalidad cerrada son una buena solución a los problemas de inseguridad.²¹

El temor a ser víctima de la delincuencia lleva al ciudadano común a buscar una protección adicional a la que el estado debe ofrecerle y en algunos casos a sustituirla cuando la autoridad ha dejado de cumplir bien esta función y en buena medida la proliferación de espacios cerrados con circuitos cerrados de televisión y vigilancia privada, tienen parte de su explicación en estos temores.²²

El problema social que genera el miedo a la delincuencia en combinación, en varios casos, con la escasa protección que el estado brinda ha motivado que este temor sea explotado mercantilmente como una buena forma de solución a los problemas de inseguridad.

Los temores son manejados a través de soluciones en base a ofertas de mayor seguridad, sean necesarias o no, fundamentadas todas ellas en la restricción de libertades a cambio de la tranquilidad como aparente solución a los problemas delincuenciales.

Vigilancia permanente y aislamiento son las mejores respuestas que se ofrecen a pesar de que restringen o impiden la convivencia.

Prácticamente todos los habitantes que han quedado afuera son extraños de los cuales se desconfía, ya que si anteriormente la sociedad percibía a la criminalidad y a la violencia como problemas sociales de carácter urbano que afectaban principalmente a jóvenes y adolescentes de las clases bajas,²³ ahora estos estereotipos sociales negativos se han multiplicado y el miedo a extraños se ha extendido a otras edades, géneros o formas de vestir.

Por desgracia, estos estereotipos han aumentado y si hasta hace poco tiempo había la idea que grupos específicos de la población como mujeres y niños estaban ajenos a estos males, ahora la sociedad ha modificado su percepción acerca del fenómeno y en consecuencia se desconfía de todo aquel que se considera extraño.²⁴

Por desgracia en las ciudades modernas hay cientos de miles o millones de extraños y en consecuencia se desconfía prácticamente de todos.

De ahí la constante búsqueda de espacios permanentemente vigilados y protegidos, tan comunes en los suburbios, que ahora se vuelven una necesidad social: casas, centros comerciales, centros de diversiones y otros inmuebles con vigilancia son cada vez más comunes.

Conforme el miedo crece, la demanda de seguridad aumenta y ahora que la tecnología actual permite y facilita la vigilancia, aún a distancia, se convierte en una obsesión por estar protegidos que a veces es llevada a extremos como sucede con los dispositivos electrónicos de cámaras y sensores de presencia que permiten la vigilancia continua²⁵ a toda hora y que han elevado las ventas de esta industria a niveles cada vez más importantes. El miedo de la sociedad hace que la vigilancia remota sea una obsesión por mantener seguro el patrimonio personal y familiar.

La causa de muchas de las prácticas sociales como las anteriores son el resultado de las políticas económicas tendientes a suprimir algunas de las acciones que otrora prestaba el estado abriéndolas a empresas de carácter privado, motivando con ello que en el caso de la protección, que de otra forma tendría que prestar la autoridad local, se convierta cada día más en autoprotección por cualquier medio posible, incluso con el apoyo que personal privado de seguridad pueda brindar a una sociedad que desconfía de los extraños, que tiene tantas ocupaciones y que esta tan ensimismada que se ha vuelto huraña, egoísta y sin el tiempo o interés necesario para conocer y convivir con sus semejantes.

La violencia y el miedo se combinan produciendo efectos de repliegue espacial que se manifiestan principalmente a través de dos vertientes: el enclaustramiento voluntario

en una comunidad segregada del exterior y una segunda consistente en la apropiación y utilización del viario público como zona de auto protección.

1. El enclaustramiento voluntario.

La separación física aparece en principio como la manera de aislar a los residentes de todas las probables amenazas del exterior, fundamentalmente a todos aquellos habitantes urbanos percibidos como indeseables y sobre los cuales especialmente se concentran los temores sociales: los indigentes, los vagos, los jóvenes mal vestidos o tatuados, provocan gratuitamente una aversión que les otorga el trato de probables amenazas. De ellos no solo buscan alejarse sino separarse físicamente.

Por ello aun cuando este no sea este el objetivo explícito en la publicidad que se hace se establece una doble identidad para el habitante urbano común; ellos los de adentro y nosotros los de afuera a partir de una diferenciación social que en muchos casos resulta discriminatoria ya sea en términos de origen étnico, de clase social, de creencia religiosa, de forma de vestir, o simplemente de comportamiento.

Esta diferenciación que busca mantener afuera a otros, no hace distinción de aquellos habitantes de la ciudad que no se perciben como amenazas pero que se mantienen afuera porque pueden resultar distintos y por tanto ajenos a la comunidad.

Los temores que llevan a los habitantes a buscar alternativas para defender su patrimonio o para conservar una forma de vida explican en buena medida el crecimiento de las comunidades cerradas, porque hay una percepción de la existencia de múltiples amenazas y riesgos en la ciudad basada generalmente en el imaginario colectivo que puede ejercer una gran influencia en la sociedad actual.

Estos temores si bien en algunas ocasiones tienen importantes fundamentos en otras solamente son imaginarios, no impide que trasciendan clases sociales y grupos urbanos y que sus manifestaciones se muestren por igual desde algunos barrios pobres de la ciudad central hasta las zonas ocupadas por las clases acomodadas.

El desánimo se hace general y lleva a plantear una situación desmoralizante que va más allá del temor, como lo describe Pires de Caldeira que narra la asociación de hechos tan ajenos entre sí como la violencia urbana, la instauración de un plan económico y el colapso del mundo como una sola terrible y desalentadora percepción unificadora de hechos tan distantes y tan distintos; el “habla del crimen”, (Caldeira, op.cit.: 42) como lo señala, narra la imagen conceptual que guardan las personas acerca de una realidad

percibida y asociada a múltiples aspectos que le aquejan; de esta manera, el crimen, la economía, el cambio climático o la política forman parte de una misma problemática.

Por desgracia los medios de comunicación, principalmente la televisión, alimentan este miedo colectivo para un público ávido de noticias sensacionalistas y atemorizantes.

Además del miedo a la violencia urbana, otros barrios centrales de la ciudad perciben también los problemas negativos del tráfico, de la presencia de extraños sospechosos y en los casos extremos de la toma, apoderamiento y control de la calle para el comercio criminal como el tráfico de drogas o la prostitución.

2. La zona de auto protección.

Para aquellos que no tienen muchos medios de defenderse, o la posibilidad de aislarse como podrían ser los vecinos de los barrios habitacionales de carácter popular, el hecho de cerrar calles, es una forma de proveerse de seguridad, buscando impedir o al menos restringir el acceso de vehículos y personas por temor al narcotráfico, la prostitución y la violencia callejera.

Los vecinos de estas comunidades terminan por enclaustrarse a manera de una zona de seguridad, con o sin la autorización de las autoridades que han sido rebasadas por el exceso de tráfico y delincuencia; cercarse constituye la única manera de auto protegerse ante un estado de indefensión cívica. (Giglia, op.cit.: 6).

En algunos casos el cierre de calles no solo tiene características de zona de seguridad ya que también resulta un fenómeno social, porque el hecho de vivir en una calle con restricciones de acceso, sea por vallas o por casetas de vigilancia, se convierten en un elemento de prestigio social valorado por los vecinos. (Girola, 2005).

De cualquier manera, ya sea por prestigio, por estatus social, por impedir el tráfico o simplemente por retomar el control sobre una zona o calle, el habitante urbano levanta barreras para impedir el ingreso de todos aquellos que considera extraños o ajenos. Con ello y probablemente sin siquiera proponérselo está aislándose del resto de la ciudad y limitando fuertemente su contacto social con otros a pesar de que sea la ciudad donde los extraños tienen la oportunidad de conocerse. (Sennett, 1977: 226)

En todo este proceso de auto protección, la triste realidad es que no han logrado levantar las barreras suficientes que impidan la entrada de extraños indeseables,²⁶ pero si han logrado aislarse del resto de la ciudad sustrayendo una zona de origen público.

Aun cuando sean los propios habitantes de un barrio los más interesados e indicados para cuidar el orden y bienestar de una zona, la posibilidad de que esto suceda se basa en buena medida en el propio diseño físico del espacio urbano que pueda ser capaz de permitir a la propia comunidad conservar el orden y alejar al crimen. Normalmente ocurre lo contrario cuando un diseño inadecuado termina por convertirse en un espacio vacío y abandonado por la comunidad en donde seguramente se propiciará la delincuencia. (Jacobs, 1992: 34-37).

Adicionalmente al propio espacio, los buenos diseños urbanos pueden utilizar elementos y tácticas que logran que la población y el espacio se identifiquen plenamente formando una simbiosis que fomenta el cuidado y protección de espacio y comunidad.

En este sentido también hay ejemplos que buscan la prevención de la delincuencia a través del diseño y en ningún caso se basan en bardas o barreras físicas, por el contrario en todos los casos es recomendada la posibilidad de que exista la transparencia que permita que muchos ojos puedan observar lo que ocurre en la vía pública. Los barrios de la ciudad no tendrían que cerrarse para tratar de proteger al habitante de los problemas urbanos.

Después de la inseguridad, el siguiente motivo que se argumenta a favor de las zonas de auto protección es el tráfico de vehículos y todos los problemas de contaminación ambiental, auditiva y visual que provocan.

Si bien el tráfico de las ciudades no puede ser detenido si puede ser canalizado y reorientado. En este sentido también existen elementos de diseño urbano que pueden hacer menos problemática la circulación de vehículos desde los pasos peatonales hasta el incremento del ancho de banquetas.²⁷ Muchas de estas técnicas se utilizan desde los 60's en Europa con buenos resultados.

En cualquier comunidad, ya sea abierta o cerrada, el objetivo de la sociedad es lograr una adecuada calidad de vida, disfrutar de sus bienes privados y del espacio público, cuidar familia y patrimonio.

Por ello si la gran preocupación es alcanzar los mismos objetivos, las zonas de protección y las comunidades cerradas que solo son para unos cuantos terminan por cancelar las posibilidades de los demás a al construir una suma de enclaves que conforman una ciudad totalmente fragmentada.

El otorgamiento de libertades sociales sin precedentes en la historia en conjunto con el abandono de los grupos sociales más desprotegidos esperando que se incorporen de manera autónoma al desarrollo social aunados a la pérdida del control del territorio urbano por parte del estado provoca la llamada “crisis de la seguridad urbana”. (Amendola, op.cit.: 325).

ii. La añoranza por la vida urbana del pasado.

La remembranza de un pasado sencillo y sin complicaciones en el cual, la interacción de los habitantes se daba de manera simple porque se basaba en el conocimiento personal, se apoyaba fuertemente en elementos y valores conocidos y entendidos por todos, sin mayor complejidad ni visos de sofisticación, hace alusión a un pretendido comunitarismo actualmente inexistente y por lo mismo utópico que se enfrenta a una realidad basada en un creciente individualismo.

Este individualismo propio de las nuevas *metápolis* que describe François Ascher señala que “la metápolisación opera también en el marco de una extraordinaria multiplicación de objetos y prácticas sociales”. (Ascher, 1995: 123)

El recuerdo de la ciudad como un lugar agradable y habitable parece recordar un pasado irrecuperable, un espacio en donde las condiciones de convivencia social son ya inexistentes y parecen haber desaparecido de manera irremediable.

La ciudad ha cambiado, esto es un hecho irrefutable, pero en esta transformación lo que se ha quedado atrás no es ni mejor ni peor que lo actual; simplemente ha evolucionado y en este cambio los individuos y las sociedades urbanas se han transformado acorde a las nuevas realidades que se presentan.

Ante esta nueva realidad pareciera que todo lo anterior fuese mejor que lo actual, como si los grandes adelantos tecnológicos, las facilidades y las comodidades que ahora nos ofrece la vida actual no tuvieran mayor valor.

Si bien es cierto que la ciudad actual a pesar de todos sus adelantos parece más deshumanizada que la del pasado, también es verdad que en buena medida las facilidades de transportación y comunicación que ahora nos ofrece, suponen grandes ventajas y comodidades aun cuando tengan un costo que sea necesario pagar.

En este costo van incluidas las nuevas formas de convivencia que desde luego son diferentes y que se basan en una menor relación personal, en un mayor individualismo y en un constante e interminable movimiento de bienes y personas.²⁸

Si a ello se agrega que la propia deshumanización y la fricción del espacio causada por este mayor movimiento de personas que han abonado para la proliferación de los conflictos urbanos asociados a la delincuencia, a los problemas con el tráfico y el congestionamiento de vehículos, a las actitudes y conductas de los habitantes y en general a la falta de respeto de las normas de convivencia.

Ante una realidad como esta y utilizando la comparativa de la añoranza del pasado, la población busca evitar y disminuir conflictos, o al menos evocar las características que rememoran una ciudad hace tiempo desaparecida. Una manera aparente de recuperar esta sensación de certeza e integridad es la comunidad cerrada que ofrece, o al menos simula, la vida urbana apacible a través de un lugar protegido y predecible que produce tranquilidad emocional a las personas. (Low, op.cit.: 90-91).

Estos valores del pasado junto con otros como la existencia de áreas verdes y de zonas arboladas se destacan en la publicidad como parte importante de sus atractivos. Los amplios y cuidados jardines que desde luego son privados se hacen aparecer como una gran ventaja adicional con respecto a la ciudad abierta que si bien también los posee han quedado por desgracia, en muchos casos, abandonados por las burocracias municipales.

Se busca convencer al habitante de que está prácticamente a las puertas de un paraíso bucólico protegido y de uso exclusivo para él, que se mantendrá siempre verde gracias a un cuidadoso mantenimiento y adecuada vigilancia, y que le permite poseer, al menos en el papel, “la gran ventaja adicional de ser el propietario de considerables extensiones de bosques y jardines.”²⁹

La publicidad que sobre ellas se hace lleva una fuerte dosis de reconocimiento y aspiración social, situación que aprovechada mercantilmente puede ser redituable. Por ello, la llamada vida verde de las comunidades cerradas va acompañada de una fuerte carga de publicidad comercial basada en fomentar e incluso mostrar como valores sociales los estilos de vida modernos (Giddens, op.cit.: 132), cómodos, desenfadados y rodeados de espacios verdes; que dicho en los términos más comunes que su publicidad utiliza, “es como tener la vida del campo en la ciudad”.

Lo que se vende en realidad bajo esta máscara del estilo de vida “verde” es un producto con una fuerte dosis de mercantilización en el cual el contacto con la naturaleza apoya

fuertemente casi de manera subliminal los deseos de las personas por abstraerse de la ciudad y de sus problemas.

Por ello se repiten insistentemente frases de mercadeo como: el campo en la ciudad, el contacto con la naturaleza, vivir con estilo, un nuevo estilo de vida, la mejor calidad de vida para su familia, el bosque al alcance de tu mano, etcétera.

A todo lo anterior habría que agregar que las comunidades cerradas también se presentan como un estilo de vida propio de las clases privilegiadas, lo que les otorga un elemento adicional de aspiración social, también manejado hábilmente por la mercadotecnia (Svampa, op.cit.: 84-88) con frases como “un estilo reservado solo para unos cuantos”.

Aun cuando las comunidades cerradas son una manifestación más de un proceso general de privatización de los espacios (Amendola, op.cit.: 341-346), permanecen las preguntas que buscan responder si presenciamos nuevas formas de habitar de importantes implicaciones para la vida familiar o si asistimos a la emergencia de pequeñas comunidades integrales.

Se trata de comunidades cerradas que parten de ofrecer atributos adicionales de distinción en función de las facilidades y de la amplitud de los espacios para el esparcimiento de tal modo que se establecen diferencias. Estos mismos atributos de otra forma pertenecerían al equipamiento urbano de la ciudad abierta con acceso público.

Estos equipamientos privados son de diversos tipos, destinos, usos y tamaños y van desde los pequeños parques o áreas ajardinadas de las comunidades de menor tamaño hasta las grandes facilidades de los clubes deportivos, canchas deportivas, campos de golf y zonas de diversión en las de mayor tamaño.

Esta dotación de espacios verdes al interior de la comunidades puede hacer diferencias importantes en muchos sentidos, ya que no solo pueden ser medidos en función de superficie verde ofrecida, ni en porcentaje de área libre como se maneja en algunas legislaciones, porque cuando se explota comercialmente sus repercusiones en el prestigio y estatus social resultan muy importantes; aun en los casos en los cuales estas áreas verdes traten de ser réplicas o imitaciones, malas en muchos casos, de las zonas abiertas de la ciudad.

Esta pérdida y lenta desaparición de los espacios cívicos tradicionales es preocupante, las plazas, parques y áreas de juegos infantiles, las áreas de reunión y espacios urbanos

de convivencia ahora se reproducen al interior de las comunidades cerradas, pero resultan solamente imitaciones vacías y sin vida de los espacios abiertos de la ciudad cívica.

Imitaciones huecas de los espacios abiertos de la ciudad que también permanecen desolados: andadores, plazas, miradores siempre vacíos, situación que Rem Koolhaas ironiza al reflexionar sobre la postura que tienen algunos diseñadores de estos espacios públicos que no consideran las necesidades reales de los habitantes: “cuanto más énfasis se pone en lo peatonal, más vacía se queda la zona y más patética resulta la ambición del arquitecto en relación al lógico rechazo de la gente a habitar esos espacios de la manera que el arquitecto ha pensado”. (Koolhaas, 2002: 40).

iii. Las nuevas formas de vivir en comunidad.

La manera de alcanzar el bienestar dentro de un ámbito geográfico ha sido motivo de preocupación de diversos filósofos a lo largo de la historia; comenzando con Platón en La República y San Agustín en La Ciudad de Dios se han hecho reflexiones y consideraciones por parte de muchos otros pensadores que posteriormente manifestaron también sus preocupaciones.

La antigua ambición de suponer que la forma espacial por sí misma produciría, a la manera de una reacción maravillosa, la pacífica, tranquila y feliz convivencia de la comunidad ha llevado a filósofos, pensadores, idealistas, artistas y arquitectos a plantear propuestas de solución acerca de cómo alcanzarlo. Sin embargo, la creación de las ciudades utópicas que manifiestan un anhelo por alcanzar una comunidad ideal, es un objetivo que hasta la fecha sigue sin cumplirse.

No obstante la presencia de la planeación urbana como disciplina encargada de regular el adecuado funcionamiento de la ciudad, en la actualidad se presentan nuevas formas de vida comunitaria que buscan el mismo objetivo de alcanzar el bienestar común, pero esta vez sin la concepción previa de algún pensador o artista que proponga las formas o los espacios más adecuados para lograrlo.

Hoy en día, la realidad social ha provocado la evolución del concepto de bienestar comunitario y por ello la actual concepción de habitar en comunidad se está transformando de la vieja forma basada en la búsqueda de objetivos comunes a una nueva basada en la unión por conveniencia que comparte una propiedad de carácter común que sirve para el ocio y disfrute de sus ocupantes.

Como lo describía en los años cuarenta Thorstein Veblen: “desde los días de los filósofos griegos hasta los nuestros, los hombres reflexivos han considerado siempre como requisito necesario para poder llevar una vida humana digna, bella o incluso irreprochable, un cierto grado de ociosidad y de exención de todo contacto con los procesos industriales que sirven a las finalidades cotidianas de la vida humana”. (Veblen, 1944: 40).

Entendiendo que etimológicamente una comunidad es la unión en común de un grupo de individuos que comparten elementos tales como idioma, costumbres, identidad, valores, objetivos, tareas, visión del mundo, edad, ubicación geográfica estatus social, etcétera, el concepto puede resultar tan extenso como difícil de acotar.

Si bien generalmente una comunidad se une por el interés de conseguir un bien, una meta o un objetivo y todo ello en función de conseguir el bienestar común, también hay comunidades sin más objetivos específicos que aquellos de compartir una identidad común para conformarla. Así una comunidad también puede presentarse en términos de una división territorial, tal como una población, un barrio o incluso un suburbio.

En este sentido desde el siglo XIX el sociólogo alemán Ferdinand Tönnies (1855-1936), distinguía el término comunidad del de asociación, distinción que prevalece hasta nuestros días, (*Gemeinschaft und Gesellschaft*, 1887); *Gemeinschaft* como la natural agrupación entre los habitantes y *Gesellschaft* como la forma moderna de asociación comunitaria. (Tönnies, 1957).³⁰

Esta diferenciación producto del cambio social ocurrido a partir del gran crecimiento de población urbana a raíz de la revolución industrial y la consiguiente evolución de la ciudad produjo un cambio substancial en las relaciones sociales que pasaron de ser personales y con fuertes lazos como ocurría en las antiguas villas hasta ser individuales y egoístas como ocurre en las ciudades modernas en las cuales el interés personal frecuentemente se antepone al interés comunal.

En la ciudad actual ya no se cumplen varias de las funciones características de una comunidad como la solidaridad social de los integrantes, contar con espacios físicos para que sus miembros puedan interactuar o simplemente integrarlos o involucrarlos con los valores y normas comunitarias.

De esta forma ha pasado a conformarse una mera asociación que se mantiene unida a causa de intereses específicos derivados de la necesidad de compartir espacios.³¹ A ello se añaden las crisis económicas actuales que se presentan en el contexto de la

globalización del capital y se caracterizan por profundizar las tendencias de la división y segregación social. (Hirsch, 2001: 164).³²

Las ciudades fortificadas del pasado que por sus características podrían ser buenos ejemplos de comunidad, dejan paso a las actuales comunidades cerradas que parecen ser mejores ejemplos de asociación comunitaria, porque en realidad, las actuales barreras que las separan son algo más que simples muros.

Una casa dentro de una comunidad cerrada en realidad tiene su entrada en la valla de acceso (Blakely, op.cit.: 20-25) y todos aquellos bienes comunitarios que pertenecen a todos los residentes son entendidos, protegidos y cuidados bajo un esquema comunitario de asociación. Se pertenece a un grupo de residentes pero solamente se forma parte de la comunidad bajo los términos de la asociación.

Aun cuando los muros y puertas de acceso tienen el objetivo de garantizar mayor tranquilidad y un medio ambiente más seguro también tienen la función, al menos hipotéticamente, de conseguir un desarrollo más armónico al interior.

Si bien se tiene la impresión de que en estas comunidades hay grupos más o menos homogéneos de personas que comparten un espacio físico para vivir; es posible encontrar que la realidad es muy distinta, porque si bien el espacio físico mantiene similitudes, los residentes además de ser diferentes entre sí, pueden tener intereses muy disímiles.

Estas individualidades y la libertad de elegir que tienen las sociedades modernas, en combinación con sus derechos a bienestar, trabajo y vivienda provocan una multiplicidad de objetivos e intereses que van mucho más allá de las propias clases sociales a las que trascienden. (Ingersoll, 2006: 11-18).³³

Las relaciones del grupo como conjunto no pueden reconstruirse tan solo por la simple pertenencia a una comunidad cerrada.³⁴ Los habitantes de la comunidad cerrada pueden adquirir propiedades con acceso controlado, mantenimiento privado y seguridad contratada, pero desafortunadamente el dinero no puede adquirir la pertenencia a la comunidad. Además de lo anterior, las tensiones propias de la vida entre los vecinos y lo estricto o laxo del cumplimiento de las normas internas terminan por aislar más a la propia comunidad, transformándola en un grupo de individualidades que deben convivir juntos y rodeados de protecciones.

Un análisis de los elementos en común que una comunidad cerrada comparte y que corresponden a las diversas funciones específicas que deben ser cumplidas para conseguir una adecuada asociación comunitaria aparecen en el siguiente cuadro:

Elemento	Función	Ejemplos
Territorio compartido.	Define las fronteras de la comunidad. Barreras y vallas.	Asignación de nombres a la comunidad y a las calles. Conservar cierta tipología en las casas.
Valores compartidos.	Define la identidad y comunidad.	Selección racial, étnica, religión, clase social o económica.
Dominio compartido	Área común de interacción.	Áreas comunes, parques, jardines; espacio abierto; calles y banquetas.
Estructura-organización compartida.	Organización comunitaria.	Asociaciones de vecinos. Administración profesional
Destino compartido.	Mecanismos para orientar o proteger la comunidad.	Reglamentas y normas, Asociación de condóminos.

Cuadro. Elementos de la comunidad cerrada. (Blakely, op.cit.: 33)

El surgimiento de valores comunes para un pequeño grupo de residentes que no son compartidos con el resto de los habitantes no significa que se vaya en contra de la “sociedad de afuera” a la cual se sigue perteneciendo, es solo que por beneficio común de los residentes se plantean necesidades adicionales de convivencia que llevan al surgimiento de estos nuevos valores compartidos y que comprometen a todos a respetar no solo la propiedad de los demás sino también las propiedades compartidas.³⁵

Las comunidades de mayores ingresos pueden pagar por una apariencia estética que involucra no solo un cierto tipo social y económico, sino otros valores adicionales como culturales y de costumbres bajo cuyo punto de vista tiene que ver con el tipo de persona que ahí vive. El recién llegado a este tipo de comunidad debe de alguna manera acreditarse, pero cuando ya ha logrado ser admitido de inmediato se incorpora a esta comunidad que en no pocas ocasiones se percibe como algo socialmente prestigioso que incluso puede ser anhelado por otros. (Low, op.cit.: 172).

La belleza interna como valor social propio de la comunidad cerrada también ha sido relacionada por algunos autores (Wortman, et al. 2004: 4)³⁶ como una forma hedonista de habitar enfocada al ocio, comparada con la doctrina del filósofo griego Epicuro basada en la supresión del dolor y la obtención del placer como medio de alcanzar la felicidad.

Dentro de una “cultura del narcisismo”, (Bourdieu, 1991: 227-237) que pretende un nuevo estilo de vida, más relajado, más hedonista y alejado de los problemas sociales la comunidad cerrada se presenta hábilmente manejada por la publicidad, como una oferta de vida comunitaria sin molestias y como una solución factible de alcanzar.

Estas ofertas aparentemente han sido tan convincentes que han provocado que en las últimas décadas se tenga una preferencia general hacia la ocupación de los espacios privados en sustitución de los públicos.

3. El contexto económico.

El papel protagónico que desempeñaron las ciudades desde sus inicios, como los espacios más favorables para la conservación y acumulación de las riquezas de culturas, sociedades y civilizaciones, las situaron como los lugares por excelencia para generar e impulsar el crecimiento económico de los pueblos, y conforme fueron evolucionando a través del tiempo, esta función las fue distinguiendo como los sitios privilegiados para la acumulación e intercambio de bienes.

En etapas sucesivas y conforme las ciudades aumentaban en importancia, esta condición se acrecentó, de tal manera que en las ciudades de la edad media, como lo menciona Richard Sennett, (Sennett, 1996: 17) ³⁷ el habitante se llamaba así mismo burgués, sin que esto tuviera connotaciones de clase sino más bien cosmopolitas, gracias al comercio e intercambio de bienes que ahí se realizaba. La función económica se concentraba en las ciudades estado y de ellas dependía el crecimiento de la región, el reino o el imperio, de tal forma que filósofos y pensadores ubicaban a una sociedad en el contexto de una ciudad ideal, como lo hizo San Agustín, Santo Tomas Moro o el mismo San Luis Rey de Francia quien ante la codicia de algunos habitantes por las riquezas y acumulación monetaria señalaba que se habían transformado hasta el punto de convertirse en “*hommo economicus*” cuya esencia era la antítesis del “*prudhomme*”, el hombre prudente que debía vivir, actuar, vestirse, comportarse y ocupar el espacio con la prudencia propia de un cristiano.

La economía urbana que surgía obligaba al hombre a ser imprudente y sembraba la tendencia hacia el provecho individual desmedido en el cual las palabras altruismo y compasión no tenían cabida. De igual manera la prudencia también era sustituida por la enorme codicia manifestada en la ambición por ocupar el territorio urbano de forma tal

que el medio edificado se convertía por sí mismo en uno de los grandes generadores de la riqueza de las ciudades y en objeto de las grandes transformaciones urbanas del Siglo XIX que fueron emprendidas con argumento sanitarios e higiénicos pero que tuvieron también trascendentales repercusiones inmobiliarias.

En nuestros días, este proceso de crecimiento y transformación de la ciudad presenta un resultado que no es otro más que aquel ocasionado por la propia evolución, y como tal solo puede encontrar una explicación posible al ubicar a la función económica de la ciudad histórica en los contextos en los que se ha desarrollado.³⁸

Como lo aventuraba Daniel Bell desde los años setenta, las sociedades mostraban “rasgos emergentes como la sociedad de servicios, la sociedad de información o la sociedad del conocimiento” que requerían del “desarrollo de redes de comunicación e información digital a causa del explosivo crecimiento que tienen los ordenadores y terminales de cómputo”. (Bell, 1976: ix-xix).

Ante el cuestionamiento de la óptima localización de estas redes, la respuesta resulta obvia: donde más puede requerirse de concentrar la más amplia y avanzada red digital así como la más completa infraestructura sino en la ciudad moderna que ahora no solo almacena la enorme riqueza monetaria de la sociedad contemporánea, sino que también es depositaria de recursos muchos más valiosos e intangibles como lo son el saber, el conocimiento y la información, que se han convertido en la fuente de nuevas fortunas.

En este medio edificado que conforman las ciudades; la construcción que las transforma y expande representa por sí sola una fuerza económica de enorme magnitud, aun cuando sus resultados en imagen y en el espacio parezcan en ocasiones confusos, ininteligibles o incluso sombríos. Al respecto Lewis Mumford señala “que el capitalismo que resurgió del siglo XVII trata a las parcelas en términos abstractos y monetarios, como unidades de compra y venta sin el menor respeto por usos históricos, topografía o necesidades sociales”. (Mumford, 1962)

En la economía de cualquier país, la construcción de la ciudad es uno de los mayores contribuyentes a la producción interna, a la vez que es uno de los sectores que más empleos directos e indirectos origina, de los que requiere mayores inversiones y consecuentemente de los que genera mayores cantidades de dinero.

a. *Importancia económica de la vivienda.*

El sector de la construcción a la vez que asociado al gran capital y a la acumulación de riqueza, también es uno de los más grandes empleadores de la población y por consiguiente posee una notable repercusión de carácter social.

A su vez, dentro de la construcción el sub sector de la vivienda representa una de las más significativas aportaciones tanto en actividades económicas como en empleo.³⁹

Las políticas y las acciones de fomento dirigidas a la vivienda pueden representar una parte importante de cualquier plan de desarrollo económico, pueden disponer de grandes cantidades de dinero destinadas a ese fin y pueden lograr la creación de numerosas fuentes de empleo relacionadas de manera directa o indirecta con la actividad.

Dichas políticas y acciones encaminadas a la producción de viviendas tienen dos objetivos primordiales: en algunos casos buscan abatir las demandas de la población, mientras en otros buscan mejorar las condiciones de habitabilidad de las mismas.

Sin embargo, a pesar de la gran importancia que tiene la actividad y la enorme inversión económica generada en torno a ella, los esfuerzos emprendidos no significan que todos aquellos que la necesitan tengan una⁴⁰ ni que la gran riqueza que el sub sector produce se encuentre equitativamente distribuida. (Carnoy, et.al, 1993).⁴¹

Los escasos ingresos de buena parte de la población de muchos países impiden el cumplimiento de lo primero mientras que la monopolización de la gran riqueza que el sector genera no garantiza lo segundo.

De tal forma que aun cuando existen diversos mecanismos orientados a favorecer su producción, éstos se plantean con la libertad de utilizarlos a condición de sujetarse a las regulaciones impuestas (Scharpf, 1991: 621 y ss.)⁴² otorgando amplias prerrogativas a los productores de vivienda, que en última instancia les permiten conservar la posibilidad de elegir las particularidades que más convengan a sus intereses. En este contexto, la normativa no establece ni tiene como objetivo escrito alentar una determinada modalidad, tipo o clase de vivienda.

Por su parte, para que la producción de vivienda responda adecuadamente a estas demandas de habitación, es requisito indispensable disponer convenientemente de dos elementos básicos: el suelo donde edificarlas y las obras de urbanización necesarias para dotarlas de servicios suficientes para poder incorporarlas a la ciudad.

Bajo este modelo económico, (Sally, 1994: 161-192) ⁴³ las ciudades de todo el mundo experimentan presiones inmobiliarias que las obligan a crear la infraestructura urbana suficiente y necesaria que permita recibir las inversiones que generen crecimiento económico.

“Los habitantes y trabajadores de la metrópoli viven en un territorio cada vez más extendido, de límites imprecisos y discontinuos que se ha parcelado con apoyo institucional, que se encuentra en transformación permanente y que está abierto a los múltiples flujos internacionales”. (Ascher, 1995: 153). ⁴⁴

Por ello, así como resulta incuestionable la gran influencia que ejerce actualmente la economía sobre las ciudades y su desarrollo inmobiliario, también es un hecho que en particular la producción de vivienda aporta cuantiosas inversiones y orienta el crecimiento urbano, provocando cambios trascendentales en los procesos de urbanización y en la forma como se desarrollan las ciudades.

El tamaño de la influencia en la actividad es tan grande que, ante la reducción de las medidas de regulación por parte del estado, las consecuencias financieras pueden ser tan graves como para producir una severa crisis económica.

Joachim Hirsch describe con claridad los efectos de las crisis económicas provocadas por el financiamiento hipotecario cuando señala: “no en balde la actual crisis económica ha tenido su origen en el sector hipotecario, en virtud de la gran facilidad de intercambiar información y de trasladar el capital en forma inmediata, lo que condujo a quiebras económicas y consecuentemente a graves trastornos de las condiciones sociales. Cada crisis cuestiona estructuras fundamentales de la sociedad, escalas de valores y la propia configuración y significación del papel del estado. Las crisis nunca son *simplemente económicas*; siempre vienen acompañadas por modificaciones constantes de las relaciones de clases, la estructura del estado social y los hábitos de consumo”. (Hirsch, op.cit.: 89; 122-127).

Además de los dos factores señalados para la producción de vivienda: disponibilidad de capital inmobiliario y de suelo urbano, para su modalidad cerrada también habría que considerar situaciones coyunturales de carácter social que también la fomentan como:

- Una sensible disminución de la presencia del estado en combinación a una creciente preocupación social por la inseguridad en las grandes aglomeraciones.
- Un incremento constante en el proceso de privatización de los espacios urbanos.

- Una clara tendencia creciente del proceso de individualización⁴⁵ de los habitantes de la metrópoli.
- Una manifiesta transformación de los hábitos de consumo⁴⁶ de la población de las grandes ciudades.

Tratando de hacer un análisis objetivo y sin tratar de estigmatizar a cierto sector, autoridad o actividad económica, la comunidad cerrada se presenta como resultado de diversos factores (Jessop, 1990: 153)⁴⁷ que han incidido en su proliferación; en la cual los grandes capitales de los promotores inmobiliarios, los problemas sociales manifestados a través de la segregación espacial, la escasa participación de los gobiernos locales que han dado las autorizaciones correspondientes, la insuficiencia de planeación urbana así como la poca regulación del crecimiento inmobiliario y en última instancia la preferencia de la propia población que con su adquisición las avala, están provocando en su conjunto el incremento de esta modalidad de vivienda como forma de producción residencial.

Dentro de este marco, el proceso privatizador también contribuye a estas transformaciones sociales siendo la parcelación cerrada su expresión correspondiente a la vivienda.⁴⁸

b. La inversión inmobiliaria.

En épocas recientes, la complejidad de las grandes urbes aparenta desbordar la planeación realizada por las autoridades locales que parecieran más interesadas en promover la reactivación económica de la ciudad que en su ordenamiento espacial, de manera tal que los nuevos planes y proyectos urbanos se enfocan mayoritariamente hacia la oferta del suelo urbano para generar nuevas inversiones que reditúen en la vitalidad económica de las áreas en crecimiento o bien hacia la obtención de mayores rendimientos de la inversión previamente realizada, como la infraestructura subutilizada susceptible de aprovechamiento. (Hirsch, op.cit.: 157-164).⁴⁹

La planeación enfocada hacia el desarrollo económico con frecuencia se antepone a las acciones encaminadas a elevar la calidad de vida del habitante, prefiriendo los objetivos encauzados a situar a la ciudad en condiciones de competitividad que permita atraer nuevas inversiones.

Esta aspiración a formar parte de selectos grupos de ciudades de nivel nacional o incluso internacional lleva a las autoridades locales encargadas de la planeación a destinar inversiones y esfuerzos en el afán de atraer un mayor dinamismo a la ciudad, lo que

hace perder en no pocas ocasiones la correcta orientación que cada ciudad debe tener de acuerdo a su propio perfil.⁵⁰

Por su parte, la inversión inmobiliaria de carácter privado sigue las oportunidades que se le presentan y que con frecuencia encuentran en aquellos lugares que por sus características han recibido los beneficios de la inversión pública.

Usualmente y a causa del bajo valor del suelo, muchas de estas localizaciones se encuentran en los suburbios donde existe gran disponibilidad de tierra por urbanizar o bien sobre zonas urbanas consolidadas con buen potencial de aprovechamiento; siempre que las autoridades las avalen y doten de la infraestructura suficiente y necesaria, de manera tal que es tanto en las zonas por incorporar como en aquellas susceptibles de regenerar donde interviene el capital privado.

Bajo esta lógica algunas ciudades se han transformado sustancialmente provocando cambios importantes tanto en su periferia como en sus áreas urbanas consolidadas a partir de estas inversiones y de la restructuración económica que se inició en las tres últimas décadas del pasado siglo; de tal manera que se distinguen en ellas cambios fundamentales en diversas zonas; así por ejemplo:⁵¹

- Hubo una gran expansión de las zonas suburbanas sobre las que se ubicaban las denominadas “ciudades borde” que se convirtieron en áreas residenciales combinadas con zonas de negocios y centros comerciales.
- Algunas zonas céntricas de la ciudad fueron recuperadas para la construcción de vivienda de lujo, (gentrificación).
- En el caso de las ciudades americanas, los ghettos, sobre todo aquellos de origen racial se convirtieron en espacios abandonados.

Esta dinámica que paulatinamente se ha ido imponiendo en las ciudades, tiende a borrar las singularidades de cada localidad de manera tal que solo se aplican matices de adaptación acordes a cada requerimiento. En este proceso la planeación urbana ha perdido el control del ordenamiento del territorio y el crecimiento urbano se cede a las formas constructivas y modalidades de vivienda que resulten más ventajosas al capital inmobiliario.

c. Los actores económicos del proceso.

La inversión inmobiliaria de las periferias, destinada a producción de comunidades cerradas no solo se ha visto beneficiada con la dotación de equipamiento e infraestructura, sino que también ha contado con ventajas adicionales que le han permitido una actuación favorable al estar regulada por las mismas normativas locales que la propician y que vigilan sus intervenciones de manera muy exigua y en ocasiones superficial.⁵²

Desafortunadamente como con cualquier forma de crecimiento inmobiliario con pocas reglamentaciones y bajo un esquema privatizador, en algunos países, sobre todo aquellos que no cuentan con la capacidad de regulación y vigilancia suficiente, el estado se va a ver obligado a permitir las intervenciones (Sally, op.cit.: 161-192)⁵³ de manera laxa consintiendo que la ciudad vaya creciendo de acuerdo a intereses particulares.

Tratándose de intereses de carácter económico, el bienestar colectivo puede ser relegado a un segundo término con criterios de actuación que podrían resultar inconcebibles para cualquier planeador urbano pero que forman parte de la lógica inmobiliaria que apoyada en la fuerza del capital puede marcar las tendencias de crecimiento de una zona por factores tan aparentemente insignificantes como las redes de drenaje existentes.

Joel Garreau describe una situación en la cual los criterios de decisión que utiliza un promotor inmobiliario, así como la forma de elegir el sitio más adecuado para un nuevo desarrollo resultarían inverosímiles y sorprendentes bajo la óptica de cualquier consideración de carácter urbano o técnico. (Garreau, 1992: 226).

La relación entre el suelo y el desarrollo inmobiliario nunca se ha manejado bajo la premisa de un estado de equilibrio y armonía, de acuerdo al concepto de conservación como lo planteaba el ambientalista estadounidense Aldo Leopold en el Almanaque del Condado Arenoso, (Leopold, 1949) porque es un hecho que existe una gran cantidad de tierra susceptible de ser intervenida; y bajo esta visión el valor que adquiere el suelo queda a las fuerzas del mercado.

Estos valores que tiene perfectamente claros un promotor inmobiliario dirigen en buena medida el crecimiento de las ciudades, porque a nadie debería escapar el hecho de que son ellos los que hacen ciudad y que ningún planeador, académico, erudito ni especialista ha logrado incidir con tanto éxito cuando de transformar el suelo se trata.

Sin embargo, esta apreciación sería insuficiente sin identificar con claridad que para ser válido el desarrollo inmobiliario además de la existencia de un suelo susceptible de transformación, éste debe tener un valor tangible que puede ser medido económicamente.

Al hablar de los actores económicos de este proceso de transformación del suelo, aun cuando en apariencia sean los promotores inmobiliarios los causantes directos de la situación que actualmente se presenta, nunca se les debe señalar como los únicos culpables de una realidad de la cual de alguna forma ha participado la ciudad entera al permitirla o incluso aceptarla.

Debido a que los promotores han sido quienes han emprendido e iniciado el negocio inmobiliario desde su concepción, resultan ser los participantes más visibles y en consecuencia parecieran ser los únicos; sin embargo es necesario el concurso de otros actores y elementos para que este se lleve a cabo en su totalidad.

i. El suelo por urbanizar y el promotor inmobiliario.

Cuando se busca una explicación que nos permita entender la contradicción que se presenta entre la necesidad que tenemos del suelo natural que nos da un sostén de vida y la incesante expansión urbana que parecen requerir nuestras ciudades, Joel Garreau señala “creo que esta explicación tiene que ver con la manera como percibimos al suelo urbano” al referirse a nuestra aparente necesidad de tierra más allá de lo necesario y la forma como nos apropiamos del suelo no para el sustento natural sino para el de nuestras ciudades. (Garreau, op.cit.).

Décadas atrás Eugene Odum lo adelantaba al señalar que “las grandes ciudades se proyectan y crecen sin tener en cuenta que son parásitos en el campo, que en una u otra forma ha de proporcionar alimento, agua, aire y ha de reducir cantidades enormes de desechos” (Odum, 1972:258).

Cualquier desarrollo urbano requiere en principio adquirir o al menos asegurar la propiedad de la tierra en extensiones tan considerables como suficientes, lo que a su vez genera un mercado de suelo urbano altamente especulativo a causa de su ubicación⁵⁴ y que se distingue de manera fundamental porque es una mercancía que no puede reproducirse y que transforma su valor de acuerdo a su destino y sujeto a la demanda.⁵⁵

El propietario del suelo por urbanizar generalmente es dueño de tierras rurales o semi rurales que frecuentemente ya no tienen uso agrícola y que pueden parecer abandonadas aun cuando su valor se esté incrementando por los efectos especulativos.

En la mayoría de los casos se trata de suelo sin infraestructura urbana y pocos accesos pero con un gran e interesante futuro económico por su cercanía a la ciudad lo que le otorga un mayor valor. (Harvey, 1985: 148-183).⁵⁶ El desarrollador inmobiliario que busca afanosamente adquirir el suelo de la periferia buscara conseguir el menor valor posible para así poder tener mayores márgenes de utilidad. (Orendain, 2001: 28-30).

La adquisición del suelo es avalada por el estado a través de los notarios públicos quienes participan activamente del negocio inmobiliario tanto en su adquisición como en su venta y que adicionalmente tienen el respaldo absoluto del estado para dar fe de los actos que atestiguan. Una vez asegurada la propiedad del suelo, inicia una etapa de inversión que involucra el capital inmobiliario que por medio del apoyo de las instituciones y mecanismos financieros asume los riesgos inherentes y por los cuales buscará resarcirse con creces. Para disminuir y repartir estos riesgos derivados de la inversión es posible que en varios casos se presente la intervención de varios promotores ya que mientras el primero solamente pudiera obtener permiso de fraccionar y urbanizar, un segundo puede adquirir las parcelas y encargarse de construir las viviendas. (Terrazas, 1990: 52-54).⁵⁷

ii. Otros actores privados y la actuación pública.

Adicionalmente intervienen otros actores y sectores de la economía, tanto industriales como prestadores de bienes, servicios y proveedores que buscarán participar y obtener una derrama económica y a quienes también les va a resultar redituable y ventajoso el crecimiento inmobiliario. El proceso económico es largo y en él participan varios intermediarios y es tan significativo que incluso cuando se trata de desarrollos masivos de inmuebles se producen economías de escala que pueden hacer para algunos todavía más atractivo el proceso.

Los sectores económicos que participan son variados y cubren un amplio rango que va desde el apoyo financiero del capital, hasta los vendedores profesionales de inmuebles pasando por algunos otros importantes sectores como los fabricantes industriales de materiales de construcción, las grandes compañías contratistas de la construcción o incluso grandes y pequeños inversionistas que directamente apoyan a través de la

compra de bonos bursátiles colocados por las grandes empresas en las bolsas de valores.

Es tan sofisticada y amplia la participación de fabricantes y distribuidores de insumos especializados que algunos de ellos están específicamente dedicados a sectores de alta tecnología como todos aquellos que fabrican dispositivos de protección como cercas electrificadas, circuitos cerrados de televisión, sensores, dispositivos de vigilancia, etcétera y que son ampliamente utilizados en las comunidades cerradas. Cámaras de vigilancia, alambres de púas, cercas electrificadas y casetas de vigilancia se han vuelto parte de la realidad e imagen urbana, a la cual el habitante termina por habituarse dando por sentado su presencia; como lo señala Mark Davis estamos ante la “militarización del espacio urbano” (Davis, 1990: 221).

Contrario de lo que pudiera pensarse, la presencia de profesionales del diseño, la planeación y el cálculo, es decir arquitectos, arquitectos del paisaje, urbanistas, ingenieros civiles, mecánicos y eléctricos tienen intervenciones modestas aun cuando sean indispensables. En la gran mayoría de los casos el capital inmobiliario los ha desplazado hasta convertirlos en meros espectadores o en el mejor de los casos empleados al servicio de los inversionistas. Esto último de manera casi literal porque existen bastantes ejemplos en los cuales la participación de un arquitecto solo se limita a completar las especificaciones técnicas de todos aquellos elementos que el dueño desea incluir en un proyecto. Aun más, su participación llega también a restringirse en el tiempo y solamente puede ser necesaria para una etapa o parte del proyecto.⁵⁸

Volviendo a citar a Rem Koolhaas: “a menudo, los arquitectos nos hallamos ante proyectos enormes, pero que carecen de interés o no tienen ninguna sustancia arquitectónica estimulante. Nuestra sociedad reinventa constantemente sus necesidades y estas necesidades son reales. Limitarse a culpar al promotor por este tipo de arquitectura, se justifica en parte, pero también supone negarse a llegar a un acuerdo. Tal vez se trata simplemente de la incapacidad de imaginar qué tipo de arquitectura sería capaz de digerir esos grumos indigeribles”. (Koolhaas, op.cit.: 42).

Un singular actor del sector servicios que tiene una participación importante es el Notario Público quien además de su primera participación cuando se compra el suelo suburbano vuelve a intervenir en la venta del inmueble edificado para dar carácter legal a todo el proceso. La titulación o escrituración de inmuebles representa para un notario una buena parte de su trabajo cotidiano que sin mayor esfuerzo ni riesgo, le reditúa beneficios importantes. (Naredo, 1996)

La actuación pública se presenta a todos los niveles y refleja el interés de estos actores por los beneficios impositivos que les pueden representar el desarrollo inmobiliario.⁵⁹

Considerando las facultades de recaudación de impuestos que tienen las autoridades municipales que representan una importante fuente de ingresos, cabría suponer que serían suficientes para afrontar sus obligaciones que también son muchas y primordiales; sin embargo ante un exceso de obligaciones y una recaudación limitada de impuestos, los ayuntamientos tienen un alivio en aquellas comunidades cerradas que pueden llevar a cabo parte de sus funciones de manera privada.

4. La planeación urbana: de lo público a lo privado.

Cuando se reflexiona acerca de los innumerables problemas a los que se enfrenta la ciudad actual, pareciera que el desánimo y el posterior abandono fuese la única alternativa ante una abrumadora realidad; como lo expresa Juan Luis de las Rivas “el abandono de la planeación urbana omnicompreensiva es consecuencia de la dificultad de pensar un contexto complejo, cada vez más imprevisible e inestable” (De las Rivas, 1999:1).⁶⁰

Un contexto complejo que presenta nuevas circunstancias y modalidades de carácter privado ante las cuales la planeación tradicional tiene dificultades de intervención porque el desarrollo residencial cerrado adquiere rasgos particulares que lo caracterizan dentro de la propia expansión de las periferias por varias causas:

- Una planeación urbana poco adaptada a nuevas circunstancias.
- Carencias o permisividad del marco legal.
- Falta de coordinación entre entidades locales y estatales.
- Frecuente ausencia de una autoridad metropolitana.
- Falta de leyes específicas.

La ausencia de una forma moderna de planear la ciudad más basada en la gestión que en la sucesión lineal de etapas, propias del proceso clásico de planeación, continúa siendo un obstáculo que no considera las nuevas realidades ni las necesidades de la población o su posibilidad de participar en las decisiones; sin embargo, con frecuencia esta forma tradicional sigue siendo todavía entendida por algunos como una de las atribuciones de la autoridad sobre sus subordinados.

Si a ello agregamos el creciente poder otorgado al capital privado para intervenir en el territorio y la consiguiente disminución de las actividades, funciones y responsabilidades de los encargados de autorizar estas formas de urbanización, es comprensible que con el tiempo la parcelación cerrada haya incrementado su expansión.

Si bien la intervención de la planeación urbana depende de las autoridades y leyes locales, es indudable que la propagación del fenómeno se debe en buena medida a las posibilidades que le otorga el marco normativo que regula el crecimiento urbano en cada caso.

Dado su carácter relativamente novedoso, sobre todo en algunos países, la normativa explícita⁶¹ que regula la construcción y puesta en marcha de la comunidad cerrada todavía puede ser inexistente o no estar suficientemente desarrollada.

Mientras que en algunos países donde se ha presentado una proliferación significativa, existen reglas y normas específicas sobre las cuales se ha legislado y su edificación se encuentra totalmente regulada, existen otros en los cuales este tipo de urbanizaciones se pueden considerar ilegales ya que impiden el acceso público a las áreas comunes, lo cual está prohibido, sin embargo, aun en estos casos en la práctica terminan por ser construidas utilizando argucias y mecanismos legales que las avalen.⁶²

La expansión de las comunidades no solo repercute a la planeación urbana respecto a las autorizaciones previas a las cuales se obligan y que deben cumplir de acuerdo a esquemas directores, planos ordenadores, usos de suelo o densidades, ya que no es solo una cuestión de ordenamiento territorial o de fragmentación del espacio, ahora hay que agregar el impacto creciente que causan a las necesidades de infraestructura y el equipamiento urbano.

Este solo hecho representaría por sí mismo un impacto de considerable importancia para cualquier ayuntamiento cuyas acciones de planeación, de mantenimiento o de mejora, tendrían que considerar su carácter privado a diferencia de las acciones que se llevan a cabo en la ciudad abierta donde no existen restricciones para su actuación.

Al interior de la comunidad las limitaciones y restricciones impiden la actuación libre aun ante problemas menores, (Mackenzie, 1994) a causa de su propio carácter comunitario y acciones rutinarias como las reparaciones redes de tuberías estarían sujetas al reporte o condicionadas a la anuencia vecinal por el hecho de ser una red privada.⁶³

En estos casos, la infraestructura no visible como redes, tuberías y líneas de conducción de servicios urbanos cumplen con las especificaciones del propio urbanizador en lugar de las normas reglamentarias aplicables a la ciudad.⁶⁴

Aun elementos de la urbanización que son totalmente visibles y cuentan con normas claras aplicables a la ciudad abierta, pueden escapar al control de la propia autoridad municipal cuando ante las lagunas jurídicas no pueden ser exigibles.⁶⁵

En estas condiciones los ayuntamientos adoptan una actitud reactiva ante las solicitudes que les presentan, muchas de las cuales no pueden ser rechazadas por la falta de actualización normativa.⁶⁶

Ante el manejo privado de la construcción y operación de infraestructura, equipamiento y servicios, los efectos resultantes se manifiesta de manera importante en aspectos como la infraestructura y el equipamiento urbano, por lo que su impacto debe ser analizado por separado.

a. La infraestructura urbana: privatización del viario y servicios urbanos.

Cuando se construye una urbanización cerrada con una cantidad importante de vecinos cuya única entrada y salida es una puerta de acceso vigilada; el viario debe merecer especial atención considerando las aglomeraciones provocadas. La concentración del flujo vehicular en un punto único en vez de la tradicional repartición de una retícula conectada por múltiples puntos a la ciudad abierta establece diferencias importantes que exigen al menos el redimensionamiento de estos nodos conflictivos.

Lo anterior sin considerar los incrementos de tráfico vehicular producto del crecimiento propio de las ciudades cuyas vías de acceso deben conectar las nuevas periferias con las partes centrales.

La conexión al viario de múltiples puntos de acceso controlado saturan estas vías de captación y distribución provocando la necesidad de corrección de vías y puntos conflictivos. Estas acciones normalmente son atendidas por las autoridades aun cuando debiera existir una corresponsabilidad de los promotores que con esta modalidad generan una concentración en vez de una distribución del flujo vehicular.⁶⁷

Un problema adicional lo plantea el hecho de que la urbanización cerrada está planeada para el automóvil⁶⁸ y supone la propiedad de al menos uno por vivienda aunque en muchos ejemplos la cantidad promedio pueda ser superior, lo que eleva fuertemente la

densidad de vehículos al interior. Otros servicios urbanos más discretos en apariencia pero igualmente importantes como los sistemas de transporte colectivo tienen que rediseñarse en función de los pequeños fragmentos de ciudad que las comunidades cerradas van creando.

En una comunidad hecha para automóviles,⁶⁹ los sistemas de transporte colectivo no son considerados y en ocasiones tampoco las necesidades peatonales (Dyckman, 1972: 136) llegando a absurdos como sustituir aceras por áreas ajardinadas o bien a obligar a trabajadores y empleados a caminar grandes distancias en comunidades de gran tamaño para poder llegar a su lugar de trabajo ante la ausencia de un transporte colectivo de carácter público.

Cuando la ciudad se construye en base a fragmentos privados, la posibilidad de actuación de la autoridad disminuye o se restringe y en muchos casos solo tiene la capacidad de atender las necesidades más apremiantes. En consecuencia y por desgracia la ciudad siempre vendrá atrás del crecimiento inmobiliario, interconectando las redes de servicios y creando las vialidades requeridas de acuerdo a estas nuevas exigencias.

Por su parte, la infraestructura destinada a los servicios urbanos como la dotación de agua potable, es un problema urbano de carácter global como se cita en el documento del Fondo de Población de la ONU, (FNUAP, 2001: 11-13).

Si bien puede decirse que son problemas relativamente recientes, al menos en los países en vías de desarrollo debido a la rápida urbanización y al aumento de población, su creciente incremento puede llevarlos a ser cuestiones fundamentales a causa de la obligada necesidad de agua potable que tiene la población; a ello hay que agregar las posibilidades en las fuentes de suministro, la existencia o inexistencia de redes, su estado de conservación y su vida útil. (Wolman, 1972: 156-168).

Las ciudades que ahora se extienden hacia los suburbios de forma acelerada provocan la necesidad tanto de atender el consumo de agua de los nuevos habitantes como de construir las obras de infraestructura que interconecten las redes con las metrópolis centrales y causan preocupaciones por el exceso de crecimiento y el consecuente agotamiento de recursos cuando la atención debería también enfocarse hacia una racionalización en la forma de crecimiento y no solo al número de personas. (Biswas, 2000: 5).

b. El equipamiento urbano y el espacio público.

El equipamiento urbano tradicional en la ciudad abierta: parques, jardines, áreas de juegos infantiles, edificios para la salud, escolares y deportivos entre otros, surgía antiguamente conforme la ciudad crecía y sus instalaciones se edificaban en aquellas áreas que poseían los gobiernos locales como reservas o bien en los predios públicos propiedad de la ciudad.

Así aparecían los espacios abiertos y las instalaciones necesarias para la convivencia cívica. Zonas de descanso, esparcimiento, deportivas o de cultura iban surgiendo y conformaban parte del equipamiento al servicio de los ciudadanos. Cuando los nuevos desarrollos empiezan a cambiar sus características de propiedad de pública a privada, el equipamiento urbano pierde una parte sustancial de sus posibilidades. Ya no es posible disponer de los espacios abiertos para proponer equipamientos adecuados que equilibren la oferta de servicios urbanos de la ciudad.

En un desarrollo privado queda excluida la posibilidad de instalar equipamiento urbano de acceso público; es decir, escuelas, oficinas de correos, pequeñas bibliotecas o salas de lectura no pueden formar parte de las posibilidades a considerar y en su lugar aparecen los clubes, las instalaciones deportivas y las áreas verdes de uso exclusivo.⁷⁰

En las comunidades cerradas y dependiendo de su tamaño se dispone de estos espacios generalmente para dos usos: como áreas verdes o bien como áreas deportivas de uso exclusivo para los residentes.

El espacio que ha perdido la ciudad es muy valioso porque de manera independiente a su escala se iba creando una identidad urbana. En su lugar los espacios públicos han sido sustituidos por la proliferación de múltiples desarrollos privados, algunos de los cuales son actualmente los puntos de encuentro social. La ciudad se transforma en una suma de enclaves privados.

El equipamiento deportivo ha transformado su carácter popular al ser sustituidas las canchas de práctica de los deportes tradicionales por deportes más elitistas, lo que en ocasiones convierte a estas comunidades cerradas dependiendo de su tamaño, en espacios "totales" en los cuales las familias pueden desarrollar su vida diaria sin tener que salir de ellas.

La trascendencia que tiene la ausencia de espacios públicos es tan grande que su existencia y su valor como espacio de encuentro social es desconocido por los niños y

los jóvenes habitantes. La ciudad deja de pensarse como un conjunto integral y articulado, y se sustituye por la imagen de una suma de fragmentos. (Soja, 2000).

Los habitantes más jóvenes han tenido tan poco contacto con un equipamiento urbano como un parque público que prácticamente desconocen que se trata de un espacio de encuentro por excelencia y por desgracia en varios casos su contacto con otros se reduce a sus vecinos ya que para ellos su relación con la ciudad abierta será limitada.

c. La exclusividad del ocio y disfrute de los espacios recreativos.

Si actualmente la vivienda parece estar pasando de ser una necesidad básica a un artículo de consumo, la comunidad en donde se encuentra pasa por un proceso similar pero acrecentado por las características relacionadas a nuevos valores materiales.

El prestigio, el reconocimiento social, la supuesta obtención de mejores niveles de vida o la simple diferenciación con respecto a los demás constituyen valores impalpables pero importantes para una sociedad orientada al consumo.

El acceso a la recreación empieza con el tipo de comunidad cerrada cuyas variadas opciones permiten una amplia oferta que va desde las pequeñas áreas de esparcimiento hasta aquellas exclusivas o elitistas. En esta gama tan amplia se pueden encontrar desde el modesto equipamiento recreativo hasta la oferta de aquellas que conforman una pequeña ciudad al interior.

La dotación de espacios, el equipamiento así como sus destinos dependerán en gran medida del tipo de comunidad y las diferencias son bastante importantes como puede observarse en el siguiente cuadro que lo ejemplifica:

Tipo de comunidad cerrada.	Grandes emprendimientos.	Residenciales en zonas periféricas	Residenciales urbanas.	De tamaño medio.	De tamaño reducido.
Tipo de equipamiento recreativo.	Clubes hípicos. Campos de tiro. Instalaciones deportivas completas.	Clubes de golf. Instalaciones deportivas completas.	Canchas de tenis Básquetbol o Fútbol.	Parques Plazoletas Fuentes y áreas ajardinadas.	Pequeños jardines.

Cuadro. Las diferentes opciones de ocio y recreación en función del tamaño de comunidad.
Ejemplo de elaboración propia en base a algunos datos recopilados.

Obviamente la dotación del espacio abierto, tanto en cantidad como en calidad forma parte de una lógica materialista que también pone en valor a la propiedad inmobiliaria, de esta forma la cantidad y la calidad de los espacios abiertos y no solo la ubicación

establecen diferencias importantes que adecuadamente mercantilizadas van a resultar productos de consumo muy valorados. (Lezama, 2002: 373-387)

Las actividades recreativas están en función de la infraestructura y su diferenciación tiene entonces una implicación social importante; por ejemplo las actividades deportivas exclusivas estarán reservadas solo para aquellos que pueden costearlas.

Los ejemplos “más modestos” ofrecen solo algunas áreas dedicadas a deportes de moda o aquellos socialmente reconocidos o exclusivos y en los casos de menor tamaño solo se ofrecen áreas con jardín, juegos infantiles o pequeños parques que tratan de asemejarse a los parques y jardines de la ciudad tradicional, pero de uso privado.

En todos los casos aparece de manera recurrente la imitación de pautas de conducta de las clases sociales de mayores ingresos que servirán suficientemente bien como para representar una apariencia socialmente prestigiosa. Thorstein Veblen planteaba que “la propiedad se convierte en la prueba más fácilmente demostrable de un grado de éxito honorable. Los medios de demostrar esa fortaleza y de conseguir o de conservar un buen nombre son el ocio y un consumo ostensible de bienes. (Veblen, op.cit.: 32 y 79)

5. El contexto normativo y legal: el encarecimiento reglamentado.

Las formas de posesión y dominio legal que adoptan las comunidades cerradas tienen su antecedente directo en la organización jurídica bajo el régimen de propiedad común; a su vez este régimen puede establecerse bajo dos formas legales, la cooperativa y la copropiedad en condominio y entre ambas existen diferencias importantes e interesantes.

Las diferencias tienen que ver tanto con el grado de control que un residente puede tener sobre la parte privada; como con la misma propiedad ya que mientras la cooperativa funciona por acciones, el condominio permite la propiedad y dominio total sobre la parte individual y reconoce la propiedad pero limita el dominio sobre las áreas que son comunes a todos.⁷¹

Por sus ventajas la propiedad en condominio es la forma legal más común y se ha utilizado desde hace varias décadas para la vivienda vertical en edificios departamentales. Estos edificios constituían las alternativas de otras épocas, es decir combinaban la propiedad privada que era la propia vivienda con la propiedad en común

formada por circulaciones verticales y horizontales, escaleras y pasillos: propiedad indivisible bajo el dominio de todos.

En una comunidad cerrada se combina la propiedad privada conformada por la propia vivienda con la propiedad común que se comparte con los demás y que pertenece proporcionalmente a todos los residentes aún cuando no existan límites físicos que delimiten las partes; es decir es una propiedad compartida pero indivisible.

La legislación para construir una comunidad cerrada puede variar de país a país, al igual que las obligaciones y restricciones aplicables, sin embargo una comunidad de carácter privado forzosamente requiere reglas que regulen su funcionamiento, normas que permitan la prestación de algunos servicios urbanos y en general pautas que permitan la vida cotidiana y la adecuada relación entre sus habitantes.⁷²

El manejo y prestación de algunos servicios urbanos de forma privada obliga a reglamentar el cómo, quienes, bajo qué condiciones y con qué responsabilidades deben darse éstos. Su carácter privado limita la intervención de las autoridades desde actos urbanos tan simples como el uso de los juegos infantiles hasta normas de tránsito como la limitación de la velocidad de los vehículos. (Pulvirenti, 2008)

En varios casos las normas y reglamentos pueden llegar a ser tan excesivos que limitan la parte privada de la comunidad. (Mackenzie, op.cit.).⁷³ Ante una situación excesiva cargada de normas, las autoridades no pueden intervenir directamente y actúan de forma discreta.

Surgen entonces diversas posturas provocadas por esta asociación comunitaria; mientras en algunos casos las normas frecuentemente son transgredidas sin que la autoridad municipal pueda actuar directamente, hay otros casos en los cuales los residentes demandan a las autoridades locales la eliminación o reducción de sus cargas impositivas argumentando con razón que pagan una doble tributación.⁷⁴

Las diferentes legislaciones permiten la asociación de los residentes de las comunidades cerradas considerando que son un grupo de personas que comparten el objetivo de lograr el bienestar común.

La asociación comunitaria también conocida como sociedad de condóminos se encarga de administrar y operar la comunidad cerrada y tiene la autoridad legal de hacer cumplir su propio reglamento así como, si la asamblea de condóminos así lo decide, afiliarse a otra asociación que puede englobar a varias de éstas y que puede ser tan importante y poderosa como para tener los recursos, la fuerza económica y política suficiente como

para demandar del estado las condiciones que considere más apropiadas a sus propios intereses.⁷⁵

Estas asociaciones de propietarios desde mediados de la década de los sesentas se han vuelto populares en algunos países como los Estados Unidos donde agrupan todas las asociaciones de interés común como los condominios y cooperativas.

Su impresionante incremento puede ser observado en la siguiente tabla que publica el Instituto de Asociación de Comunidades de los Estados Unidos en su página de internet, y que demuestra la gran proliferación existente de esta modalidad en este país así como el grado de organización que han alcanzado,⁷⁶ motivo por el cual también existe suficiente información estadística.

Número de comunidades, viviendas y habitantes en asociaciones comunitarias en los Estados Unidos.

Año	Comunidades	Viviendas	Habitantes
1970	10,000	701,000	2.1 millones
1980	36,000	3.6 millones	9.6 millones
1990	130,000	11.6 millones	29.6 millones
2000	222,500	17.8 millones	45.2 millones
2002	240,000	19.2 millones	48.0 millones
2004	260,000	20.8 millones	51.8 millones
2006	286,000	23.1 millones	57.0 millones
2008	300,800	24.1 millones	59.5 millones

Cifras estimadas basadas en censos y encuestas del mismo país.

Incluye asociaciones de propietarios en condominio, cooperativas y otras comunidades.

Fuente: Community Associations Institute en:

<http://www.caionline.org/about/facts.cfm> recuperado en marzo 2008.

a. La organización y administración de la comunidad cerrada.

Al entrar a una comunidad cerrada se ingresa a un espacio comunitario privado que tiene normas y reglas propias las cuales han sido impuestas y aceptadas por los vecinos y deben ser respetadas por todos, tanto por los residentes como por los visitantes.

Dichas normas requieren de su cumplimiento para poder alcanzar el objetivo comunitario que buscan los residentes y son obligatorias también para los extraños porque al entrar en ella están penetrando en un espacio de carácter privado, siendo una comparación exacta aquella en la cual al entrar en una casa como invitado se está dispuesto a regirse por el comportamiento y las normas familiares de los anfitriones, es decir, reconoce un espacio ajeno y respeta las formas y costumbres sociales de la familia.

Las normas, convenios y restricciones de la comunidad cerrada son propuestas y modificadas por los propios colonos y contienen además de las medidas mínimas de convivencia armónica algunas otras reglas. Ello obliga a implementar una organización entre vecinos, por pequeña que esta sea, y a encontrar la mejor forma de administrar la operación de la comunidad. (Vesselinov et al, 2007)

Sin embargo dichas normas, cuando son excesivas llegan a limitar no solo las condiciones comunitarias sino también restringen la libertad individual; por el contrario cuando las normas y reglamentos son laxos o no están claramente especificados, la libre interpretación puede ser motivo de fricciones entre vecinos que en ocasiones requieren de la intervención de alguien que administre la propiedad común y trate de dirimir sus diferencias.

Sin embargo para numerosos grupos la intervención de alguien ajeno que se encargue de resolver las propias diferencias del manejo común, es atractivo porque evita la fricción y el desgaste. De esta forma sin siquiera notarlo el residente va perdiendo aún más la posibilidad de socialización al entregar el manejo de su vida cívica a un tercero quien le evita tener contacto con los demás; el aislamiento entonces se intensifica.

Esta necesidad de depender de normas internas adicionales a las normas cívicas de la ciudad y de considerar a un extraño a la comunidad como alguien capaz de administrarla es en cierto modo una forma de gobierno. Un micro gobierno particular para la comunidad que puede encargarse de todas las tareas cívicas desde la limpieza y el corte de pasto hasta la convocatoria de asambleas y la representación legal ante otros.

De esta forma existe la posibilidad adicional de conseguir un modo de vida que soluciona la obtención individual de todos los satisfactores materiales necesarios y se desentiende de los problemas, situaciones y actividades de los demás aun cuando algunas de ellas tengan importancia e injerencia en la vida y propiedad comunitaria.

El cambio de valores de las nuevas generaciones como característica de los tiempos actuales pasa de los “valores de la escasez” a los “valores posmaterialistas” como consecuencia de un estado de satisfacción de las necesidades materiales. (Giddens, 1999: 32)

La ciudad entendida como el lugar de convivencia donde los extraños tienen la oportunidad de conocerse (Sennet, 1977: 123-149) y el hogar familiar como lugar de identidad y arraigo (Garreau, op.cit.: 217) parece haber dado paso a una nueva situación en la que predominan las actitudes contrarias de aislamiento, desarraigo y falta de compromiso.

Esta falta de compromiso es común en las comunidades cerradas y esta nueva actitud del habitante acerca de aislarse “eliminando” lo indeseable de la ciudad a través de no verlo (Bourdieu, op.cit.: 227-237) ha llevado al habitante hacia una forma de vida donde los valores cívicos y morales se ven reducidos.

Un tipo de vida de no compromisos cívicos a cambio de compromisos económicos a través del pago de cuotas adicionales también presupone una serie de acciones y de reglas que aparentemente buscan el bienestar de la comunidad pero que por su trascendencia empiezan a tener las características de una forma de gobierno privado que va desde la recaudación de cuotas entre sus ciudadanos hasta la prestación de niveles de servicio adecuados.

El monto y obligación reglamentaria del pago de cuotas es proporcional al tamaño de los gastos y los servicios que la comunidad presta ⁷⁷ y están basadas en un compromiso legal señalado en el documento de constitución de la comunidad. En apariencia, el hecho de pagar una cuota interna puede ser más cómodo para un vecino porque recibe un servicio urbano eficiente, como seguridad, limpieza o alumbrado, sin embargo esta comodidad se consigue mediante un costo adicional para el propio habitante que a veces olvida que es a través de los impuestos que está pagando al estado por estos servicios.

b. Un modo de vida caro y de normas exhaustivas.

Entre más grande o más importante es la comunidad muy probablemente requiera de mayores cuotas y más exhaustivas normas que regulen esta forma de gobierno privada.

La mejora y remozamiento o simplemente el uso y el deterioro obligan a mantener y conservar en funcionamiento el claustro, que además es un compromiso plasmado en

el convenio de adquisición de la propiedad que obliga al nuevo habitante a respetar y cumplir con normas y reglamentos. Estas obligaciones, sobre todo las monetarias referidas al pago de cuotas conforman uno de los problemas más comunes entre vecinos.

Mientras en la ciudad abierta tradicional el pago de impuestos a la autoridad a cambio de los servicios urbanos es claro para todos y nadie asume posturas de incumplimiento sabedores de su obligatoriedad y que existen sanciones para quien no cumpla, en la comunidad cerrada la obligatoriedad ya no aparece tan clara sobre todo si se considera que las cuotas propias de estas comunidades no eximen del pago de los impuestos que cualquier ciudadano de la ciudad abierta tiene. (Mackenzie, op.cit.).⁷⁸ No obstante, a pesar de haberse comprometido al cumplimiento de las obligaciones adicionales, las posibilidades de sanciones como el embargo o la confiscación aparecen remotas y lejanas.

La otra cara de esta nueva forma de gobierno privado es el paulatino cambio que se va dando en la sustitución del prestador de algunos de los servicios urbanos que tradicionalmente corresponderían a la autoridad y que provoca un importante vacío al dejar que parte de sus funciones tradicionales sean cubiertas de forma privada.

La trascendencia de este cambio es muy grande si consideramos que en algunos casos sensibles la autoridad oficial es casi sustituida y su capacidad de actuación es muy limitada lo cual puede ser muy grave.

Las reglamentaciones especiales y la separación física hacen que la segregación espacial y social que las comunidades cerradas plantean termine por crear una percepción distinta de la ciudad y de “los demás” por los habitantes que en ellas viven además de presentarse un “nosotros” al referirse a quienes la integran aun cuando no exista homogeneidad entre ellos. La imagen heterogénea de la ciudad y sus habitantes vistos como extraños, se ve reforzada bajo la aparente homogeneidad al interior de la comunidad cerrada. (Davis, op.cit.)

Este es un cambio profundo en la manera de administrar parte de la vida urbana a través de la prestación de servicios que conlleva una sustitución de las funciones públicas propias de la autoridad por los nuevos entes privados que en conjunto empiezan a administrar buena parte de las funciones en las ciudades.

6. El lugar más placentero para vivir: la mercadotecnia inmobiliaria.

Como lo documenta Robert Fishman, “las intenciones de Frederick Law Olmsted Jr. al proyectar Palos Verdes, el nuevo vecindario de Los Ángeles, eran crear una comunidad planeada, enfocada, y controlada desde el comienzo con el único y exclusivo fin de hacer y conservar una gran empresa cooperativa; el lugar en el mundo más placentero que es posible imaginar para vivir”. (Fishman, op.cit.:169).⁷⁹

La convergencia de la lógica privada que busca usos rentables y productivos del territorio en conjunto con las actuaciones y gestiones de la autoridad local,⁸⁰ permite el crecimiento y proliferación del fenómeno que aparece con nuevos patrones de ocupación privada del espacio y en consecuencia con un modelo de crecimiento urbano que responde a los criterios comerciales y que se puede observar en diversas ciudades en el mundo.

Estos nuevos desarrollos urbanos concentran una parte importante de las inversiones inmobiliarias y de infraestructura y crean un nuevo paisaje en las periferias metropolitanas.

Este proceso que está siendo liderado por cuestiones mercantiles no responde a ninguna estrategia de ordenación territorial y hace aparecer al mercado como el principal planificador del espacio urbano.

La lógica del mercado empieza a partir de detectar que existen necesidades insatisfechas de la población que hay que resolver: en consecuencia la ciudad se convierte en una oportunidad de negocio y nunca en un problema de planeación urbana. No se trata de un problema ideológico ni tampoco técnico; en esta lógica simplemente existen necesidades que requieren ser analizadas para concebir la manera más adecuada y rentable de satisfacerlas.⁸¹

Los proyectos de inversión inmobiliaria siempre están planteados en función de múltiples de rentabilidad y los criterios de decisión para elegir la mejor ubicación se basan en dos elementos simples:

1. La localización física del inmueble
2. La existencia de infraestructura de conexión a la ciudad.

El relato que hace Joel Garreau acerca de un importante y exitoso promotor de una gran zona de Virginia explica la manera como llegó a la conclusión de que ciertos terrenos tenían potencial inmobiliario y en toda su secuencia de ideas no hubo ninguna

consideración para planeadores urbanos, arquitectos, o incluso planes de desarrollo. El motivo principal para detectar un negocio inmobiliario fueron las redes de drenaje existentes y en menor medida la cercanía de importantes autopistas. (Garreau, op.cit.:226)

La historia de los promotores inmobiliarios y su relación con el capital y la forma de construir la ciudad no es reciente. Los mejores emplazamientos y las ubicaciones privilegiadas siempre estuvieron asociadas al poder y al capital, porque era éste último quien financiaba las construcciones que modificaban a la ciudad, alrededor de las cuales después iban creciendo y se acomodaban el resto de las construcciones, al igual como sucede hoy en día. (Lezama, op.cit.: 102)

a. La vivienda en claustro: un objeto de consumo con demanda de mercado.

El promotor moderno al igual que sus antecesores se apoya en la fuerza del capital para llevar a cabo sus acciones pero actualmente ha evolucionado y modernizado su actuación para convertirse en un verdadero director de empresa que tiene una importante relación con las diferentes disciplinas que intervienen en el proceso.

De esta manera es jefe y coordinador de equipos multidisciplinarios de trabajo integrados por arquitectos, ingenieros, abogados, contadores, administradores, asesores financieros, investigadores de mercados, notarios públicos, profesionales de ventas, etcétera. Todos ellos participando tanto de manera directa en una relación patrón empleado o bien de forma indirecta prestando sus servicios en las diferentes partes del proceso.

En esta lógica se concibe a los inmuebles en general y las viviendas en particular como bienes que prometen una buena rentabilidad; como objetos de consumo que requieren de un análisis profundo. Dicho análisis parte de conocer al futuro consumidor del inmueble y para ello se invierten grandes cantidades en investigaciones de mercado, en publicidad y en la mercadotecnia en general.

Para conocer al consumidor, el análisis que hace la mercadotecnia parte de identificar las necesidades inmobiliarias de la población haciendo la diferenciación clara entre las necesidades humanas, los deseos y las demandas.

El conocer los “verdaderos requerimientos del mercado” es básico. Así pues el punto de partida es conocer plenamente al consumidor: saber de sus necesidades, tratar de

influir en sus deseos y buscar permanentemente provocar una demanda para poder realizar el negocio inmobiliario en las condiciones más ventajosas. (Grant, 2005).⁸²

En este sentido uno de los puntos de mayor interés para el promotor será identificar la capacidad de compra del consumidor, es decir su nivel de ingreso y todos los estudios de mercado partirán de clasificar niveles de ingreso y clases sociales como datos básicos.

Dada la estructura y modos de producción de las sociedades capitalistas avanzadas, los objetivos de los análisis de clases sociales son bastante obvios y en primer término suponen la detallada identificación de las clases y subclases que constituyen estas sociedades. (Miliband, 1987: 419-443).

Los estudios de mercado, en los cuales se apoyan las decisiones de inversión, tienen algunas similitudes con aquellos análisis realizados por las ciencias sociales aun cuando resultan peculiares los diferentes criterios utilizados, de acuerdo a un interés específico para catalogar pertenencia a una clase social y posibles hábitos de compra.⁸³

Solo para conocer perfectamente a un tipo de consumidor se invierten grandes cantidades de dinero que serán mayores cuando se destinen a publicidad que influya en sus hábitos de compra.

La profunda mercantilización de la vida cotidiana es señalada por Joachim Hirsch quien reitera, “Por ello dada la progresiva mercantilización de la vida, la conducta distintiva pareciera adquirir cada vez mayor importancia, es decir, el intento de evidenciar las pertenencias y diferencias de los estratos sociales por medio del consumo manifiesto, como un codiciado carné de pertenencia social se torna cada vez más importante. Las disparidades materiales en aumento se reflejan además en la conducta de consumo, agudizada por la demostración consciente de las diferencias sociales. No obstante que el consumo masivo es una característica determinante para el capitalismo posfordista; las pautas de consumo y los modos de vida van diferenciándose con una profusión individualizante de la oferta de mercancías que solo es posible por la flexibilización de la producción masiva que permite ofrecer lo mismo en innumerables variantes.”

“Los modos de vida van diferenciándose de manera creciente por una desigualdad material, siendo los bienes de mayor rentabilidad: los electrónicos, computadoras, ropa, automóviles y comida rápida los de consumo masivo mientras otros como vivienda, salud y educación requieren del apoyo del sistema financiero ya sea estatal o privado por medio de bancos, aseguradoras y cajas de ahorro. Ha evolucionado tanto el análisis y el estudio profundo de las conductas de consumo de la población que ya no bastan los

modelos tradicionales de clases y estratos; ahora algunos estudios de mercado sugieren diferenciar la sociedad en distintos *ámbitos* que responden a modos de vida, hábitos de consumo y elección de vida cotidiana. Las diferencias consisten por cierto en que un sector creciente de la sociedad solo puede existir en las afueras de este mundo de consumo por hoy en el cual como ayer algunos tienen que trabajar más para consumir más y demostrarlo mientras otros quedan relegados a aprovechar las baratas de la industria masiva. Las exquisiteces de la moda italiana y las imitaciones chinas se complementan así de maravilla”. (Hirsch, op.cit.: 170-171).

Por su parte, actualmente los suburbios, cuyo auge comenzó en plena era industrial del siglo XIX cuando las condiciones de hacinamiento en las ciudades y las nuevas facilidades de transporte por ferrocarril facilitaron el traslado, en particular de las nuevas burguesías, resultan los sitios idóneos para el crecimiento de la comunidad cerrada.

Lo que empezó con el deseo de las clases burguesas de alejarse de la ciudad, fue pronto adoptado por la clase media con la importante participación de los promotores inmobiliarios que encontraron en los suburbios una veta mercantil muy exitosa, sobre todo con clases sociales emergentes a quienes motivaron a una nueva forma de vida campirana, bucólica y alejada de las molestias y problemas de la ciudad. (Boskoff, 1970: 108).

En este nuevo modelo de ciudad la segregación espacial se difunde rápidamente y en consecuencia los suburbios juegan un papel fundamental porque es el territorio predominante donde se concentra la mayor parte del crecimiento de la comunidad cerrada.⁸⁴ Adicionalmente, siempre se busca influir en los nuevos habitantes del suburbio con nombres sugerentes para los nuevos desarrollos con adjetivos como “Colinas”, “Lomas”, “Bosques”, “Parques”, “Riveras”, “Lagos”, etcétera que adecuadamente combinados sugieren zonas aisladas y alejadas de la ciudad y sus problemas.

En los suburbios se pueden encontrar otras ventajas adicionales como son: la mayor flexibilidad en las densidades permitidas para obtener una mayor rentabilidad, la posibilidad de conseguir especificaciones menos restrictivas en vialidades y redes urbanas y la posibilidad de pertenecer a jurisdicciones geopolíticas generalmente más accesibles al desarrollo inmobiliario a causa de los ingresos por derechos e impuestos que deben pagar.

b. La comercialización inmobiliaria: la venta de aspiraciones y tranquilidad.

La construcción imaginaria del suburbio tan vulnerable precisamente por la misma causa que originalmente pretendiera brindarle seguridad, empezó a fomentar una percepción social de fragilidad ante el crimen y la respuesta a esta búsqueda de seguridad adicional ha sido una barrera que segrega a todos aquellos que se consideran indeseables.⁸⁵

El temor, real o imaginario, de ser víctima de la delincuencia o simplemente de los peligros del exterior, que actualmente aqueja a las sociedades occidentales en general es otro punto de apoyo para su comercialización.

Los índices del crimen y la violencia urbana que efectivamente han ido en aumento desde las últimas dos décadas del pasado siglo, aparecen en gran medida porque las concentraciones urbanas cada vez son mayores, aun cuando en algunos países los índices de delincuencia continúan teniendo la misma proporción, o aun una menor, con respecto al total de la población.

Ya no es suficientemente seguro alejarse de los centros urbanos, lugares tradicionalmente considerados como poco seguros por los habitantes y sitios de reunión de mal vivientes y vagabundos. (Jacobs, op.cit.: 31)

En este contexto la imagen de la comunidad cerrada que el mismo promotor fomenta es la de una oferta diferente de vivienda con características especiales que habilidosamente manejada ofrece ventajas que en realidad no tiene.

Siempre se destacan supuestas cualidades manipulando aspectos tales como la seguridad, la exclusividad, la integración social de la comunidad, un mayor valor patrimonial⁸⁶ y en algunos casos la protección necesaria para ciertos grupos sociales específicos que pueden sentir una mayor fragilidad ante los demás. Para todos ellos se ofrece “más que una vivienda, un refugio en donde realmente se puede descansar de la rápida vida de la ciudad, una morada segura y protegida de las amenazas”.⁸⁷

Las calles ligeramente curvas, arboladas, semivacías, rodeadas de jardines y con unos cuantos niños jugando representa una imagen bucólica que se resalta frecuentemente en la publicidad y es vendida como parte de los valores de una comunidad cerrada.

Bajo esta óptica la comunidad cerrada no es más que el último producto inmobiliario de una tendencia que se origina en la propia expulsión de los habitantes de la ciudad central hacia los suburbios y que no ofrece ninguna aportación original excepto por aquellas de carácter comercial y mercantil que basadas en los sueños, temores y

aspiraciones del ciudadano ofrecen un fragmento de ciudad privada con un sistema de administración propio basado en muchas normas y reglas necesarias para garantizar la convivencia armónica. (Svampa, op.cit.: 20)

B. El fraccionamiento cerrado en México.

1. Proliferación del fraccionamiento cerrado en México.

Bien sea que se le llame fraccionamiento cerrado, o por su nombre equivalente en otras ciudades; la modalidad de fraccionar los nuevos desarrollos de vivienda de manera cerrada ha tenido en algunas de las ciudades mexicanas una importante expansión. Sin embargo, aun cuando se trata de un fenómeno similar al de otros países posee características diferentes y perfiles específicos que responden a su propio entorno y circunstancias.

Tradicionalmente, la ciudad mexicana desde su fundación creció en torno a una centralidad predominante donde se asentaban los poderes tanto civil como religioso. Este crecimiento siempre fue, salvo contadas excepciones, (García Ramos, 1974)⁸⁸ de manera abierta por lo cual las nuevas parcelaciones siempre se adosaron libremente en continuidad de la traza original. Las ciudades siguieron los esquemas de crecimiento occidentales adaptados a las propias características físicas y sociales, aunque cuando cada una manifestó con el tiempo características propias que las distinguieron por lo cual conservan rasgos específicos propios.

En términos generales, esta forma de crecimiento se mantuvo por espacio de más de cuatro siglos, y fue hasta relativamente tiempos recientes cuando desde los inicios del siglo XX empezaron a surgir las nuevas formas de expansión hacia los suburbios, y prácticamente no es sino hasta hace unas pocas décadas, o en algunos casos hasta hace pocos años, que la centralidad histórica ha sido desplazada por un modelo basado en múltiples centros de actividad económica, comercial, industrial y financiera que apoyados en la separación espacial de las funciones de la ciudad ha permitido y propiciado el crecimiento inmobiliario de los suburbios.

De esta manera, las ciudades mexicanas empezaron a tener un crecimiento importante durante las décadas de posguerra, fundamentalmente a partir de los años cincuenta, sin que hubiese todavía una expulsión masiva del centro hacia los suburbios. Si bien ya se habían presentado varios ejemplos de expansiones inmobiliarias basadas en desarrollos en la periferia, en realidad no se habían manifestado como una tendencia marcada de

crecimiento urbano y los centros de las ciudades continuaban siendo las áreas de mayor actividad comercial todavía mezcladas con vivienda.

En estas condiciones las nuevas parcelaciones se iban adosando a la ciudad existente para formar un continuo compacto. Esta forma de crecimiento en base a la acción expresa y autorizada de un promotor inmobiliario de subdividir una extensión considerable de terreno para urbanizarla y sumarla a la ciudad conocida en México como fraccionamiento, fue la forma más común de añadir nuevos desarrollos inmobiliarios a las periferias durante la segunda parte del siglo XX. A diferencia de las antiguas formas de crecimiento denominadas colonias que si bien también subdividían zonas importantes de las entonces periferias tenían un carácter distinto propio de su momento y de las propias características de la población que las ocupaba.

La divergencia en la utilización de los términos colonia y fraccionamiento actualmente ha caído en desuso porque expresa dos orígenes distintos para una misma entidad: para el primer caso el término colonia se refiere a grupos de población homogénea, bien sea por su nivel social o económico o por su ascendencia extranjera lo cual fue frecuente a fines del siglo XIX y primeras décadas del XX; por su parte el término fraccionamiento expresa solamente la subdivisión de la tierra sin ninguna connotación de exclusividad ya que existe una absoluta posibilidad de ocupación por grupos socialmente heterogéneos.

Actualmente el apelativo colonia se usa más para nombrar antiguas zonas de la ciudad⁸⁹ que ocupan las partes centrales que hace muchos años fueron abandonadas por sus pobladores originales, no así el término fraccionamiento que a la fecha continua utilizándose para toda nueva subdivisión habitacional de un terreno.

Por ello, en México no existen las colonias cerradas, no así en el caso de los fraccionamientos de los cuales se pueden mencionar algunos antecedentes desde la década de los cuarenta en las ciudades más grandes e importantes del país como la propia Ciudad de México y la de Guadalajara, aún cuando no tenían todas las características propias del actual fraccionamiento cerrado. (Cabrales, et al, 2002).⁹⁰

Otros antecedentes más directos se dieron entre fines de los cincuenta y principios de los sesenta en la Ciudad de México, con la aparición de los primeros conjuntos residenciales cerrados ubicados en los suburbios desarrollados alrededor de un campo de Golf y que estaban fuertemente influenciados por los desarrollos estadounidenses. El mismo esquema se repitió en Guadalajara (Ickx, 2002)⁹¹ algunos años después; sin embargo es hasta fines de los sesenta y principios de los setenta cuando los fraccionamientos cerrados empiezan a proliferar con las características y condiciones que actualmente conocemos.

A pesar de que se presentaron factores externos de carácter económico como las recurrentes crisis financieras en la región cuyas secuelas derivaron en la implantación de políticas económicas restrictivas, la proliferación de los fraccionamientos cerrados en el país lejos de disminuir aumentó en las últimas décadas.

En consecuencia las ciudades mexicanas al igual que las latinoamericanas han tenido que enfrentar un rápido crecimiento aun con las restricciones presupuestales que han sido especialmente sensibles para la seguridad ciudadana ya que ante la falta de recursos para la vigilancia y protección, la inseguridad y la violencia han experimentado un crecimiento muy importante.

a. Una propuesta de solución: la exclusión espacial y sus diversos perfiles.

Bardas y vallas de acceso tienen una lógica porque el repliegue social y la exclusión espacial ha sido la solución de muchos habitantes ante la ausencia de protección de parte de las autoridades y ante la imposibilidad de protegerse de otra manera, ya que en la medida que la presencia del estado ha disminuido, las acciones delincuenciales han mostrado un incremento.

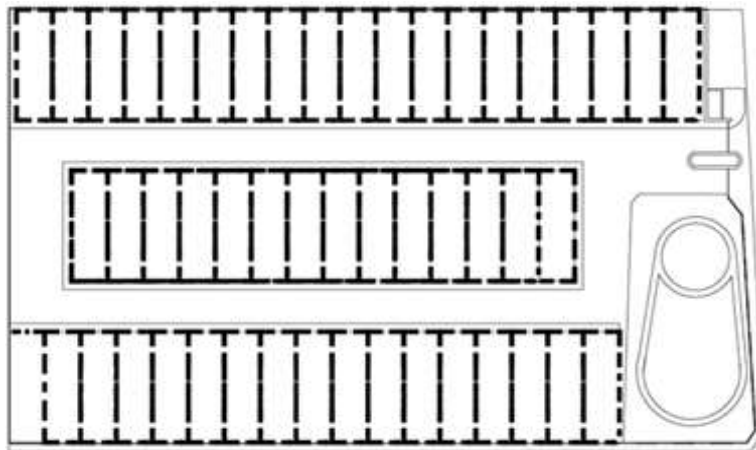


Figura : Esquema de distribución espacial al interior de un conjunto cerrado: las viviendas se distribuyen a los lados, los vecinos disponen de un área común de uso exclusivo y el ingreso solo se permite a través de un acceso único.

Fuente: Elaboración propia

En consecuencia, se han creado zonas protegidas separadas del resto de la ciudad dentro de las cuales el habitante puede sentirse a salvo, porque afuera se siente expuesto a las amenazas de la delincuencia.⁹² Este temor puede ser real o emocional, pero la percepción de fragilidad es un sentimiento persistente sea fundamentado o injustificado.

En este contexto el fraccionamiento cerrado se ha difundido fuertemente en muchas ciudades mexicanas, incrementado su número de manera importante y manifestándose de distintas formas, siendo el encierro y repliegue espacial el común denominador.



Figura : Calle perteneciente a la ciudad abierta que se ha cerrado por los vecinos a manera de una zona de seguridad que requiere de autorización para su entrada.

Fuente: Fraccionamiento Las Ánimas en la Ciudad de Puebla, fotografía propia tomada en enero 2008.

Por su parte la explotación comercial de las percepciones sociales reales o ficticias acerca de situaciones como la inseguridad ha propiciado que este modelo de crecimiento inmobiliario en enclaves cerrados haya tenido en las ciudades mexicanas una adaptación y una aceptación tanto entre clases económicamente privilegiadas como en las obreras y populares porque no solo se trata de factores como la homogeneidad social o económica sino de problemas sensibles que afectan a la ciudadanía en general. (Méndez, 2002)

Si bien de origen, el motivo fundamental para la elección de un fraccionamiento cerrado fue la autoexclusión de las clases privilegiadas, (Rodríguez, 2003) ⁹³ ahora el común denominador es la búsqueda de mayor seguridad ante una violencia en constante aumento y con poco control por parte del estado. En esencia esta es la realidad, tanto en la Ciudad de México como en otras ciudades del país que motiva toda esta manifestación de crecimiento inmobiliario.

En varias ciudades mexicanas, en especial en las de mayor tamaño como la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Ciudad Juárez o Puebla la violencia urbana producto del crimen eventual o de las bandas organizadas está a la alza, sobre todo con aquellos delitos que más lastiman a la sociedad y que acrecientan el temor y la sensación de inseguridad.

Bajo pretexto de la inseguridad y en este escenario, todos aquellos que puedan solventar los sobrecostos de vivir en un fraccionamiento cerrado estén dispuestos a

hacerlo, aun a cambio de aislarse, espacialmente para protegerse de estos delitos; situación que si bien podría no considerarse adecuada por la separación social que provoca tampoco puede ser censurable mientras no se resuelvan muchos otros problemas sociales más profundos cuyas manifestaciones se están viviendo. (Enríquez, 2007).

Es tan preocupante para la sociedad este problema que en los casos mexicanos, a diferencia de lo que puede pasar en otros países,⁹⁴ el cierre de calles en las grandes ciudades para convertirlas en zonas de seguridad es una práctica que por sus dimensiones y problemas han provocado que las autoridades dejen a los habitantes intervenir para defenderse libremente. La percepción de una ciudad conflictiva los motiva a aislarse y desconfiar de los demás lo cual vuelve a la ciudad más inhumana e inhabitable.



Figura : Esquema de distribución espacial de una zona de seguridad típica. La trama urbana se interrumpe con cercas que impiden el paso. Los vecinos permiten el ingreso a través de un acceso único.

Fuente: elaboración propia

A ello también han contribuido el propio ritmo de la vida urbana y la influencia tan importante que tienen a nivel mundial los medios electrónicos sobre las personas que hacen sentir como propios los problemas de otras ciudades aun cuando estén alejadas.

Esta es una de las consecuencias de la modernidad como parte de su fenomenología señalada por Giddens, (Giddens, 1990). Por su parte los medios de comunicación actuales también juegan un papel importante porque pueden transmitir en directo las

noticias desde cualquier parte del mundo, particularmente las alarmistas, que además de tener informada a la población también logran angustiarse.

Con este tipo de acciones, los vecinos buscan retomar el control de sus barrios y calles impidiendo el acceso libre a pesar del carácter público de calles y avenidas. En este proceso, la inseguridad, el crimen y la violencia han fortalecido a las comunidades al integrarlas en torno a un objetivo de beneficio común. Si bien por una parte, el hecho de cerrar una calle o un barrio implica la fragmentación del espacio y la división social, por la otra reproduce al interior una especie de micro sociedad donde es posible tomar algunas decisiones, platicar y compartir experiencias útiles y llegar al consenso con algunos acuerdos para el beneficio común. (Giglia, 2003).

A diferencia de los fraccionamientos cerrados contruidos ex profeso, el cierre de calles ya sea por vallas, casetas de vigilancia, rejas, cadenas o simples elementos de ornato, constituyen elementos urbanos que no existían y que modifican sustancialmente el libre tránsito de la ciudad. (Enríquez, op.cit). En la Ciudad de México, aparecieron desde mediados de la década de los ochenta como forma de controlar el tráfico, sobre todo de autobuses y camiones, buscando una mayor tranquilidad en calles y avenidas.

Para los propios vecinos preocupados por los problemas de la ciudad la decisión de cerrar y dar mantenimiento de carácter privado a una calle de origen público, es una forma de acción necesaria aún sin tener el aval de la autoridad ni el consentimiento formal de todos los demás habitantes.⁹⁵

Los conflictos que provoca el cierre de calles paradójicamente no son con la autoridad que soslayadamente los permitió, sino entre los mismos vecinos que no cooperan pero se benefician de las decisiones de los demás.

b. Los aspectos sociales y económicos.

Si bien el fraccionamiento cerrado produce una separación del habitante “de adentro” al dividirlo del resto de los habitantes en función del ingreso, posición económica, clase social o raza; en México esto tiene otras connotaciones que tienen que ver más con el poder adquisitivo que con diferencias raciales o religiosas. (MacLeod, 2003). Son los precios de las viviendas los que establecen las diferencias entre los habitantes, aun cuando esta situación sucedía desde tiempo atrás en las parcelaciones o fraccionamientos abiertos que se iban integrando a la ciudad e iban diferenciando a los habitantes por precios de compra.

La separación social viene aparejada fundamentalmente al ingreso e identifica a la persona como alguien de cierto poder adquisitivo lo cual en determinados grupos sociales locales puede ser importante o prestigioso. Sin embargo dada la propagación de este tipo de fraccionamientos, la pertenencia a una de ellos prácticamente empieza desde el nivel popular y va hasta el residencial pasando por una gama muy amplia de posibilidades.

Aun en los casos de fraccionamientos relativamente exclusivos la compra de un terreno o una casa generalmente no se impide a nadie, basta que tenga el nivel económico suficiente para comprar, de tal manera que la separación social se determina principalmente por el ingreso, aun cuando también este asociado al reconocimiento de los demás; es decir al prestigio o la identificación de pertenencia a un cierto grupo.⁹⁶

La sensación de protección que brindan al habitante los fraccionamientos cerrados, aun cuando sea una simple apreciación subjetiva, es suficiente para inclinar su elección por ellos, considerando que por seguridad se entiende la preservación de la integridad tanto física a través del alejamiento de todos aquellos habitantes que parezcan raros, sospechosos o indeseables, como patrimonial a través de la protección ante delitos de menor gravedad tales como daños en las propiedades, robos menores, o simplemente evitar las visitas de extraños aun cuando el principal temor sea hacia la delincuencia criminal.

En respuesta a esta necesidad la oferta de fraccionamientos cerrados se ha ampliado a todos los estratos sociales abarcando diversos niveles económicos de ingreso y la pretensión por vivir en uno de estos lugares que no solo es de aquellas clases sociales con cierto poder económico que buscan protegerse, sino también de otras clases urbanas de menor ingreso que comparten las mismas preocupaciones⁹⁷ por lo cual la oferta de viviendas en volúmenes masivos a través de pequeñas casas enclaustradas por sus propias bardas es común. Estas viviendas van dirigidas a un cuantioso grupo de habitantes que también buscan la aparente protección que las bardas ofrecen.

En cuanto a las características económicas determinadas por el precio de una vivienda en la ciudad abierta en comparación con una vivienda en un fraccionamiento cerrado, es posible afirmar a través de indicadores económicos especializados,⁹⁸ que los métodos de cálculo para los valores por superficie de terreno o para valores de construcción no presentan distinción alguna en cuanto a criterios diferenciados o bien por posibles factores de corrección aplicables a un inmueble con respecto al otro.

La inseguridad como causa de elección lleva a un futuro comprador de una vivienda a considerar un fraccionamiento cerrado, por sobre otros aspectos que aparecen como

secundarios y solamente referidos a la elección de uno con respecto a otro en función del ingreso económico.

c. La inseguridad social y el repliegue espacial.

Afirmar que la percepción de la inseguridad existente es la principal causa de la preferencia por un fraccionamiento cerrado entre la población del área de estudio, es una aseveración que requiere de algún tipo de explicación para poder, además de ser considerada como válida, permitir ser analizada de manera tal que facilite el mejor entendimiento de lo que sucede en México, pues los fraccionamientos cerrados con varias décadas de estarse erigiendo se han ido multiplicando como forma habitual de producción y ocupación de vivienda.

Esta explicación se hace más necesaria si se considera que a diferencia de las causas que le dan origen al fenómeno en otras ciudades, en el caso en estudio y de manera independiente de niveles económicos y sectores sociales, su aceptación lejos de decaer se ha mantenido con ritmos de incremento constante no importando sus características ni tipología.

En efecto, como ha quedado de manifiesto con el gran número de fraccionamientos encontrados, ha existido una demanda constante a pesar del tiempo transcurrido de tal forma que su producción sigue creciendo y al parecer la población ha terminado no solo por asimilarlo sino incluso por aceptarlo como la forma usual de habitar.

Por su parte, el fenómeno social de la inseguridad que fundamentalmente va asociada a las ciudades es un temor provocado por el miedo a la criminalidad y a pesar de ser un problema que comparten muchos países, en México en particular cobra especial relevancia entre la población y se sitúa a la par de los principales desafíos a enfrentar de manera tal que la criminalidad es reconocida como un impedimento para alcanzar el bienestar de la población al igual que sucede con otros problemas graves que también afectan a la sociedad en su conjunto como pueden ser la corrupción, el tráfico de drogas, la diseminación de enfermedades infecciosas o los efectos del cambio climático.

No en balde México ocupa el lugar 17 entre los países donde la delincuencia es considerada como un problema social muy grave.⁹⁹

Por ello, los fenómenos sociales derivados de la criminalidad aumentan la percepción de la violencia social, por lo cual algunas de sus manifestaciones ya sea el narcotráfico, la

delincuencia organizada, la violencia intrafamiliar o la inseguridad han adquirido un gran interés entre diversos sectores de la sociedad.

Esta percepción social se incrementa fuertemente, a diferencia de otras épocas, por el papel fundamental que desempeñan los diversos medios de comunicación en la difusión de los eventos asociados con la inseguridad y en la mayor parte de los casos influyen substancialmente en la percepción del público receptor.

Esta comprobado que los ciudadanos viven constantemente con el temor a ser víctimas de un delito y así cuando las autoridades reportan datos que reflejan la disminución de la comisión de delitos, existe una incredulidad generalizada entre la población al respecto porque saben que muchos de ellos no se denuncian, entre otras razones por temor a represalias, por la desconfianza en que las autoridades den con los responsables, por la pérdida de tiempo implicada en los trámites de la denuncia, por evitar ser sujetos de chantaje o corrupción o por considerar que el daño fue irrelevante.

Por consiguiente, la sociedad siempre percibe que la inseguridad va en aumento a pesar de que no existan datos veraces que confirmen esta percepción. Por ello, la insuficiencia de información que sustente las características y comportamiento del fenómeno delictivo imposibilita las afirmaciones fundamentadas que avalen sus tendencias.

Adicionalmente, el estudio de la inseguridad en México se enfrenta a una gran dificultad para llevar a cabo análisis veraces ante la carencia de datos confiables a causa de que el acceso a la información es muy limitado o bien debido a que muchos delitos menores no se reportan a la autoridad. (Jiménez, 2002) ¹⁰⁰

Generalmente la forma de medir la criminalidad es dividir el número de delitos conocidos entre un número determinado de habitantes, usualmente 100 mil personas, y el resultado de esta operación representa el índice de criminalidad de una ciudad o un país determinado. En México para el año de 2008 el índice de criminalidad promedio nacional fue de 1653.8 que si bien no parece tan alto en comparación con otros países de Latinoamérica, si corresponde a una tasa alta si se considera que muchos de los delitos cometidos no forman parte de esta estadística.

De cualquier forma, el promedio nacional se ubica por arriba de lo que sucede en el Estado de Puebla que es un estado relativamente seguro comparado con otros estados de la República y si solo se consideran estos números de manera aislada. Dichos índices para el caso del Estado de Puebla, a lo largo de los últimos trece años se muestran en la siguiente tabla:

Tendencia de los hechos delictivos denunciados en el Estado de Puebla en los últimos 13 años		
Años	Cifras absolutas	Tasas por cada 100 mil habitantes
1997	50 667	1 047.5
1998	54 045	1 100.0
1999	51 985	1 041.4
2000	54 575	1 076.0
2001	61 700	1 197.8
2002	62 342	1 193.0
2003	66 580	1 257.4
2004	65 777	1 227.4
2005	57 525	1 061.3
2006	51 268	935.6
2007	55 490	1 001.9
2008	59 503	1 063.4
2009	63 436	1 122.4

Fuente: Procuraduría General de Justicia, Gobierno Mexicano. Los datos del 2009 son estimativos.

Sin embargo, no obstante que el Estado de Puebla tiene índices de hechos delictivos por debajo de la media nacional y que los delitos han mostrado un incremento menor con respecto a otros estados, la percepción de inseguridad no disminuye, y en particular en la Ciudad de Puebla la sociedad en general la continúa considerando como uno de los problemas sociales más importantes a pesar de tener menores índices de delincuencia, de manera tal que dicha percepción influye en el estilo de vida de la población.

Esto ha llevado a las autoridades locales a emprender diversas acciones para atender este fenómeno social y una de ellas ha sido la creación en el año de 2008 de la Policía Metropolitana para fortalecer la seguridad en la Ciudad de Puebla y sus municipios conurbados.¹⁰¹

Por su parte, se han llevado a cabo encuestas a nivel nacional que tratan de medir las reacciones de las persona ante este fenómeno social y de acuerdo con algunas de ellas, se señala que una gran proporción de individuos de hasta 98.6% reportan haber dejado de realizar alguna actividad a pesar de que nunca fueron víctimas de un delito; es decir cambiaron sus hábitos solo por la percepción de la inseguridad, contra el 96.1% que han cambiado sus hábitos por el temor a ser víctimas nuevamente; es decir que previamente ya habían sido víctimas de un delito. Ante la pregunta acerca del nivel existente de inseguridad la percepción generalizada muestra una tendencia del fenómeno de inseguro a muy inseguro.

Estos porcentajes que son muy altos y casi representan al total de la población, se ven acrecentados por una percepción de una alta inseguridad. Esto explica en gran medida la postura que adopta la población ante la presencia de este fenómeno social y revela el porqué de muchas de las acciones que se emprenden para evitar ser víctimas de un delito.

Entre las acciones más frecuentes que la población reporta haber tomado se incluyen: no llevar mucho dinero en efectivo, no usar joyas, no visitar lugares lejanos, evitar transitar de madrugada por las calles, procurar salir siempre acompañado, alejarse de extraños con apariencia sospechosa y acudir solamente a sitios que se consideren seguros y que cuenten con vigilancia adecuada. (Jiménez, op.cit.)

La gran conclusión que se puede hacer de todas estas acciones es que la población termina por retraerse a causa de la inseguridad. Bajo este escenario y volviendo al objeto de esta investigación, se puede considerar que una de las diversas maneras en que la población se retrae es cambiando su forma de habitar de modo tal que la persona se sienta más protegida tanto en lo individual, como en lo familiar y patrimonial.

En efecto, la inseguridad es el factor social que obliga a la población a vivir de manera aislada y aparece como el común denominador independientemente de clases sociales. No en balde es una de las preocupaciones más importantes en todo el mundo y por ello en la zona en estudio, al igual que en otras ciudades, se convierte en el elemento habitual de elección. (Roitman, 2004: 5).

Sin embargo, no pueden desecharse otros factores como posibles causas secundarias de elección. Para analizarlo de mejor manera se propone utilizar el siguiente cuadro que relaciona los factores sociales con la propuesta de espacios interiores de distintos tipos de fraccionamiento cerrado:

Factor social predominante	Escalas del equipamiento y apariencia espacial
Mejorar la seguridad	Ninguno, solamente la valla con la que los vecinos restringen el acceso de algún modo.
Formación y cuidado de un patrimonio familiar, seguridad y ascenso social.	Cercado perimetral, puerta de acceso y pequeñas áreas verdes para juegos infantiles.
Ascenso social y seguridad	Muros perimetrales, puerta de acceso y áreas verdes para el ocio.
Seguridad, ascenso y prestigio social.	Muros perimetrales, puerta de acceso y equipamiento común que varía desde parques, plazoletas, fuentes y áreas ajardinadas hasta instalaciones deportivas como canchas de tenis o básquetbol, lo cual conlleva connotaciones de carácter social.
Prestigio social, exclusividad y seguridad.	El acceso siempre busca atraer al igual que las bardas. Al interior pueden existir instalaciones como clubes deportivos, campos de golf, restaurantes y salones de reuniones; es decir, un equipamiento común de mayor importancia que destaca las características de exclusividad y prestigio social.

En el cuadro, aparece la inseguridad como el común denominador; sin embargo a medida que el fraccionamiento va aumentando en tamaño y equipamiento, surgen otros elementos mayormente relacionados a aspiraciones de carácter social que también son motivos de elección.

Estas aspiraciones tienen un reflejo en los elementos de carácter espacial y en el equipamiento común por lo que su apariencia va a marcar diferencias entre las diferentes tipos del mismo producto inmobiliario, de tal manera que estas características se destacan de manera manifiesta para que la población las pueda distinguir.

En efecto, estas diferencias marcan para algunos grupos una aspiración social, sin embargo cualquiera que sea su esencia se trata de una misma propuesta manejada con distintas variantes que si bien simulan resolver un problema social, muestran intenciones de carácter comercial utilizadas como instrumentos para ayudar a agilizar su comercialización.

La variada oferta que se hace y que deriva en diferentes tipos de fraccionamiento, en esencia lo único que busca es abarcar una mayor cantidad de sectores sociales toda vez que se ofrecen desde los niveles populares que tienen una capacidad económica limitada hasta las dirigidas a grupos sociales con ingresos mayores en los cuales los aspectos de ascenso y prestigio social cobran relevancia.

En efecto, la proliferación de fraccionamientos cerrados en México se distingue porque la segregación espacial tiene como apoyo la oferta de protección ante la delincuencia a casi todos los niveles económicos de la población, lo que abre la posibilidad a muchos sectores sociales de menores ingresos de sentirse resguardados y a salvo de la inseguridad.¹⁰²

En consecuencia, las diferencias van a estar establecidas por los aspectos de carácter espacial que son los aspectos que van a marcar las distinciones.

d. Los promotores y las escalas de la inversión inmobiliaria.

El capital inmobiliario local que por sus formas de intervenir pareciera ser el mismo que se invierte en muchas otras ciudades y que va reproduciendo en las periferias espacios tan parecidos entre sí que no nos permiten distinguir diferencias entre una ciudad y otra, ha sido muy dinámico en las últimas décadas, edificando espacios privados para el trabajo, consumo, esparcimiento y habitación.

En efecto, en el país la producción de vivienda ha quedado en manos de empresas privadas y consecuentemente la acción que actualmente desempeña el estado ha sido específicamente regulatoria del proceso de construcción y en algunos casos con el apoyo monetario tanto a constructores para su fabricación, como a compradores para su adquisición; siendo el objetivo substancial del apoyo financiero, proveer de este bien a la población, primordialmente a la de menores recursos económicos. (Tamayo, 1989)

La vivienda en México se considera un satisfactor básico al cual tienen derecho todos los habitantes. Este derecho que tiene cada familia de poseer una vivienda digna¹⁰³ ha sido elevado a rango constitucional; sin embargo, el lograr la meta constitucional de proveer a todas las familias mexicanas de una vivienda está aún lejos de cumplirse todavía.

El impedimento para lograrlo no es una falta de capacidad técnica ni la insuficiencia de recursos para su construcción, sino la dificultad de gran parte de las familias de acceder

a la compra de una vivienda, por pequeña que esta sea, ante los precios que continúan siendo elevados para el bajo poder adquisitivo de la población.

A pesar de todo el apoyo que el estado ha brindado para solucionar el problema, todavía está lejos de alcanzar estos objetivos. Sin embargo los esfuerzos continúan pero ahora enmarcados dentro de una política económica distinta en la cual el gobierno ha dejado de ser productor de vivienda para convertirse en elemento de apoyo financiero del proceso de producción.

Para ello desde hace décadas el estado creó varios organismos públicos buscando cubrir el déficit de vivienda a todos los niveles y tratando de servir al mayor rango posible de compradores. Fue a través de organismos como el INFONAVIT, el FOVISSTE, la Sociedad Hipotecaria Federal¹⁰⁴ y otros que se buscó llegar a todos los sectores. Sin embargo todas las instituciones fueron transformándose con el paso del tiempo hasta convertirse en instituciones de apoyo financiero tanto para el constructor durante la fabricación como para el comprador final en la adquisición, dejando el control total del proceso a la empresa privada.

Esto es, que tanto la promoción como la construcción y la oferta de vivienda de todo tipo ha quedado, si bien bajo la regulación y vigilancia del estado, en manos de la iniciativa privada. (Fidel, 1988)

Es difícil dar un panorama detallado de la actuación de la iniciativa privada dirigida a satisfacer la demanda de vivienda en México. Sin embargo ante la complejidad del fenómeno y los diferentes tipos de promotores, constructores, inversionistas, autoridades y actores que intervienen en general y los distintos intereses que cada uno de ellos tiene, se busca simplificar su comprensión a través de dividirlos de acuerdo a una clasificación propia, en base al tamaño de las inversiones y a los principales actores que intervienen:

- 1.) Las magnas inversiones inmobiliarias; que realizan las grandes empresas desarrolladoras dedicadas a la producción masiva de vivienda a nivel nacional¹⁰⁵
- 2.) Las grandes inversiones inmobiliarias; que realizan los empresarios locales importantes¹⁰⁶ cuya actividad predominante puede no ser la inmobiliaria.
- 3.) Las inversiones inmobiliarias medias; que efectúan los profesionales del ramo tales como arquitectos, ingenieros, constructores y promotores con capital limitado.

- 4.) Las pequeñas inversiones; que se efectúan prácticamente de manera individual por pequeños inversionistas, especuladores y gestores o bien al amparo de líderes y grupos de colonizadores.¹⁰⁷
- 5.) Las micro inversiones, que sin ser propiamente dicho una inversión en vivienda si tienen el interés de mejorar sus condiciones de habitabilidad. Es el caso de las zonas de seguridad que se aíslan de alguna manera del resto de la ciudad

Desde luego que las diferencias en inversión y en el tipo de desarrollo inmobiliario, para la creación de las nuevas parcelaciones, dependen también de la disponibilidad del suelo susceptible de ser urbanizado. Mientras que los inversionistas más fuertes tienen una relativa facilidad de conseguir grandes extensiones de terreno, en ocasiones auxiliados por su poderío económico o por el propio poder estatal, los rangos medios y menores de inversión inmobiliaria harán sus desarrollos sobre terrenos de dimensiones reducidas o en el caso de los pequeños, en terrenos sujetos a regularización.¹⁰⁸

Involucrar al suelo por urbanizar como otro elemento más hace el proceso todavía más complejo ya que con frecuencia el propietario de la tierra y promotor son personas distintas que pueden actuar en sociedad o con alguna otra forma de participación.

Finalmente y de manera independiente al tipo de propietario, en una etapa posterior también van a aparecer los abogados y los notarios públicos que avalarán y darán sustento legal a la propiedad sobre la que se va a edificar el desarrollo inmobiliario.

2. El contexto legal y normativo del fraccionamiento cerrado.

De acuerdo a la legislación mexicana, toca a los gobiernos locales, es decir municipales, la determinación de usos y destinos del suelo y el otorgamiento de las autorizaciones para los nuevos desarrollos urbanos; sin embargo, considerando el tamaño de algunos de ellos y las limitaciones de recursos, es el segundo orden de gobierno, el estatal, el que toma algunas de estas funciones a través de la promulgación de las leyes y normas respectivas así como la autorización de algunos permisos.

Tal es el caso de las leyes estatales que permiten las nuevas parcelaciones urbanas conocidas como fraccionamientos. Estas leyes se legislan en la cámara de diputados de cada estado y se promulgan en el periódico oficial por el ejecutivo estatal.

Una vez publicada la Ley de fraccionamientos estatal es de aplicación en todos los municipios, los cuales pueden a su vez establecer reglamentos particulares cuando los

consideren adecuados; sin embargo en la práctica esto no ocurre. Esta ley sería el primer paso a cumplir en el proceso legal de incorporación y parcelación de un gran predio rural a la ciudad.

Los antecedentes y la forma como se han ido publicando estas leyes merecerían un comentario aparte, sin embargo para no describir la evolución de cada una de las treinta y dos entidades del país, se puede mencionar el caso del Estado de Puebla como un ejemplo característico.¹⁰⁹ En este caso, es la última ley vigente, publicada recientemente la que incorpora por primera vez la figura legal que han utilizado los fraccionamientos cerrados en la ciudad por un periodo de más de veinticinco años.

La ley de fraccionamientos actual, además de los ordenamientos y consideraciones técnicas tiene aspectos que merecen ser destacados como las diferencias que hace entre división, lotificación y fraccionamientos,¹¹⁰ la incorporación de los desarrollos de régimen de propiedad en condominio, la obligatoriedad de tener las redes de agua potable, drenaje y de captación de aguas pluviales y el incremento de un 15% a un 20% del área de donación.

De todas estas consideraciones destacan dos por su importancia la incorporación del régimen de propiedad en condominio que se homologa a lo que se considera un fraccionamiento y el incremento de la superficie de donación.

Con respecto a las redes de infraestructura y trazo así como a las especificaciones del viario, el problema es de otro género ya que su regulación corresponde a las autoridades municipales, algunas de las cuales todavía no disponen de la capacidad técnica necesaria ni de los recursos humanos suficientes para controlar su cumplimiento.¹¹¹ En consecuencia, es posible que existan incumplimientos en un buen número de los nuevos fraccionamientos que ahora se urbanizan bajo la modalidad cerrada.

Los ayuntamientos pequeños tienen un presupuesto limitado y en consecuencia existe una incapacidad de vigilar estas nuevas urbanizaciones que a causa del ritmo tan dinámico con el que se construyen, pueden no ser detectadas como podrían ser el caso de urbanizaciones deficientes o parcelaciones sin autorización.

De igual manera, la entrega recepción a las autoridades de un nuevo fraccionamiento frecuentemente deja de cumplirse; siendo hasta el 2004 cuando se hace obligatoria para los fraccionamientos cerrados en régimen de condominio.¹¹²

La donación, este es un término que la ley señala como aquella superficie que los urbanizadores deben donar a título gratuito al ayuntamiento para que éste a su vez la destine para beneficio público según convenga: ya sea como área ecológica o para equipamiento. Esta donación en conjunto con la superficie destinada a vialidades vehiculares y peatonales significan una disminución considerable del total de la superficie original; el restante, lo que usualmente los promotores locales conocen como superficie vendible representa un porcentaje reducido de la superficie del predio original.

De ello se deduce que un urbanizador buscará por los medios posibles obtener el máximo porcentaje de superficie vendible aun a costa de interpretaciones ventajosas o incluso el incumplimiento de la ley.¹¹³

Una vez cumplidos todos los requisitos de entrega al ayuntamiento corresponde a las autoridades la interconexión con los servicios urbanos. De acuerdo a la ley a partir de este momento se podría autorizar su venta y expedir las licencias de construcción correspondientes a las viviendas por construir.¹¹⁴

En cuanto a la organización, los residentes tanto de un fraccionamiento abierto como de uno cerrado están facultados para asociarse y buscar el beneficio de su comunidad, de tal manera que puede formarse una Asociación de Colonos con el consenso de una mayoría de los residentes.

Estas asociaciones en ocasiones están tan bien organizadas que promueven mejoras continuas y un sano desarrollo y pueden incluso enfrentarse a la autoridad cuando consideran que existen actos que las perjudiquen, mientras en otros casos la desorganización imperante termina por separar a los vecinos, con el consecuente deterioro comunitario.

La figura legal que deben adoptar es la asociación civil que está en condiciones de administrar recursos económicos sin tener fines lucrativos a la vez que permite la contratación y el manejo de empleados, como pueden ser por ejemplo los vigilantes y jardineros. La asociación se convierte entonces en un patrón con facultades, deberes y obligaciones de acuerdo a la ley.

Para los desarrollos en régimen de condominio, existen también formas legales que sin llegar a la formalidad de la anterior, pueden resolver varios de los intereses comunitarios, tal es el caso de las asociaciones y asambleas de condóminos.

a. Los instrumentos de planeación urbana.

Como se mencionaba antes, de acuerdo a la legislación mexicana toca a los gobiernos locales establecer dentro del marco legal, las políticas conducentes a la ordenación del territorio e implementar los instrumentos necesarios para dirigir y gestionar el crecimiento urbano. Por ello las entidades que conforman el pacto federal en México han desarrollado legislación propia en cuestiones urbanas.

En consecuencia todos los Estados y algunos Municipios cuentan con una legislación referente al crecimiento y desarrollo urbano, de tal manera que adicional al plan nacional de desarrollo urbano y a los diferentes planes estatales existen planes urbanos municipales en las principales ciudades del país.¹¹⁵

Estos planes se promueven en los congresos locales y se aprueban y publican por el gobierno estatal, y generalmente son concebidos de manera integral considerando además del propio desarrollo urbano, las repercusiones que éste tiene en el medio ambiente así como la demanda que va a provocar en servicios e infraestructura.¹¹⁶

En cualquier caso toda nueva urbanización debe acatar al menos dos normas fundamentales: en primer término un plan de desarrollo urbano municipal frecuentemente llamado carta urbana, que regula el crecimiento adecuado de la ciudad de acuerdo a los usos, destinos y densidades autorizadas para cada zona y una ley de fraccionamientos de carácter estatal, comentada párrafos arriba que regula toda nueva incorporación de suelo a la ciudad, reglamentando su subdivisión y urbanización.

Para toda nueva urbanización, ambos preceptos tiene vigencia legal y constituyen los instrumentos de referencia para la ordenación del territorio, aun cuando en la práctica enfrentan distintos obstáculos para su adecuada aplicación.

En primer término la falta de actualización y la periodicidad con la que se modifican frecuentemente los hace caer rápidamente en obsolescencia siendo incluso posible que puedan ser anacrónicos aún antes de publicarse dadas las condiciones tan dinámicas del crecimiento urbano y tan prolongado el tiempo de elaboración y aprobación entre uno y otro.¹¹⁷

Por otra parte, las propias características del ámbito legal de su jurisdicción impiden en algunos casos su adecuada aplicación, ya que ningún gobierno municipal puede reclamar extraterritorialidad, mientras que con frecuencia, el área urbana sobrepasa los límites territoriales del municipio de origen.

Para estos casos, la legislación prevé la figura de planes de zonas metropolitanas o planes de áreas conurbadas que si bien existen, requieren del acuerdo de la federación y los municipios involucrados en el primer caso y de los municipios conurbados en el segundo, con todos los obstáculos que esto trae consigo.

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, INEGI, el término zona metropolitana se refiere al área urbana que rebasa los límites político administrativos que previamente la contenían a diferencia del término conurbación referido solamente a la unión físico espacial entre dos localidades o municipios. El primer caso se presenta cuando hay un municipio central pre eminentemente urbano y otros exteriores que muestran un alto grado de urbanización definido por criterios estadísticos y geográficos.

En consecuencia se toman acciones pertinentes como la formación de Consejos Metropolitanos o la creación de Fondos Metropolitanos que operan con presupuesto federal y ejecutan acciones de planeación, creación de infraestructura, equipamiento y obras públicas que apoyan con aspectos puntuales sin dejar de respetar la autonomía e independencia de los municipios involucrados.

Para el caso de la Ciudad de Puebla, la zona metropolitana ha mostrado una dinámica importante que ha llevado a la creación de un Consejo y un Fondo Metropolitano que ha realizado acciones específicas.¹¹⁸

Prácticamente, todas las ciudades importantes del país tienen en mayor o menor medida una dinámica de crecimiento significativa. Como un ejemplo de ello, en el siguiente cuadro puede apreciarse la dinámica de la zona metropolitana de Puebla, que ha experimentado una importante expansión en superficie en los últimos años.

Dinámica de crecimiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla en las últimas décadas.

Año	Kilómetros cuadrados del área urbana	Densidad de población habitantes/hectárea en zona urbana
1970	22.83	233.37
1990	108.37	92.93
2000	209.50	60.84
2006	223.75	62.47

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Sustentable para el Municipio de Puebla. 2007.

En este caso en particular, destaca no solo la expansión, sino también y de manera preponderante la disminución de la densidad de población, reflejo de una forma de

crecimiento horizontal en la cual se privilegia la ocupación de nuevo suelo rural por encima del crecimiento vertical de la ciudad, o de la utilización de los vacíos urbanos.

En un contexto como el anterior el crecimiento urbano resulta difícil de regular ante la gran dinámica que presenta y los diferentes obstáculos con los que se tiene que enfrentar: entre otros la independencia de actuación de los gobiernos locales, la falta de actualización requerida en planes y programas urbanos, así como la insuficiencia u obsolescencia de leyes y reglamentos.

Estas carencias se agravan cuando agregamos la capacidad de los operadores inmobiliarios para imprimir un sesgo adecuado a sus intereses para seguir operando dentro de las normativas y exigencias vigentes que la autoridad busca imponerles. De tal manera que ante estas dificultades la planeación urbana termina por volverse inoperante cuando no va acompañada de una decidida actuación pública que a través de los medios a su alcance como pueden ser las acciones de gestión, o aquellas de creación de reservas territoriales traten de alcanzar la regulación del crecimiento urbano.

b. El régimen de propiedad en condominio.

El régimen de propiedad en condominio es una de las modalidades de la legislación civil en la cual dos o más personas gozan al mismo tiempo de un derecho exclusivo y de copropiedad respecto a elementos y partes comunes de un mismo inmueble.

La forma de copropiedad en condominio tiene en México su sustento legal desde 1928, casi 100 años después del primer código civil mexicano y latinoamericano del estado de Oaxaca de 1827 derivado a su vez de las normas libertarias de la propia revolución francesa y del posterior imperio napoleónico.¹¹⁹

Sin embargo es hasta que los condominios verticales¹²⁰ empiezan a multiplicarse en la Ciudad de México en el año de 1954 cuando surge la necesidad de normas complementarias que regulen este tipo de copropiedad publicándose la primera Ley Reglamentaria a la propiedad en Condominio que desde entonces ha tenido al menos dos modificaciones, en 1974 y en 1990, que han tratado de mantenerla actualizada de acuerdo a las nuevas circunstancias y situaciones que se presentan a medida que esta forma de propiedad se hace más popular hasta llegar a la última modificación que data del 2003 y que permanece hasta la fecha.

El objeto fundamental de la ley es regular la constitución, la organización, el funcionamiento y la administración del régimen de propiedad en condominio; como también las relaciones entre los condóminos y establecer las bases para resolver las controversias que se suscitan entre ellos. La constitución de un régimen condominal es un acto formal exigido por el estado que debe contenerse en escritura ante notario público.

La ley define al condominio como “un grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial, de servicios o industrial susceptible de aprovechamiento independiente y que pertenecen a distintos propietarios quienes gozan de un derecho singular y exclusivo de propiedad respecto de su unidad exclusiva así como un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes”.

Los fraccionamientos cerrados, generalmente adoptan el régimen de condominio por las múltiples ventajas que otorga tanto a los residentes como al promotor. En un condominio horizontal cada lote o parcela del conjunto es propiedad individual mientras que calles, aceras, infraestructura y cualquier otro espacio comunitario se considera colectivo.

Sobre la parte colectiva no se tiene la propiedad exclusiva sino compartida con el resto de los condóminos. En la legislación mexicana la propiedad comunitaria se denomina indiviso porque precisamente por su propia naturaleza es imposible de separar o dividir. De esta manera cada propietario tiene el derecho sobre su propio lote o terreno y conserva una parte proporcional del indiviso.

Esta forma privada de propiedad requiere que además de las propias obligaciones fiscales de la propiedad, como el impuesto predial, se pague una cuota por todos aquellos servicios de mantenimiento y mejora que la comunidad requiere. Al hacerlo de manera privada la autoridad se beneficia porque no tiene que prestar muchos de estos servicios a los que normalmente se obligaría.

Ha crecido tanto esta forma de copropiedad en las ciudades mexicanas que en la última reforma del 2003 se establece que en términos de la Ley, se entiende por “Conjunto Condominal” a “la agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, conservando cada uno para sí áreas de uso exclusivo y contando a la vez con áreas de uso común”. Es decir es tal su auge que ahora se legisla con condominios de condominios lo cual encausa o al menos facilita las condiciones para que la ciudad pudiera convertirse en una sucesión de enclaves privados de todo tipo: habitacionales, comerciales, de servicios, es decir pequeñas ciudades privadas dentro de la gran ciudad.

Otra posibilidad de propiedad es la cooperativa aun cuando esta es mucho menos frecuente y prácticamente inexistente en México, en ella no existe una propiedad física sino que se poseen acciones y es la propia cooperativa quien posee todos los bienes comunitarios.

Cualquier nuevo emprendimiento inmobiliario que se construye en la ciudad requiere del permiso de la autoridad local quien será la encargada de otorgar la licencia de urbanización y construcción. Ello significaría al menos que la autoridad contase tanto con los reglamentos de carácter constructivo que señalan las normas técnicas a cumplir como especificaciones de urbanización, planes de desarrollo urbano, usos de suelo y densidades permitidas.

Sin embargo aun cuando este planteamiento podría parecer obvio, el crecimiento inmobiliario acelerado y la rápida ocupación de las periferias provocan que se presenten dinámicas mayores de crecimiento a la existencia y actualización de leyes y reglamentos.¹²¹

Por otra parte, muchos de estos municipios se han incorporado recientemente al desarrollo urbano y pasan a formar parte de una metrópoli de manera repentina sin que tengan ni la organización necesaria establecida ni la capacidad de atender las necesidades de este crecimiento; de esta manera se ven rebasados fácilmente aun cuando tuviesen a la mano las normas y quisiesen aplicarlas estrictamente.¹²²

3. El suelo susceptible de urbanización: sus formas de propiedad y tenencia.

Investigar el suelo por urbanizar y todos los hechos que se promueven en torno a él es un tema muy interesante para cualquier ciudad del mundo. Ahí se van a encontrar muchos actores que participan en estos sucesos y que no aparecen a simple vista: promotores, especuladores, actores políticos, terratenientes, intermediarios, notarios públicos, empresarios, inversionistas, pequeños propietarios, hacendados, ejidatarios, comuneros, entre otros más.¹²³

El suelo por urbanizar está ahí, para hacer posible el desarrollo inmobiliario por lo que en su precio van a influir las fuerzas e intereses de los distintos actores que intervienen en su comercialización y que van a incrementar su valor.

En una etapa inicial, cuando la zona urbana empieza a acercarse o se hacen obras de infraestructura importante empiezan a surgir presiones inmobiliarias cuyo objetivo es por una parte asegurar la tierra y por otro ir cambiando sus características para transformarlas de un uso rural a uno urbano.

En efecto, la propiedad original cobra relevancia y en este sentido el caso mexicano es muy particular por lo cual es conveniente analizar las diversas formas de propiedad y tenencia de la tierra, distinguiendo en principio un término de otro. Mientras la propiedad otorga el dominio legal para usar o enajenar un bien la tenencia se refiere a la ocupación y posesión del mismo.

Esta distinción es particularmente importante porque la propiedad original de tierras y aguas le corresponde al estado;¹²⁴ sin embargo éste permite la propiedad privada y en el caso ejidal el usufructo, aun cuando en todo momento y en cualquier caso puede recuperar las tierras declarándolas de utilidad pública mediante una expropiación.

Existen tres formas de tenencia del suelo: la pública, la privada y la comunal o ejidal representando estas últimas una buena parte de la superficie que la mayoría de las ciudades mexicanas puede destinar a su crecimiento. (Terrazas, 1990: 34).¹²⁵

Los predios ejidales o comunales legal e históricamente son propiedades que no son enajenables y cuando el crecimiento urbano se realiza sobre ellos generalmente se presenta de manera desordenada, creándose periferias, suburbios y asentamientos humanos fuera del orden legal, urbano y jurídico. Sin embargo el comercio de tierras ejidales al margen de los ordenamientos legales es frecuente. (Hardoy, et al, 1987)

Nuevamente el ejemplo de la Ciudad de Puebla puede ser ilustrativo de la condición que guardan ya que la gran extensión de tierras ejidales en la periferia es una condición que ha singularizado a Puebla a través de los años; situación que a su vez ha provocado que recurrentemente las zonas en crecimiento se presenten sobre terrenos ejidales.

En la figura aparece la Ciudad de Puebla en 1982 y las zonas ejidales que entonces la rodeaban; la traza urbana había ocupado algunas de ellas y por consiguiente estaban regularizadas o en proceso de regularización.



Figura Zonas ejidales (en gris) alrededor de la Puebla en 1982. Destaca el poniente por sus extensas áreas ejidales.
Fuente: Melé, P. (1994) en base a datos de la Secretaría de la Reforma Agraria, Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra y la Secretaría Estatal de Desarrollo Urbano y Ecología

Mientras entre particulares la propiedad de la tierra se puede enajenar y se reconoce su legalidad mediante el traslado de dominio que efectúa un notario público, en el caso ejidal lo único que puede hacerse es traspasar los derechos de usufructo porque no existe una propiedad plena; no así en el caso comunal porque a diferencia de los terrenos ejidales, las comunidades no están parceladas, es decir no existe una porción de tierra específica cuyo usufructo le corresponda a determinado campesino sino que el total de la superficie le corresponde por igual a toda la comunidad.

El terreno comunal reconoce el derecho ancestral de un grupo de habitantes sobre los terrenos que por años han trabajado. Sin embargo en cualquier caso para expropiar es necesario que haya una causa de utilidad pública, y por ley los terrenos deben pagarse a valor catastral. Cuando el estado así lo requiere puede hacer una declaratoria de utilidad pública y expropiar tierras de cualquier tipo, ya sean particulares, ejidales o comunales y solo debe de cumplir con trámites y procesos legislativos; al igual que ocurre cuando desea vender propiedades públicas.

Esta situación jurídica provoca, en el caso de los terrenos urbano-ejidales, que éstos cambien de *dueño* frecuentemente a causa de sus propias características de ser tierras ex-agrícolas sin uso rodeadas por la mancha urbana de la ciudad, de esta forma se ha desarrollado un comercio inmobiliario muy importante que se maneja al margen de la legalidad y que fomenta la especulación de grandes superficies.¹²⁶

Se puede hablar de dos niveles de incorporación de estos ejidos como terrenos regulares: a pequeña y a gran escala. Cuando la tierra urbano-ejidal se comercializa a pequeña escala, el mecanismo que generalmente se usa es la transferencia de los derechos ejidales; la propiedad no se transmite porque no se tiene, pero posteriormente es posible legalizarla a través de mecanismos e instituciones que el propio gobierno ha creado para tal fin. A gran escala, la transferencia se hace a través de decretos expropiatorios emitidos por el propio gobierno. En la zona de estudio se han presentado procesos de incorporación de los dos tipos.

Lo mismo podría decirse de los terrenos comunales, que también son sujetos de expropiación por parte del estado, sin embargo y a diferencia de los ejidos, la transformación de la propiedad a pequeña escala no puede ocurrir porque no existe la delimitación clara de las parcelas; por ello la única manera en la que pueden cambiar el régimen de propiedad es a gran escala, ya sea mediante el decreto expropiatorio o bien con el absoluto consentimiento de todos los comuneros y al amparo de las nuevas leyes y procedimientos que a partir de 1992 permiten que ellos puedan enajenar sus comunidades cuando esto sea en su beneficio.¹²⁷

La irregularidad provoca muchos problemas jurídicos en la tenencia de lotes que a su vez originan muchos otros vicios como especulación, presiones políticas, acaparamiento de tierras, corrupción, conflictos entre colonos y ejidatarios, problemas sociales y políticos.

En el caso de las propiedades privadas compuestas en el caso mexicano de haciendas, ranchos y pequeñas propiedades,¹²⁸ el comercio con la tierra es más ordenado, menos especulativo¹²⁹ y generalmente cumpliendo con los lineamientos que marca la ley. Sin

embargo también cabe decir que a causa de que estas propiedades generalmente pertenecen a grupos sociales ligados al poder público, son terrenos favorecidos con la mejor infraestructura lo que a su vez se traduce en mayor valor del suelo.

a. La ocupación del suelo a partir de las características de la propiedad rural.

La localización de los terrenos se convierte entonces en la variable más importante para el precio del suelo. En las diferentes áreas de la ciudad podemos distinguir localizaciones centrales y periféricas, siendo el suelo de la periferia el más buscado a causa de las presiones expansivas de la ciudad y su menor valor. Ello obliga a los propietarios rurales a comparar la renta que obtiene por arar la tierra contra las ofertas de los intermediarios interesados en la compra y cuando las tierras ya no producen, generalmente no oponen obstáculo al desarrollo urbano.

La dimensión de los terrenos es una característica que aprecia los lotes de grandes dimensiones a medida que se acercan al interior del área urbana, ya que son buscados por su mayor potencial de desarrollo mientras en la periferia, el precio de los grandes predios tiende a ser menor. De esta manera hay una tendencia a desarrollar emprendimientos de mayor tamaño en los grandes predios de la periferia toda vez que el precio del terreno tendrá menor repercusión en el valor final del inmueble.

La forma del lote, especialmente su frente, considerado como su posibilidad de acceso a la calle, es una característica que influye porque sus accesos forman las conexiones a la ciudad que harán mayores sus posibilidades mercantiles. Consecuentemente se ejercerán presiones de transformación de tierras de rurales a urbanas a lo largo de las vialidades de acceso motivando con ello una gran especulación. De esta manera las grandes inversiones del capital estatal juegan un papel decisivo en las posibilidades de los terrenos a causa de la creación de infraestructura de acceso y conexión.

Así pues, los impactos que genera la inversión pública en el desarrollo de las ciudades orienta y dirige en gran medida el sentido y el ritmo del crecimiento del área urbana vía la inversión pública directa en infraestructura y en equipamientos, y ejerce una influencia significativa en la definición de los usos del suelo afectando así las condiciones del mercado inmobiliario.

La transformación del suelo de rural a urbano mediante el proceso de construir la infraestructura necesaria para incorporarlo a la ciudad se va presentando de forma

coincidente con su valor, de similar manera a los diferentes grados de inversión y tipos de promotores inmobiliarios descritos párrafos atrás.

De esta manera, el suelo urbano resulta ser un bien escaso que en ocasiones genera ganancias extraordinarias a causa de la escasez de terrenos y de su concentración en pocas manos. Por lo tanto, los precios del suelo para los terrenos recién incorporados o por incorporarse al área urbanizada están determinados por un conjunto de valores dados en función de sus características con respecto a la ciudad.¹³⁰

En este proceso y a causa de las obras tanto internas de urbanización como externas de consolidación urbana, el terreno ha mejorado sus características y en consecuencia su valor. Finalmente mediante la presencia de un notario público su parcelación se legaliza y se encuentra listo para ser comercializado.

De esta manera encontramos que el suelo urbanizado es una mercancía compuesta de la tierra original y las redes construidas.

En este último proceso de construcción de redes han intervenido el promotor inmobiliario, los bancos que apoyan con créditos, las empresas constructoras especializadas, las empresas productoras y distribuidores de los materiales, las arrendadoras y constructoras de maquinaria, varios profesionistas especializados y uno o varios notarios públicos; toda esta inversión de tiempo y capital se materializará en el precio del suelo urbanizado.

4. Las formas de organización del fraccionamiento cerrado.

En México, legalmente toda urbanización cerrada es una forma inmobiliaria con una propiedad común y en consecuencia va a requerir de un órgano administrativo y de gobierno que dirija y coordine su adecuado funcionamiento.

Apoyada en la propia reglamentación de las propiedades inmobiliarias comunitarias, la necesidad de adoptar una forma de gobierno parte de la necesidad de los propios vecinos de convivir de manera armónica y de buscar la preservación y mejora del bienestar común.

Para ello, los propietarios o vecinos constituidos en un órgano supremo, sea un comité o una asamblea tendrán varias importantes funciones a realizar, como son entre otras:

- adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común; nombrar a un administrador, precisar sus obligaciones y facultades tanto hacia los propios vecinos como frente a terceros.
- proponer o modificar un reglamento interno; establecer las cuotas a cargo de los vecinos y las formas de garantizarlas.
- discutir y aprobar manejo de fondos, presupuestos, programas de acción y mejora, así como revisar y aprobar los informes de actividades realizadas.

Por su parte el administrador, que puede ser uno de los vecinos ¹³¹ y que ha recibido el encargo de cumplir con estas funciones, deberá realizar una serie de actividades tendientes a preservar adecuadamente la marcha de la comunidad cuidando y vigilando los bienes y servicios comunes.

De cualquier manera y por más pequeña que sea la propiedad común, requerirá de una organización que permita su adecuado funcionamiento y en la medida que los bienes comunitarios sean mayores ésta va a crecer de manera significativa hasta llegar a tener la importancia de una compleja administración que se convierte en una forma de gobierno a pequeña escala cuando dado el tamaño y la escala de los bienes comunes sea necesario todo un aparato burocrático para encargarse del bien común.¹³²

De acuerdo a la legislación mexicana para el régimen en condominio, la figura legal es la asociación de condóminos que tiene poderes señalados en la propia ley que generalmente se transcriben en el título legal de la propiedad aun cuando tiene ciertas limitaciones. La asociación de condóminos puede elegir una administración interna formada por los propios condóminos o bien puede optar por una organización externa.¹³³

Aun cuando las leyes les dan atribuciones a estas administraciones existe cierta imposibilidad real de hacer obligatorio el cumplimiento de todos y cada una de las reglas y restricciones internas. La razón es simple ya que el proceso legal que podría obligar a alguien a cumplir, de acuerdo a las leyes mexicanas, puede resultar tan largo, tortuoso y caro que generalmente excede lo que cualquier administración está dispuesta a enfrentar.

En los condominios cerrados las superficies en donación siempre van a permanecer privadas a diferencia de los fraccionamientos abiertos en donde son de uso público. Por lo tanto, en una donación de un condominio no es posible construir edificios públicos y solo los propios vecinos podrían emprender construcciones sobre las áreas

comunes, siempre y cuando cuenten con las aprobaciones tanto de las autoridades como de la propia asociación de colonos constituida en asamblea.¹³⁴

Por ello muchas de las normas y reglamentos que cada comunidad tiene, si bien están escritos y en principio tendrían que ser cumplidos por todos, terminan por ser letra muerta ante la imposibilidad de hacerlos cumplir rigurosamente. Adicionalmente en algunos casos las restricciones pueden ser tan excesivas que limitan severamente la propiedad individual lo cual puede resultar inaceptable para algunos.

Las restricciones más usuales tienen que ver con la imagen urbana y arquitectónica del conjunto cuyo objetivo es preservar en la medida de lo posible una apariencia general armónica. Otras limitantes importantes se refieren a la imposibilidad de mezcla de usos como podría ocurrir en la ciudad tradicional o aquellas que se refieren a restricciones de construcción sobre parte de las parcelas privadas.

1 Al referirse al desarrollo de nuevas parcelaciones en los suburbios de Manchester, Inglaterra durante el Siglo XIX.

2 Actualmente algunos de ellos se han transformado al comercializarse de manera abierta al público en general. En todos los casos se trataba de una población distinta y ajena al resto de los habitantes, generalmente grupos privilegiados tanto por cuestiones étnicas, económicas, culturales o de jerarquía social que se manifestaban claramente en aspectos tales como los mejores niveles de infraestructura y equipamiento urbano, la buena calidad de jardines y parques o incluso en ocasiones con equipamientos especiales como escuelas o iglesias.

3 *Su renovado impulso es relativamente reciente: en Estados Unidos se registra desde los años '60, en Europa Occidental desde el período '80-'90, y en América Latina el "boom" se produce indiscutiblemente en la década del '90.*

4 Es extraordinaria la gran cantidad de viviendas que se ofrecen en venta en esta modalidad en cualquier parte del mundo; para confirmarlo solo basta hacer una consulta a través de innumerables páginas de internet.

5 Desafortunadamente las investigaciones sobre el tema, no han aumentado al mismo ritmo que lo hacen estos enclaves.

6 A través de su historia, crecimiento y futuro las ciudades han conservado los espacios de reunión de la población como puntos primordiales.

7 Ante esta condición parte de la población no elige voluntariamente esta forma de vida sino que se ve obligadamente forzada al aislamiento.

8 Los vecinos de estos barrios cerrados pretenden dar la característica de privado a un bien de la colectividad y por tanto del dominio público.

9 Información proporcionada en entrevistas con tres diferentes vendedores inmobiliarios que resulta difícil de corroborar porque no existen datos estadísticos al respecto.

10 Resulta común encontrar en muchos suburbios todas las facilidades y actividades de la ciudad de manera tal que no se requiere de largos recorridos para obtenerlos. Gran parte de los espacios en donde éstos se ofrecen son privados.

11 Bradsher K. Publicado el 17 de Julio de 2000; The New York Times

12 "El riesgo es una noción típica de la modernidad y domina en la actualidad todas las costumbres sociales y da lugar a la *sociedad del riesgo* tanto de los individuos como los actores económicos y sociales que hacen del riesgo una cuestión clave y permanente de su vida y de sus acciones. Los avances de la información han supuesto la difusión inmediata de los sucesos que contribuyen a dar la impresión de un mundo urbano lleno de peligros."

13 Esto traerá mayores cambios en el futuro que seguramente provocarán que las transformaciones sociales que ya ahora son importantes, trasciendan los aspectos espaciales y vayan mucho más allá, hacia las propias relaciones cívicas porque implican nuevas formas de vida.

14 Esto supone que de parte de quien las promueve debe haber un conocimiento previo de las características y costumbres de la sociedad donde se desenvuelve, lo cual permite explotar comercialmente sus necesidades, bien sean miedos, fobias, preocupaciones o solamente preferencias.

15 La publicidad que evoca un entorno residencial carente de problemas en el cual los vecinos viven en armonía y disponen de amplios espacios, facilidades y comodidades promueve una utopía ajena a los inconvenientes de la realidad urbana. Se trata de una simulación inexistente, basada en la ilusión de que a través del aislamiento se va a lograr alejar los problemas que aquejan al habitante.

16 Todo ello a cambio de un precio que no necesariamente corresponde al valor de compra, sino verdaderamente a adoptar un nuevo estilo de vida que obliga a sacrificar algo como lo señala la publicidad de alguna de las muchas comunidades cerradas alrededor de Disney World en Estados Unidos: "Si nos permite organizar su hogar, nosotros le prometemos una vida segura, tranquila y cómoda"

17 Las comunidades cerradas no son ni la causa ni el resultado de estas situaciones, simplemente participan y amplían esta tendencia de separación de los habitantes que impide que interactúen entre sí.

18 *"Los centros comerciales compactan espacialmente tanto la oferta comercial anteriormente dispersa como los patios y corredores que además de ser deambulatorios protegidos propicios para la exhibición y compra de artículos, se convierten en los sitios de reunión de parte de la población con características homogéneas y por tanto de segregación social, en los cuales se puede disponer adicionalmente de sitios para reunión, esparcimiento y diversión".*

19 Expresada como un recuerdo de una situación preexistente, de la cual la ciudad actual se ha alejado significativamente. El distanciamiento con la ciudad del pasado es sensiblemente apreciable para cualquiera, tanto en las explosivas periferias populares como en las crecientes aglomeraciones urbanas; por ello resulta imposible comparar el tamaño compacto de la ciudad antigua, a la escala humana, apropiada para el ciudadano tradicional con las actuales áreas metropolitanas.

20 Con características sociales, culturales o económicas similares; es decir un grupo con el cual se tienen afinidades.

21 En miedo a la delincuencia ha provocado muchas reacciones de la sociedad y algunas de ellas han modificado su forma de vida de manera sustancial.

22 Estos temores tienen en ciertos casos un fundamento plenamente justificado, sobre todo en algunas grandes zonas metropolitanas, aun cuando también es posible encontrar ejemplos de muchas otras ciudades en las cuales el temor ha sido trasladado y magnificado aun cuando las condiciones sean relativamente seguras.

23 De ahí la aversión por la apariencia de ciertas personas que pueden encontrarse en la ciudad abierta pero que seguramente tendrían restricciones de acceso en las comunidades cerradas.

24 Esta percepción se intensifica aun más si se trata de personas provenientes de las clases sociales bajas que son los grupos más desprotegidos de los que se supone que están orillados a delinquir a causa de su pobreza. Los delitos se comenten en toda la ciudad sin que sea un problema social característico de zonas centrales deterioradas o barrios empobrecidos; sin embargo la psicosis que genera en la población provoca que aunque los actos delictivos puedan ocurrir lejos o incluso en otra ciudad, el temor se extienda y se haga propio, lo cual lleva a desconfiar prácticamente de cualquier extraño que no se conozca.

25 Semejante a una reproducción a pequeña escala de aquella imagen del gran hermano de la novela de Orwell; aquel inmenso ojo con el don de la ubicuidad que permanentemente vigilaba y conocía los movimientos de todos. Este gran ojo ahora cobra vida mediante una cámara y una computadora conectada al internet.

26 De hecho tampoco se ha impedido la violencia y el crimen al interior porque las entradas suelen ser relativamente sencillas de cruzar.

27 El príncipe de Gales, en cuanto poseedor de extensas superficies ha creado una comunidad en la que se aplican criterios de diseño urbano que dan prioridad al habitante por sobre cualquier otra forma o medio de transporte. (Charles, 1989: 318)

28 En este contexto, parece que hubiésemos sufrido importantes pérdidas al ya no existir aquellas calles despejadas, tranquilas, y seguras, ocupadas por vecinos amables con los cuales se contaba, al igual que con los propietarios de los pequeños comercios cercanos que permanentemente vigilaban y que eran seguros depositarios de la confianza y muchos otros valores de una ciudad del pasado que en conjunto formaban una comunidad que ofrecía muchas más posibilidades de contacto personal que la de hoy en día y que permitía interactuar a unos con otros.

29 Estos atributos se explotan comercialmente al mostrarse como imperecederos, es decir jardines, parques y vegetación aparecen como si se conservaran siempre en la campiña, alejados de los problemas y molestias de la urbe.

30 La distinción propuesta por Ferdinand Tönnies en cuanto a los conceptos de comunidad, por su carácter orgánico, y asociación por su carácter mecánico, parecen aplicar correctamente a las actuales condiciones sociales de las comunidades cerradas.

31 Al respecto, la comunidad podría adquirir mayor sentido si se considera la pertenencia a un grupo de referencia; sin embargo el repliegue hacia lo privado por causas distintas a este sentido de pertenencia grupal, solo busca el apoyo de los demás para enfrentar un problema social en conjunto. En este sentido la comunidad se vuelve una mera asociación dedicada a preservar un interés común.

32 Los crecientes flujos migratorios entre naciones propician que los conceptos de nación y comunidad adquieran visos de ficción.

33 La posibilidad que ahora tienen las clases privilegiadas de acceder a todo tipo de satisfactores: una casa, educación, salud, etcétera y de elegir libremente una forma de vida, se contraponen con la gran restricción que significa vivir en una fortaleza.

34 De hecho las relaciones entre vecinos pueden ser las mismas adentro de la comunidad que las que se podrían encontrar entre vecinos de la ciudad abierta.

35 Vivir al interior de una comunidad cerrada intrínsecamente trae consigo una manera distinta de habitar y de convivir con los demás porque resulta claro que desde el momento que se pertenece a una micro sociedad se establecen normas y reglas propias de acuerdo a necesidades específicas y que desde luego son adicionales a las existentes en cualquier sociedad urbana.

36 Se hace el símil con la situación actual de los barrios cerrados argentinos, de los que se señala que también utilizan las bardas para evitar ver la pobreza urbana. *Observar las necesidades de los demás y tener que padecer la "molestia", los imprevistos y las contrariedades de la ciudad abierta.*

37 *“Mientras un miembro de la polis Ateniese era un ciudadano, el comercio, intercambio y transacciones que acontecían en las ciudades medievales habían transformado los espacios públicos para hacerlos acordes a estas funciones”.*

38 En ocasiones pareciera que el espacio urbano actual no tiene soluciones posibles porque efectivamente no son sencillas por la enorme complejidad de funciones y relaciones productivas, no solo de carácter monetario sino de todo aquel surgido de la enorme multiplicidad de actividades, que se presentan hoy en día y que son tan formidables y sofisticadas que frecuentemente rebasan la capacidad de comprensión y análisis de quienes planean la ciudad.

39 La vivienda representa para las ciudades gran parte del medio edificado, por lo cual la importancia que tiene para cualquier país es tal, que muchas de las actividades gubernamentales, legislativas, de fomento, de coordinación, financiamiento y regulación giran únicamente en torno a ella.

40 En los sistemas económicos neoliberales, la lógica del propio sistema considera la incorporación de los sectores menos protegidos en la medida que la riqueza generada permita que paulatinamente mejoren sus condiciones y puedan integrarse. Por lo tanto, frecuentemente parte de la población que requiere vivienda no logra acceder a ella porque se halla en situación desfavorable en la medida que no logra ser incorporada ni puede acceder a una situación distinta en la cual su posibilidad de adquisición mejore, por lo cual subsiste la demanda a pesar de todas las acciones tendientes a liberar al mercado de la misma.

41 *“La concentración del poder adquisitivo y el consumo intensivo se presenta a nivel mundial en unos pocos segmentos favorecidos apoyados en un sistema segregante y excluyente de muy amplios sectores sociales”.*

42 A pesar de la existencia de regulaciones que permiten en teoría al estado conservar *“el poder residual que posibilita la coerción que puede ejercer amenazando con medidas y sanciones legales”.* El otorgar libertades dentro de un marco regulatorio amplio, debilita en gran medida la posibilidad de orientar hacia donde más convenga la producción inmobiliaria

43 *“Este modelo económico basado en la acumulación de la riqueza y el consumo intensivo favorece a los sectores sociales privilegiados que son los que disponen del capital y los medios de compra suficientes para adquirir bienes y servicios y tiende a fomentar la exclusividad y la privatización como una muestra más de las formas que diferencian las clases sociales en base a sus ingresos y capacidades de consumo”.*

44 El término “metápoli” propuesto por Ascher para definir un nuevo tipo de espacio urbano que se presenta como la transformación de las actuales metrópolis y que concentra la población, actividades y riquezas en estas grandes aglomeraciones, a las cuales la noción del término ciudad ya no las define adecuadamente.

45 *“La sociedad urbana contemporánea aparece como una compleja entidad en la que se manifiestan múltiples actividades e intercambios aun cuando esto suceda dentro de una creciente autonomía de cada uno de sus miembros que manifiestan de esta manera una gran libertad de elección y de albedrío, hasta hace poco impensable, y que originan un importante proceso de individualización”.* (Ascher, 1995 : 135) En este sentido, la comunidad cerrada por su propia naturaleza separa y contribuye al aislamiento e individualización de los vecinos que de esta manera ya no deben convivir con el resto de los habitantes de la ciudad.

46 *“Hace relativamente poco tiempo, las familias de menores recursos comían el mismo platillo varios días de la semana, se vestían todos los días de manera idéntica y poseían solo unas decenas de objetos que eran solo los necesarios. Ahora guardan miles de objetos en sus viviendas, docenas de vestimentas, múltiples recetas de varios países del mundo y comen platillos típicos de lugares distantes”.* (Ascher,

1995: 123). De igual forma, en la comunidad cerrada los espacios y bienes privados que antaño eran parte de la ciudad abierta, ahora se transforman en sitios exclusivos que hacen diferencias de acuerdo a sus características, y se convierten en objetos de deseo y consumo al igual que muchos otros que actualmente la publicidad comercial ofrece a causa de las connotaciones de carácter social que conllevan.

47 Factores con influencia de carácter general sobre la economía y que son entre otras causas derivados de los incrementos de los flujos de inversión, de la movilidad del capital internacional, del desmantelamiento del estado como benefactor y de la disminución en los propios "procesos de regulación".

48 Si bien todo ello no significa que lo global siempre se imponga a lo local, es un hecho que lo primero ejerce una enorme influencia sobre esto último y que ningún país ni ciudad puede aislarse de las transformaciones sociales y económicas mundiales.

49 Para atraer la inversión inmobiliaria, algunas autoridades locales buscan generar las condiciones más favorables y se concentran de manera creciente en competir con otras ciudades por el capital y en este sentido se puede hablar de "la conformación de un nuevo tipo de estado capitalista: el Estado Nacional de Competencia".

50 Las tendencias que marcan las grandes metrópolis de mayor tamaño que tienen su propia dinámica empuja a las ciudades de menor tamaño a seguirlas buscando insertarse en una lógica de crecimiento urbano selectivo que fomenta ciertos usos e inversiones distintivas aun antes de haber terminado de planear y organizar a la ciudad en su conjunto.

51 Estas tres formas citadas por (Low, 2003: 21) tienen una correspondencia clara con otras ciudades del mundo en las cuales ha ocurrido algo similar, ya que mientras la periferia por urbanizar se ha ido ocupando, en las zonas centrales las áreas disponibles se han ido recuperando selectivamente, cuando existen las condiciones y así conviene al negocio inmobiliario, o se han abandonado para su ocupación por los sectores de la población más desprotegidos.

52 En sentido y tomando en cuenta las nuevas preferencias de habitar de la población, la planeación urbana debería considerar como parte del proyecto global de ciudad, las directrices y normativas puntuales aplicables al ámbito local que regulasen adecuadamente su proliferación.

53 *"La inversión inmobiliaria, al igual que el capital de las grandes empresas dependen de la existencia de instalaciones de infraestructura y recursos mientras que por su parte los gobiernos se encuentran más y más en competencia en el afán de generar las condiciones más favorables para atraerlo, sin que en ocasiones se cuide y vigile estrechamente las condiciones en las que llega".*

54 Dado que su localización es fija y no se puede trasladar como cualquier otro bien otorga a su poseedor por este solo hecho un privilegio monopolista absoluto que provoca que sea siempre un recurso "escaso" de valor económico acorde a su demanda.

55 El valor atribuible a las mercancías en función de la cantidad del tiempo y trabajo necesario para producirlas se transforma en el caso del suelo a un valor de cambio equiparable al precio de mercado que depende de la oferta y la demanda.

56 Al ser tierras sin provecho agrario aparente su valor es bastante reducido y en consecuencia a menudo los dueños los venden a precios bajos.

57 Este es un proceso frecuente cuando se pretende solamente fraccionar, urbanizar y cerrar con muros perimetrales para ofrecer en venta las parcelas. Algunos de estos compradores pueden ser segundos promotores.

58 Es triste para un gremio como el de los arquitectos observar como su participación se limita a la de un simple empleado al servicio de los promotores inmobiliarios. (Garreau, 1992 : 220)

59 Algunas funciones que legalmente le son asignadas a los municipios y que están directamente relacionadas con las políticas urbanas son entre otras: prestar servicios urbanos públicos, administrar libremente la hacienda local recibiendo los impuestos correspondientes, así como también formular planes de desarrollo urbano municipal, controlar el suelo y otorgar licencias y permisos de urbanización o construcción. (Ziccardi, Saltalamacchia, 1997: 17)

60 En este marco y ante una aparente realidad abrumadora habría que considerar que si bien los problemas son mayores, también lo son las posibilidades para solucionarlos aun cuando ninguna solución será posible sin considerar al habitante y sociedad urbanos como fundamentos de cualquier propuesta.

61 La normativa es muy variable y tiene distinto nivel de evolución dependiendo de las leyes que imponga cada país en la materia. En algunos casos no alcanzan vigencia legal al presentarse una dinámica de construcción mucho mayor a la lentitud con la cual las leyes y ordenamientos son aprobados, mientras en otros a pesar de existir ordenamientos no se hace consideración alguna a las urbanizaciones cerradas como una nueva modalidad o forma de desarrollo residencial.

62 Frecuentemente, y a pesar de las exigencias que el sector público busca imponer a los operadores inmobiliarios, éstos logran imprimir un sesgo adecuado a sus intereses para seguir operando. (Bragos, Oscar y Gaja D. Fernando, en Cabrales, F 2002: en 476 y 491)

63 Una situación más difícil puede presentarse en aquellos ayuntamientos que no tuvieron ni siquiera la posibilidad de supervisar los procesos de construcción y que no obstante tienen que interconectar y dar servicio a todas estas comunidades o peor aún cuando las acciones de construcción de redes no requieren de permisos previos antes de iniciar la construcción porque en ocasiones éstos pueden obtenerse aun después de haber terminado los trabajos de urbanización.

64 Además de diámetros y especificaciones existen otros elementos constructivos inherentes al proceso de urbanización que tampoco son visibles y que escapan al control de las autoridades: como son todos aquellos que han quedado enterrados y que resultan difíciles de controlar cuando han sido construidos mediante un proceso privado que no ha tenido la vigilancia ni el control de las autoridades.

65 La vegetación urbana que debería ser objeto de cuidadosa selección para saber si las especies son las más convenientes en función de sus características y su crecimiento responden más a criterios comerciales para facilitar la venta como una imagen de moda visualmente atractiva. Aspectos tales como la sombra que la vegetación otorga, su necesidad de riego, su adaptación al clima, su resistencia a las condiciones urbanas, entre tantas otras características no son considerados.

66 Ante tal situación terminan siendo autorizadas de acuerdo a los principios jurídicos que conceden la aprobación por omisión cuando la autoridad no atina a responder.

67 Esta situación se complica más cuando el crecimiento de las ciudades rebasa los límites geopolíticos de los ayuntamientos y éstos se ven forzados a satisfacer las necesidades de una población cuya residencia puede estar en una jurisdicción alejada pero que funcionalmente forma parte de la ciudad.

68 Hay una paradoja entre la oferta de una vida campestre y apacible rodeada de naturaleza y la obligada necesidad de utilizar un automóvil para poder lograrlo, ya que a medida que la lejanía del suburbio es mayor, el automóvil se transforma en un recurso imprescindible, lo cual provoca que los habitantes pasen más tiempo trasladándose en él que en contacto con la naturaleza.

69 La supremacía del auto privado y la creación de todo un sistema de autopistas urbanas para soportarlo ha sido el único propósito y explicación de Los Angeles y todas las subsecuentes ciudades que le han seguido y se le parecen. (Fishman, 1987:156)

70 De acuerdo a Icx en (Cabrales, 2002) una comunidad cerrada de la ciudad de Guadalajara en México, dispone al interior de un oficinas de compañías telefónicas y de luz, así como de una planta de tratamiento de aguas negras, recolección de basura y un sistema de transporte urbano. Todo este equipamiento y servicios son de carácter privado.

71 Ambas formas muestran otras diferencias importantes ya que mientras en una cooperativa cualquier cambio trascendental como la propia venta, tiene que ser objeto de una asamblea de accionistas para su discusión, en los condominios la propiedad privada solo se limita al propio inmueble sobre el cual hay plena libertad de dominio, es decir de compra y venta, y el resto de la superficie que es común se sustenta bajo el régimen de copropiedad; es decir todos los condóminos son dueños en diferentes proporciones.

72 En un condominio, por el solo hecho de adquirir una parcela o una casa se adquiere el carácter de condómino, el cual es irrenunciable y obliga al cumplimiento de todos los deberes y normas, siendo la venta la única posibilidad de desafilarse.

73 Las reglas que limitan la tipología arquitectónica son muy frecuentes; sin embargo las restricciones en ocasiones llegan a ser extremas e incluso interfieren en la privacidad de los residentes.

74 American Home Owner Association, en <http://www.ahahome.com> consultado en diciembre 2007.

75 American Home Owner Resource Center, en <http://www.ahrc.com> consultado en diciembre 2007.

76 La importancia de estas asociaciones se explica por el gran número de comunidades que manejan y los enormes presupuestos que tienen; en consecuencia se puede entender que su postura ante la autoridad tiene un peso considerable que incluso posee connotaciones de orden político.

77 Esta también puede ser utilizada como forma de discriminación social basada en las posibilidades de sus habitantes de pagar altas cuotas.

78 Existen comunidades que han dejado de pagar al municipio por los servicios que ya no recibe ante una doble tributación: interna a través del pago a la asociación de colonos y externa a través del pago de impuestos a la autoridad.

79 Fishman alude a Frederick Law Olmsted Jr. "Notes on the Palos Verdes Project, 1922", Olmsted Brothers Papers, Library of Congress, n° 5950.

80 En ocasiones desarticuladas con las normas de ordenamiento territorial y urbanización emitidas y planteadas por otros niveles de la autoridad, ya sean estatales o metropolitanos.

81 Por ello mientras los planeadores urbanos creen saber cómo deben vivir los habitantes y se consideran los más capacitados para plantearlo, los promotores piensan de una manera completamente distinta y simplista: ellos detectan lo que la gente requiere y se lo proveen, si aciertan hacen buenos negocios

inmobiliarios, si se equivocan quiebran. En este proceso el riesgo que asumen tendrá un valor que cobrarán con creces.

82 Al igual que con otros miles de productos que se investigan, la vivienda en especial es uno de los bienes con más investigación de mercado. Requiere del estudio de los posibles clientes, sus necesidades, su capacidad económica, sus costumbres, sus hábitos de compra, su situación social, sus demandas, sus deseos, etcétera.

83 Es interesante el análisis que propone Richard Coleman en *The Continuing Significance of Social Class to Marketing* (pp265-280) cuya clasificación para los E.E.U.U. se reproduce aquí:

1. Clase alta superior 1%.- Élite social poseedora de grandes fortunas por generaciones, compran artículos de arte, joyas, antigüedades; son muy conservadores.
2. Clase alta inferior 2% - Nuevos ricos a causa de una vida destacada en los negocios, compran yates, aviones y los mejores lujos.
3. Clase media alta 12% .- Profesionales y empresarios de alto nivel. Buscan buenas residencias, los clubes deportivos y la buena educación para sus hijos.
4. Clase media 32% .- Empleados de buen nivel que buscan mejores condiciones de vida para sus familias, como casas más grandes en mejores zonas de la ciudad.
5. Clase trabajadora 38% .- Obreros medios que buscan más comodidades para sus vacaciones y ratos de descanso como televisores, videocaseteras, autos usados, etc.
6. Clase baja superior 9% .- Obreros con poca calificación que viven en los límites de la pobreza, pero que aspiran a mejores condiciones, compran ropa, muebles y artículos usados que les permitan vivir decorosa y cómodamente.
7. Clase baja baja 7% .- Personas sin empleo o con empleo esporádico que viven en la miseria por lo que requieren de ayuda constante para su sobrevivencia.

84 El crecimiento hacia el suburbio tampoco es casual ya que los beneficios económicos adicionales siempre resultan factores importantes a partir de la mayor disponibilidad de tierra además de los menores valores del suelo.

85 No es coincidencia que a partir de los ochentas empiece el auge de este tipo de comunidades..

86 El aparente mayor valor de una vivienda en una comunidad cerrada en comparación con una similar en la ciudad abierta resulta dudoso. En investigaciones directas y en entrevistas con vendedores de bienes inmuebles mantenían el mismo valor independientemente de estas características.

87 Frase tomada de la publicidad que manejaba una comunidad cerrada en la zona de estudio.

88 El único ejemplo totalmente amurallado en México es la Ciudad de Campeche, ciudad costera del sureste del país que fue atacada por piratas y corsarios.

89 La frecuente exclamación que se hace diciendo al referirse a una vieja zona de la ciudad que ha entrado en decadencia como “era una colonia de buena clase” denota esta homogeneidad social a la vez que su obsolescencia. Otra explicación similar (Montero, et. al. 2003:25) menciona que la diferencia estriba en el hecho de que mientras en las primeras permanece la idea de colonizar y en su momento se referían a las acciones emprendidas por grupos homogéneos de población como en el caso de los extranjeros; los segundos corresponden al actuar contemporáneo del promotor sobre el territorio, urbanizando una extensión para subdividirla y venderla, como una forma moderna del negocio inmobiliario.

90 Durante la época del gobierno de Porfirio Díaz, desde fines del Siglo XIX e inicios del XX caracterizada por la introducción al país de las últimas tendencias modernas en diversos ámbitos (fundamentalmente

francesas) la aparición de desarrollos residenciales para las clases privilegiadas (en este caso colonias) muestran elementos similares como la exclusividad social que resultan en ese sentido antecedentes de las actuales, aun cuando nunca fueron aisladas del resto de la ciudad.

91 Se destacan los fraccionamientos cerrados de Rancho Contento y posteriormente Puerta de Hierro y Ciudad Buganvillas como los primeros en la Ciudad de Guadalajara. Al respecto ver Ickx, W. en (Cabrales, et.al. 2002:119-131)

92 Tanto las cifras del Instituto Nacional de Estadística e Informática Mexicano como las de organismos internacionales como la CEPAL (Natera, J. 2001) destacan a la inseguridad como una de las preocupaciones sociales más importantes en estos países.

93 Esta razón se argumenta como una de las primeras causas de exclusión en los diversos trabajos que se han escrito sobre el tema para las ciudades mexicanas.

94 Los casos de Los Ángeles citados por (Blakely, et.al. 1999) tuvieron como origen impedir las molestias que causaba el cruce del tráfico por algunas calles anteriormente tranquilas. Sin embargo en la misma ciudad se citan otros casos con características semejantes a las de las ciudades mexicanas.

95 Para el cierre de una calle, no participan todos los vecinos y frecuentemente solo son unos cuantos quienes preocupados por los problemas que aquejan a la comunidad deciden tomar estas acciones.

96 La facilidad de compra y parcelación de grandes extensiones de terreno en los suburbios motiva a grupos de familiares o amigos a urbanizar a manera de promotores privados, un nuevo fraccionamiento exclusivamente para ellos y prácticamente nadie ajeno tendrá posibilidad de entrada. Sin embargo con el tiempo la situación cambia y aun estas comunidades se abren a cualquiera que pueda pagar por el terreno o la vivienda.

97 La sociedad en general padece los problemas de inseguridad independientemente de la clase a la que pertenezcan. Es lamentable que sean las personas de menores ingresos quienes en mayor medida sufran este tipo de problemas. Consecuentemente la protección que puede otorgar vivir en una comunidad cerrada puede ser necesaria.

98 Al respecto pueden consultarse publicaciones como el Informe Inmobiliario publicado por BBVA Bancomer, disponible en www.bancomer.com.mx o bien folletos y publicaciones de oferta de vivienda elaboradas por los promotores de ventas de bienes raíces. Otra fuente de consulta son las asociaciones de valuadores inmobiliarios.

99 De acuerdo con la encuesta Global Opinion Trends 2002-2007, realizada en 47 países. Sin embargo prácticamente en toda América Latina la criminalidad se percibe como problema muy grave; esto es más evidente en Chile, Brasil y Perú, mientras en México y Bolivia tal opinión es compartida casi por dos tercios de la ciudadanía. Fuente: Informe Latinobarómetro 2007, publicado por Corporación Latinobarómetro, Santiago de Chile, 2007.

100 Como se menciona en varios documentos de investigaciones sobre criminalidad en México.

101 Como se menciona en el Quinto Informe de Gobierno del Estado de Puebla efectuado en enero 2009

102 Por desgracia, los sectores de la población con menores ingresos son las principales víctimas de la delincuencia a causa de su vulnerabilidad, ya que sus mismas limitaciones económicas les impiden

protegerse de otras formas. Es decir, no cuentan con los medios privados de transporte, de vigilancia y de protección como sucede con la población que cuenta con mayores recursos económicos.

103 Aun cuando no se especifica en la propia constitución lo que se entiende por digna; el término está referido a las condiciones de sanidad y habitabilidad sugeridas por los indicadores de la Organización de las Naciones Unidas.

104 Desde la década de los 70's el estado mexicano fundó organismos como el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los trabajadores o INFONAVIT; el Fondo de Vivienda para los trabajadores al servicio del Estado o FOVISSTE y otros que en sus inicios construían y ponían a disposición de los trabajadores la vivienda terminada, fundamentalmente a través de los grandes conjuntos y edificios multifamiliares de otras épocas. Con el paso de los años se han ido transformando hasta hoy día en que solo regulan el apoyo financiero a los compradores y a los constructores privados.

105 Empresas como GEO, HOGAR o bien ARA son grandes promotores a nivel nacional con volúmenes en conjunto de cientos de miles de viviendas anuales en todo el país y en algunos países de centro y Sudamérica. Su producción es a nivel industrial e incursionan fundamentalmente en los estratos populares de vivienda aun cuando recientemente también han incursionado con viviendas dirigidas a las familias de ingresos medios. Tanto en uno como en otro caso, la construcción de fraccionamientos cerrados se ha vuelto una tendencia de construcción en los últimos años.

106 En ocasiones es difícil distinguir las diferencias entre los empresarios locales que invierten en mega emprendimientos inmobiliarios de aquellos que participan con niveles inferiores de inversión. De hecho puede tratarse de las mismas personas que a causa de situaciones particulares como por ejemplo su mejor o peor relación con las autoridades podrán realizar inversiones mayores o menores según les convenga.

107 Ante la gran necesidad de vivienda y al amparo del poder político, existen líderes de organizaciones urbanas o campesinas que buscan obtener beneficios personales a través de ejercer presión a las autoridades para que legalicen asentamientos precarios totalmente fuera de la ley. Para ello organizan grupos de colonos que estén dispuestos a invadir tierras que no les pertenecen para iniciar una lotificación que posteriormente puedan consolidar. En un buen número de los casos lo logran y con el paso del tiempo la parcelación se convierte en una zona urbana totalmente integrada a la ciudad.

108 Los terrenos de las periferias son los más buscados por los promotores inmobiliarios, sobre todo aquellos que cuentan con la cercanía de la infraestructura vial y con superficies considerables; mientras que la especulación, acaparamiento e intervenciones estatales en cuanto a regularizaciones y autorizaciones siempre estarán presentes en los terrenos susceptibles de ser urbanizados.

109 Los fraccionamientos están regidos por la Ley vigente de Fraccionamientos del Estado de Puebla. La última publicada en el 2004, la inmediata anterior en 1974, y su antecesora en 1940. Es decir, transcurren treinta o más años entre una y otra. En ese periodo la dinámica de las ciudades se transforman radicalmente y en consecuencia las leyes caen en obsolescencia casi recién publicadas. Antes, en 1930 solo existía una legislación municipal que normaba el crecimiento urbano y anteriormente ninguna ley lo regulaba; para fortuna esas décadas fueron en general en todo el país de un muy lento crecimiento urbano.

110 Las diferencias entre los términos división y lotificación se entienden en la ley por el número de parcelas siendo la primera de hasta diez fracciones y la segunda solo de dos; ninguna de ellas cuenta con nuevo trazo de vialidades ni obras de urbanización; mientras que un fraccionamiento se entiende como la segregación de un predio original del cual resultan más de diez lotes.

111 Dentro de las facultades y obligaciones de los ayuntamientos, se señala que les corresponden los actos relacionados con los fraccionamientos, así como con los desarrollos en régimen de propiedad en condominio. Siendo responsabilidad única y exclusiva de ellos su autorización, vigilancia y control.

112 La ley marca claramente que las autoridades municipales deben recibir los nuevos fraccionamientos para autorizar su venta haciéndose cargo a partir de este momento de los servicios urbanos. A los urbanizadores les obliga a garantizar las obras ante los futuros compradores. En la práctica rara vez ocurre y adicionalmente aplica solo a partir del 2004 para las parcelaciones en régimen de condominio.

113 Los porcentajes manejados por un promotor inmobiliario de la zona correspondían anteriormente a un 15% de donación, un 25% de vialidades y un 60% de superficie vendible. La intención de la nueva ley sería aumentar a 20% la donación disminuyendo el porcentaje de superficie vendible. Las intenciones de los promotores seguramente serán en el sentido opuesto.

114 En cuanto a las licencias de construcción que serían facultad de cada ayuntamiento promulgarlas, sucede algo similar a lo comentado con la Ley de Fraccionamientos, solo que en este caso generalmente se recurre al Reglamento de Construcción del Municipio de Puebla como norma básica para la autorización y expedición de permisos de construcción. Para el caso de los municipios conurbados estudiados, se utiliza este reglamento que se renueva periódicamente para mantenerlo actualizado.

115 Apoyados en la fracción V del artículo 115 constitucional, los municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales al igual que controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones así como crear y administrar zonas de reserva ecológica.

116 Sin embargo al igual que con la ley de fraccionamientos no todos los municipios tienen la capacidad o están en condiciones de producir sus propios planes y por ello se rigen por la normativa estatal la cual aplican cuando deben autorizar usos y destinos del suelo, densidades de población, intensidad de ocupación del suelo urbano y parcelaciones de nuevos desarrollos inmobiliarios, de tal manera que si bien en teoría existe una autonomía de gestión que permite a cada municipio regular su propio crecimiento, en la práctica resulta común la intervención de la autoridad superior, es decir el gobierno estatal, al regular el crecimiento urbano de todos aquellos municipios que aun no cuentan con reglamentación y normativa propia.

117 En el caso del Municipio de Puebla, el plan de desarrollo urbano vigente se publicó en marzo de 2007 y es probable que el próximo se elabore a partir del 2011 cuando entre en funciones un nuevo gobierno. La situación no es mejor en los municipios colindantes cuyos planes a pesar de haber sido elaborados no tuvieron la aprobación del congreso local y en consecuencia nunca entraron en vigor de tal manera que el gobierno estatal ha tomado las funciones correspondientes a la regulación del crecimiento urbano. En el caso de la Ley de Fraccionamientos, como se comentó la última se publicó en 2004 y la inmediata anterior en 1974.

118 Esto ocurrió en el año de 2008 tanto para la creación del Consejo para el Desarrollo Metropolitano de Puebla como para el Fondo Metropolitano. En el caso de la Ciudad de Puebla, sus límites territoriales exceden a la propia entidad e incluyen algunos municipios del vecino Estado de Tlaxcala lo cual requiere de una mayor coordinación no solo de todos los municipios involucrados sino también de ambas entidades.

119 Se puede tener más información al respecto en la Biblioteca Jurídica Virtual, en la dirección electrónica: <http://www.bibliojuridica.org>

120 A estos edificios de vivienda en propiedad en condominio se les conocía, en México, solamente como condominios y posteriormente como condominios verticales para hacer la diferencia con respecto a las comunidades cerradas, a las cuales en ocasiones también se les conoce como condominios horizontales.

121 Tal es el caso de la ley de fraccionamientos del Estado de Puebla que solo hasta el 2004 incorporó esta figura legal a la normativa a cumplir por cualquier nueva parcelación. Adicionalmente en las regiones metropolitanas cuyo crecimiento ha traspasado las barreras geopolíticas de una autoridad local para entrar en la demarcación de otras autoridades, en ocasiones la falta de normas específicas aplicables a una determinada zona producen problemas.

122 Mientras que con gobiernos metropolitanos o autoridades a nivel regional pudiera haber una legislación única, en los casos de ocupación por la propia expansión urbana de territorios limítrofes con autoridades propias e independientes a las vecinas, la constitución legal de cada municipio que lo hace libre, autónomo y con soberanía sobre su territorio impide o al menos dificulta la puesta en funcionamiento de los señalamientos legales. Suele suceder que lo que puede ser inconveniente para un municipio represente una ventaja para el otro y en estos casos los criterios de aplicación de los reglamentos serán completamente distintos.

123 Saber y conocer cómo va pasando la tierra de mano en mano y de qué manera se dan estas intervenciones, desde su situación original como suelo rural hasta su urbanización como parcelas urbanas podría explicar claramente el porqué se van desarrollando las diversas zonas de las ciudades. Sin embargo su conocimiento es complicado toda vez que las transacciones no son públicas y solo es posible ir esclareciendo algunos hechos, corroborando algunos sucesos, obteniendo algunas conclusiones y haciendo algunos supuestos que permitan explicar sus efectos en la ciudad.

124 De acuerdo al Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

125 En algunas ciudades mexicanas esta superficie ejidal es tan importante como para representar entre el 60% y 80% de los desarrollos de la periferia.

126 En realidad no existe un cambio de dueño porque un ejidatario no es un propietario sino solo un usufructuario, en consecuencia lo único que sería posible vender sería el derecho ejidal; pero siendo tan codiciadas estas tierras por sus propias características de menor valor, el comercio irregular e ilegal es muy importante. Todas estas tierras quedan en espera de un proceso de regularización masiva, que es muy interesante pero sería largo de describir, en el cual interviene el gobierno federal y desde luego las autoridades locales en conjunto con otros actores sociales relacionados a la propia autoridad así como a otros grupos de poder.

127 El artículo 27 constitucional fue reformado mediante decretos publicados en enero de 1992 siendo Presidente Carlos Salinas de Gortari, para permitir a ejidatarios y comuneros asociarse entre sí, con el Estado o con terceros para otorgar el uso de sus tierras.

128 También de acuerdo al Artículo 27 de la Constitución, el latifundio desaparece y en consecuencia existen límites de superficie a partir de los cuales una propiedad privada debe ser expropiada. Por lo tanto, todos los ranchos y haciendas si bien son extensos resultan bastante menores comparativamente hablando a las áreas ejidales susceptibles de ser urbanizadas.

129 Menos especulativo en el sentido de la menor participación de actores externos, gestores, autoridades ejidales y funcionarios gubernamentales, pero bastante más en cuanto a la plusvalía del suelo. De esta forma los promotores inmobiliarios obtienen una plusvalía o ganancia, los banqueros obtienen un interés por su financiamiento y finalmente el propietario de la tierra donde se realizan los procesos productivos obtiene también una renta como parte de esta plusvalía.

130 Un ejemplo del proceso por el cual la tierra va transformándose sería el siguiente: en el terreno agrícola de la periferia cercano al área urbanizada se abandona el uso agrícola de manera paralela a la aparición de agentes inmobiliarios que hacen las primeras ofertas; cuando finalmente se vende a un promotor inmobiliario, éste puede realizar acciones que hagan posible el apoyo del capital financiero para apoyar la urbanización. Lo anterior significa mejoras que en ocasiones puede incluir el cercado ya que posteriormente va a ser utilizado en el fraccionamiento, mientras se elaboran los proyectos y se tramitan autorizaciones de parte de las autoridades locales y de todas las otras dependencias estatales que intervienen para dotarlo de luz, teléfono y agua.

131 Situación que normalmente ocurre al tratarse de un cargo honorario sin derecho a remuneración. Si se trata de alguien externo esta condición se modifica y es necesario considerar una remuneración que se convierte en un costo adicional a expensas de los propios vecinos.

132 Como pueden ser los grandes clubes e instalaciones sociales y deportivas de los grandes emprendimientos cerrados en los cuales existen organizaciones muy semejantes a lo que puede ser una forma de micro gobierno que se encarga de recaudar y administrar recursos económicos, disponer de una estructura organizativa encargada del adecuado funcionamiento y una dirección producto de elecciones periódicas entre los propios residentes.

133 En las comunidades pequeñas y medianas las administraciones externas son poco frecuentes porque encarecen aún más el mantenimiento de la comunidad; por ello casi siempre se opta porque sean los propios condóminos quienes administren su comunidad y se encarguen del manejo de sus asuntos. Sin embargo cuando los bienes, las actividades, ingresos y gastos comunitarios son importantes, frecuentemente sucede que algunos grupos de vecinos se involucran hasta el punto de participar en elecciones internas de varias planillas o grupos con el objeto de controlar la organización interna.

134 Como se mencionó páginas atrás, no existía obligatoriedad de cumplimiento para un condominio cerrado de las normas aplicables a un fraccionamiento, lo que cambió con la ley del 2004 que ahora obliga al condominio a otorgar una donación aun cuando se establece que su uso será ecológico; es decir no podrá destinarse posteriormente para equipamiento público.

CAPÍTULO III

EL CRECIMIENTO ESPACIAL SEGREGADO

La Ciudad de Puebla

1. El contexto urbano en México.

El crecimiento de la población y la cuantiosa migración hacia las grandes ciudades han dado forma al proceso de urbanización en México, que se ha distinguido tanto por la relativa rapidez con la que ha ocurrido como por la manera en que ha afectado las formas de organización social, económica y espacial.

México tiene una larga tradición urbana que data de épocas prehispánicas, manifestada por formas características que correspondían a una organización particular de la población, misma que fue adaptándose a las diferentes condiciones que el país ha recorrido a través de sus diferentes etapas. Como lo menciona Luis Unikel en su conocido libro acerca del desarrollo urbano de México (Unikel, L. 1976:17) “puede afirmarse que las características de las ciudades actuales son resultado de una forma de vida urbana con siglos de enraizamiento. Sin embargo, las ciudades mexicanas tienen sus principales raíces y fundamentos en los esquemas de ordenamiento y crecimiento occidentales adaptados a sus propias características físicas y sociales.”

En sus comienzos y unas décadas después de haber sido fundadas, el modelo derivado de las ordenanzas suscritas en las Leyes de Indias (García Ramos, op.cit.: 78) ¹ fue la pauta sobre la cual las ciudades mexicanas fueron creciendo, en este modelo el centro de la ciudad era el espacio tradicional donde radicaba el poder y alrededor del cual la ciudad giraba.

En términos generales, dicha forma de crecimiento se mantuvo por espacio de más de cuatro siglos, y fue hasta relativamente tiempos recientes cuando desde los inicios del siglo XX empezaron a surgir nuevas formas dirigidas hacia los suburbios, y prácticamente no es sino hasta hace unas pocas décadas, o en algunos casos hasta hace pocos años, que la centralidad histórica ha sido desplazada por otro modelo basado en múltiples centros de actividad económica, comercial, industrial y financiera que apoyados en la separación espacial de las funciones de la ciudad han permitido y propiciado la actual forma de crecimiento.

El proceso de urbanización que experimentó México en las primeras siete décadas del Siglo XX produjo cambios notables en el volumen y distribución de la población. El país dejó de ser predominantemente rural para convertirse en predominantemente urbano y a excepción de las primeras décadas cuando se presentó un serio conflicto social; su

población aumentó de manera constante, pasando de 13.6 millones a principios del siglo XX a 97.4 millones a finales y a 106.3 en 2008.

De igual manera, en este periodo, alcanzó altas tasas de crecimiento de población que llegaron a ubicarse en el 3.4% anual a fines de los años sesenta para después disminuir considerablemente hasta llegar a una tasa del 1% en el pasado conteo de población de 2005. Sin embargo este ritmo de crecimiento fue diferenciado manifestándose con mayores aumentos de población urbana con respecto al crecimiento de la población total. Los últimos treinta años del siglo fueron especialmente importantes en la conformación de las grandes áreas urbanas y en el establecimiento de la población en las mismas, al pasar de tener solo cuatro zonas metropolitanas² en 1970 a treinta y dos que actualmente conforman las grandes ciudades en las cuales habita el 42.7% de la población nacional.



Figura . Zonas metropolitanas en México de acuerdo al censo de 1970.
Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

De manera paralela, durante las últimas tres décadas del pasado siglo, la predominancia de la Ciudad de México, como capital de la nación, fue disminuyendo paulatinamente sobre las otras grandes ciudades del país que crecieron a ritmos similares o superiores; las cuales se desarrollaron cualitativamente de manera importante para mejorar su entorno y condiciones, manifestándose un importante proceso de reestructuración en

el cual se han modificado las tendencias tanto de la distribución territorial de las actividades económicas como de la población en general, pasando de un patrón altamente concentrado en unas cuantas ciudades y regiones, a uno más diversificado y equilibrado.

El crecimiento urbano comenzó una vez superada la revolución civil de principios del siglo pasado, aunque en realidad empezó a gestarse cuando surgió la preocupación por planear institucionalmente el desarrollo del país en general y por la planificación urbana en particular, de manera tal que en 1930 se promulgó la Ley sobre Planeación General de la Republica que fue el antecedente de una ley y un plan específico promulgados a fines de los años setenta, y que a su vez han servido como base para múltiples acciones e intervenciones tendientes a orientar un proyecto urbano basado en un modelo de desarrollo nacional.³

En sus primeros años el plan seguía los lineamientos de un urbanismo que privilegiaba la intervención del estado como elemento rector del ordenamiento urbano a través de diversos planes a diferentes niveles, desde el regional hasta el local, buscando de manera institucional tanto el adecuado crecimiento urbano como el del territorio a través del aumento ordenado del número y tamaño de ciudades del país, evitando la desigualdad y la excesiva dispersión de la población.

En los años subsecuentes el plan experimentó las transformaciones naturales provocadas por los diferentes enfoques que se han tenido con respecto al modelo de desarrollo económico a seguir por lo que muchas de estas acciones fueron modificadas sin que necesariamente obedecieran a las consideraciones meramente técnicas de la planeación original sino como resultado de las diversas situaciones enfrentadas.

En tiempos más recientes y hace apenas un poco más de un par de décadas, la apertura económica hacia el exterior, característica principal de un nuevo modelo de desarrollo adoptado por los últimos gobernantes, ha tenido como resultado el desplazamiento de algunas ramas industriales importantes del centro hacia el occidente y norte del país, la desconcentración de manufacturas anteriormente localizadas en la zona metropolitana de la Ciudad de México hacia otras ciudades en conjunto con el surgimiento y consolidación de polos turísticos de playa y el dinamismo de las industrias de exportación en las ciudades de la frontera norte ha inducido al crecimiento y la distribución territorial de la población que ha tenido cambios importantes, entre los que destacan la desaceleración del crecimiento de las principales urbes del país y la reorientación de los flujos migratorios hacia las ciudades medias y pequeñas.

Estos procesos significan a un mismo tiempo oportunidades y desafíos para el desarrollo nacional, así como para el logro del mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

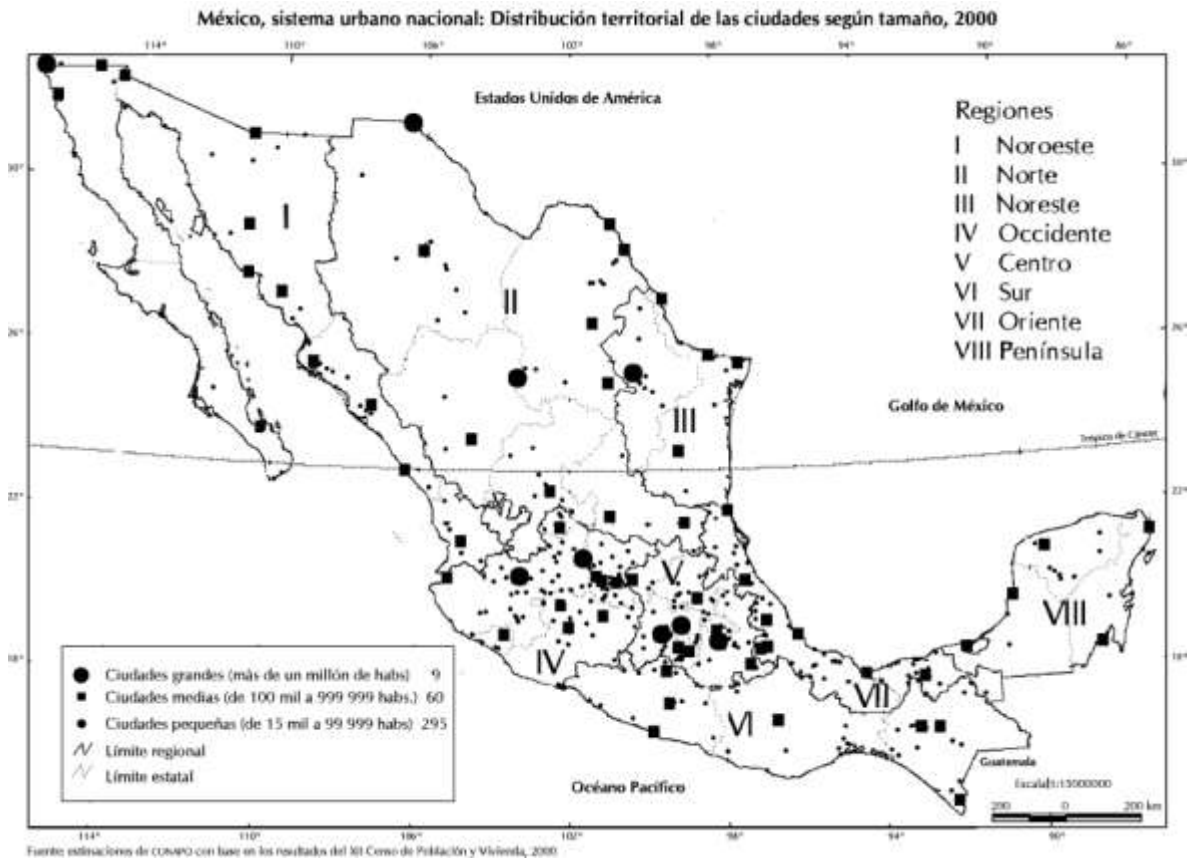


Figura. Distribución territorial de las ciudades de acuerdo al censo de 2000.
Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática; Censo de Población y Vivienda. 2000

No obstante los progresos en la distribución territorial de la población en el país, todavía continúa una alta concentración de población en un número reducido de ciudades, a la vez que existe una gran dispersión de la población en miles de localidades pequeñas. En este sentido y de acuerdo a los lineamientos que señala el plan de desarrollo urbano vigente, los actuales retos de la política de distribución territorial de la población son los de lograr un equilibrio en el territorio nacional, acorde con un ordenamiento territorial sustentable, y aprovechar las ventajas competitivas de las diferentes regiones, para regular el crecimiento de las grandes urbes y atender las demandas de su población para así dar respuesta a las necesidades de todos los habitantes.

Para tal efecto señala que, para lograr la sustentabilidad tendrán que resolverse entre otros desafíos importantes, la actual discordancia entre la distribución de la población y la disponibilidad de recursos en el país, en particular el agua, lo cual plantea uno de los mayores desafíos para la política poblacional, ya que 80 por ciento de este recurso almacenado en presas se ubica entre el nivel del mar y los primeros 500 metros de altitud, donde vive apenas una cuarta parte de la población, mientras que en la altiplanicie central a más de 2,000 metros de altura sobre el nivel medio del mar hay una alta concentración de población y menor disponibilidad del recurso acuífero.

Por su parte, el crecimiento y conformación de zonas metropolitanas es uno de los fenómenos de mayor importancia en el proceso de urbanización de México y comprende la expansión territorial de áreas urbanas desde el centro hacia la periferia, que paulatinamente van rebasando los límites municipales e incluso estatales, agrupando un conjunto de unidades político administrativas en un sólo ámbito territorial.

El XII Censo General de Población y Vivienda del año 2000 mostró que las seis zonas metropolitanas más pobladas eran: la de la Ciudad de México con 17.8 millones de habitantes, la de Guadalajara con 3.7 millones, la de Monterrey con 3.2 millones, el corredor que va desde la Ciudad de Puebla hacia la vecina Ciudad de Tlaxcala, capital del Estado del mismo nombre y que funcionalmente se ha unido a Puebla con 2.3 millones, la de Tijuana ubicada en la frontera norte y la de Toluca, ciudad que forma parte del sistema central de ciudades con alrededor de 1.3 millones cada una. Estas concentran en conjunto el 29% de la población del país.

Otro aspecto importante a atender es la conformación de un sistema de ciudades alrededor de la Ciudad de México que concentra más de la cuarta parte de la población total del país y el 42% del producto interno bruto de la economía, mientras que en contraparte solo ocupan un 5% del territorio nacional. La segunda ciudad en importancia de este sistema, después de la capital del país es la Ciudad de Puebla.

Estos son en general parte de los grandes retos que deberá enfrentar la planeación a nivel nacional, mientras tanto la Ciudad de Puebla en lo particular deberá enfrentar también sus propios desafíos.

2. La Ciudad de Puebla.

Siendo por número de habitantes la cuarta en importancia de la república mexicana la Ciudad de Puebla ⁴ situada a 120 kilómetros al sureste de la Ciudad de México ha sido desde su fundación un núcleo urbano importante en constante evolución y ha desempeñado a través del tiempo un papel protagónico en la historia del país.

Como ya se mencionó, la Ciudad de Puebla forma parte del sistema de ciudades de la zona centro del país junto con las ciudades de Pachuca, Toluca y Cuernavaca, todas ellas capitales estatales con importante dependencia y cercanía de la capital del país. Todas son áreas metropolitanas formadas por varios municipios con importante infraestructura urbana y con poblaciones⁵ que van desde los 425,867 para el caso de Pachuca hasta los más de dos millones para el caso del área metropolitana de Puebla que es la mayor de ellas. Por la gran cercanía existente todas ellas mantienen una relación histórica muy estrecha con la Ciudad de México, lo que da por consecuencia un importante movimiento de bienes y personas de manera permanente, siendo por tamaño el de la Ciudad de Puebla uno de los mayores.⁶



Figura. Ubicación de las ciudades del sistema urbano central mexicano.

Fuente: elaboración propia

De tal forma que debido a la facilidad de comunicación así como por su propia posición geográfica, la Ciudad de Puebla atrae a muchos habitantes de ciudades tanto vecinas como distantes, de tal manera que funciona como centro de una pequeña comarca por las diversas facilidades y actividades metropolitanas que ofrece.

En consecuencia Puebla también ha recibido importantes flujos migratorios provenientes del sureste del país y en buena medida se le considera como la puerta de entrada del sureste mexicano y el istmo centroamericano.⁷

No es propósito del presente trabajo profundizar acerca del desarrollo urbano histórico a lo largo de los más de 475 años de existencia de la Ciudad de Puebla; sin embargo no deben de omitirse algunos aspectos importantes que han estado presentes desde su fundación.

Su inicio se remonta al año de 1531 cuando se consideró necesaria una población que ocupara un lugar estratégico en el altiplano central con respecto a las grandes extensiones tropicales del sureste, además de apoyar y permitir la conexión con otras ciudades y poblaciones importantes del virreinato; así la Ciudad de los Ángeles⁸ se convertía en la entrada de una gran región que se extendía hasta Centroamérica.

El lugar seleccionado fue una región que abarca un extenso valle rodeado por volcanes, montañas y elevaciones que sirvió como emplazamiento para iniciar la Puebla de los Ángeles en una llanura fértil con una importante población y cultura prehispánica. (Leicht, 1999).

El sitio estaba condicionado por su geografía: con importantes elevaciones tanto al norte con el volcán de La Malinche de cuyos afluentes se proveía de agua la población como del poniente con dos montañas de gran altura; el Popocatepétl y el Iztaccíhuatl cuyos glaciares eternos y esporádicas exhalaciones volcánicas de azufre convierten a la tierra de los alrededores en un territorio fértil.



Puebla, 1698.

Figura: Planta de la Ciudad de los Ángeles de la Nueva España: 1698, por Cristóbal de Guadalajara.
Fuente: Méndez, E. (1988: 233)

Con el valioso trabajo de la población local y con el esfuerzo de los frailes y primeros colonos peninsulares, la traza original se estructuró rápidamente. Sin embargo a pesar de las semejanzas con otras ciudades novohispanas como la traza ortogonal o la ubicación de los poderes militar y religioso en la posición central, se empezaron a manifestar algunas particularidades que tuvieron un impacto morfológico y espacial específico.

Uno de ellas fue la disposición de amplias franjas en los alrededores de la trama original de la ciudad, de tierras agrícolas de buena calidad que además de garantizar alimento otorgaban a la población nativa la posibilidad de continuar trabajando las tierras colectivamente como lo habían hecho por años. Estas franjas denominadas ejidos, consistían de tierras alrededor de la traza inicial, y en Puebla fueron particularmente extensas. Los ejidos eran de propiedad comunal y tenían los fines específicos de mantener el orden, garantizar el alimento y disponer de suelo para el futuro crecimiento.

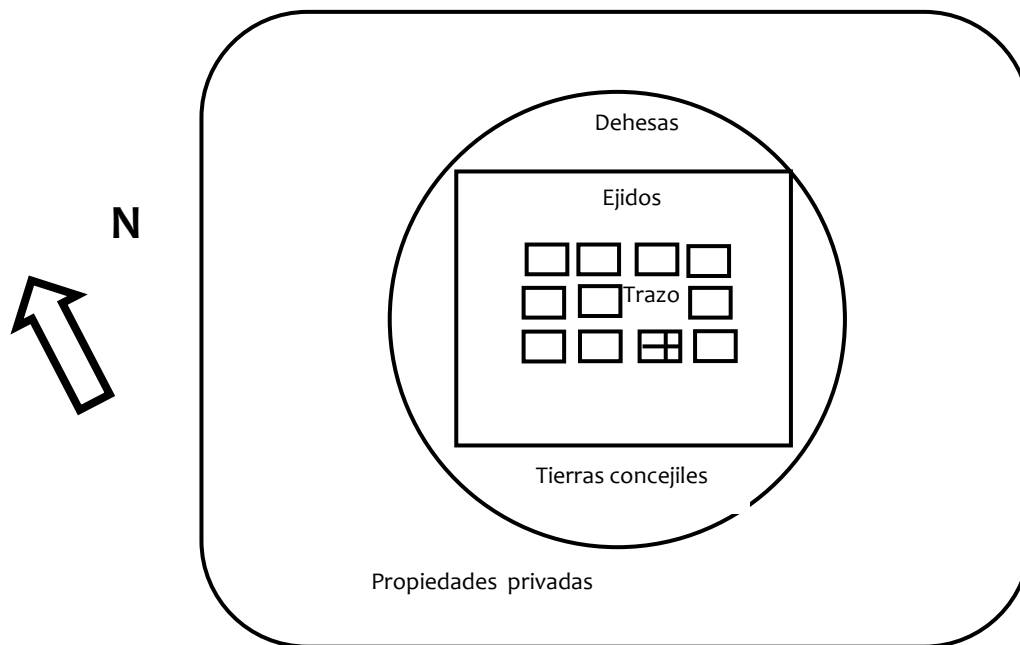


Figura: Esquema conceptual del modelo de ciudad novohispana.
Fuente: Méndez, E. (1988: 113)

Al trazo original también lo envolvían las dehesas que eran terrenos de forraje y pastura con usos concejiles bien definidos y a continuación venían las amplias extensiones de carácter privado cuya propiedad quedaba concentrada. Mientras esto sucedía en los alrededores, en el interior de la ciudad la ubicación espacial de la población también era cuidadosamente definida y la versión más eficaz de subordinación de los naturales al nuevo poder establecido consistió en la formación de barrios indígenas espacialmente separados y constituidos alrededor de una iglesia consagrada a un santo patrono. Muchos de ellos quedaron dentro del fundo legal de la ciudad y algunos ocuparon en principio posiciones exteriores que fueron absorbidas al paso del tiempo.

Bajo esta estructura, se incorporó a la población y su valioso trabajo a la actividad urbana a través de las disposiciones e instrucciones tanto de la autoridad eclesiástica

como de la civil que era representada por el cabildo. Con ello se logró no solo la cooperación de la población nativa para construir la ciudad sino su integración, arraigo e identidad con la nueva ciudad que se construía.



Figura: Plazas y calles del centro de la Ciudad de Puebla cuya vitalidad y actividad continúa vigente.
Fuente: Fotografías propias tomadas en abril de 2005

Conjuntamente a la población nativa de los barrios, se encontraba la tierra comunal compuesta por los ejidos cuya garantía de producción aseguraba el desarrollo de la ciudad. Más allá de los ejidos, las propiedades privadas que en principio fueron generosas asignaciones de tierras y bienes en las cercanías contribuyeron también a la consolidación aun cuando este suelo fuera monopolizado por unas cuantas familias.

Aun cuando no está dentro de los objetivos de este trabajo comentar acerca de los primeros asentamientos de nativos en los barrios o de los antecedentes históricos y características sociales de las zonas ejidales; es necesario enfatizar que barrios y tierras ejidales representan diferencias significativas que resultaron en peculiaridades morfológicas de la Ciudad de Puebla que desde entonces ha sido una ciudad segregada social y territorialmente.

Es importante insistir en esta última aseveración porque de ella se deriva la singularidad del caso de estudio: la segregación espacial de la población que ahora se manifiesta de otras formas y tiene distintas implicaciones.

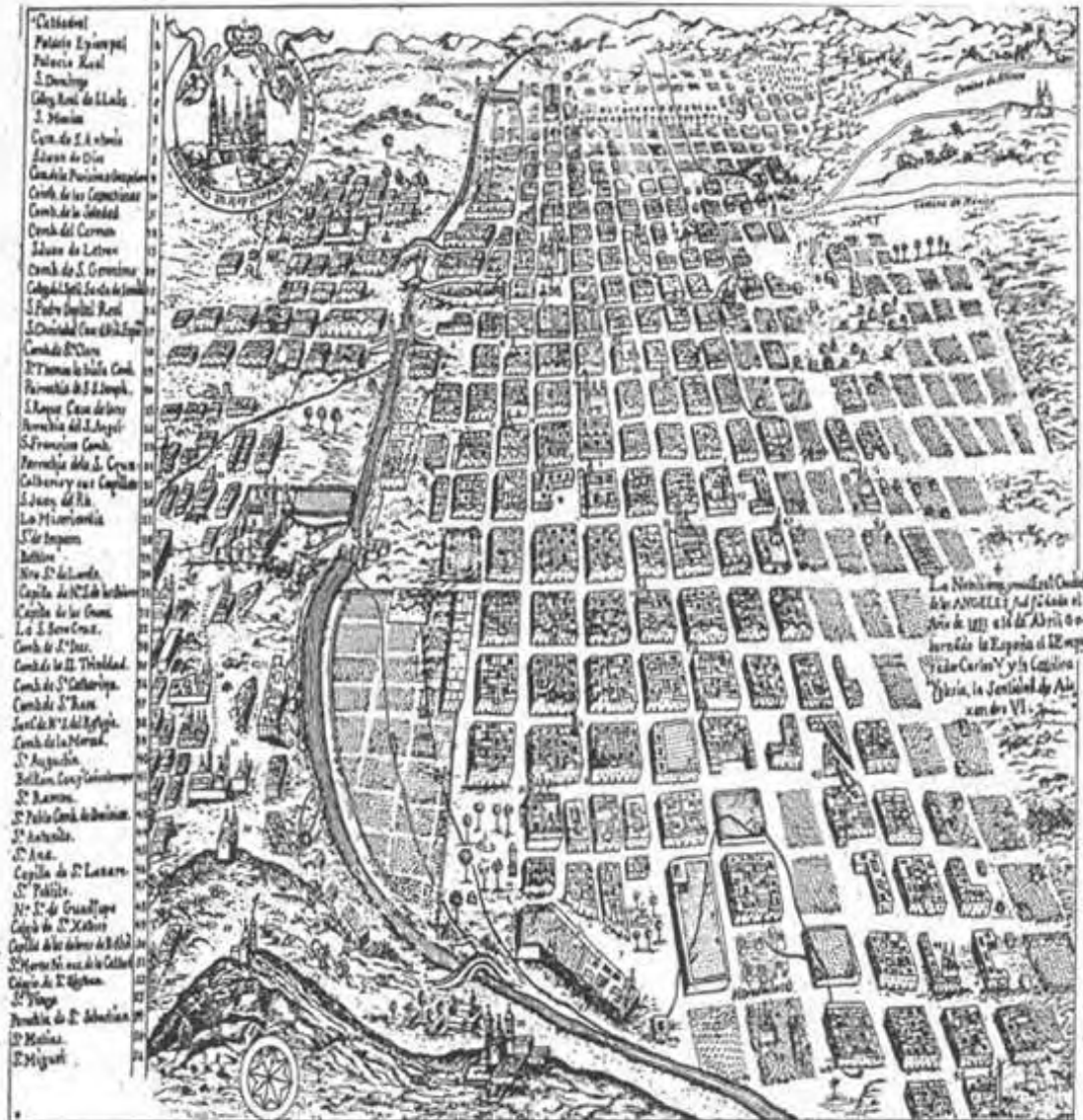


Figura: La Ciudad de Puebla hacia 1700. Organización espacial en torno a iglesias, capillas y santos patronos que conformaban los distintos barrios de la ciudad.

Fuente: Méndez, E. (1988: 237)

Las tierras ejidales por sus propias características, no se conformaron nunca como una propiedad plena de la comunidad; si bien eran tierras asignadas a la colectividad que las poseía y trabajaba, en lo individual no disponían de ellas porque no poseían derechos plenos de uso y propiedad. El ejido era y continúa siendo una tierra asignada a sus beneficiarios de manera limitada sin posibilidad de enajenación.

Esta condición propició su calidad de fronteras móviles de la ciudad que podían ajustarse de manera coyuntural de acuerdo a las condicionantes que se presentaban. Después de casi trescientos años de colonia y doscientos como país independiente, el

ejido no ha variado sustancialmente su condición de tierra comunal en usufructo, y con el paso del tiempo y hasta nuestros días sigue siendo un importante abastecedor de suelo para el crecimiento urbano.

a. Del crecimiento compacto al inicio de la dispersión.

La ciudad conservó a lo largo de más de cuatro siglos sus características de traza ortogonal de crecimiento continuo y no modificó sustancialmente sus condiciones de una ciudad compacta.

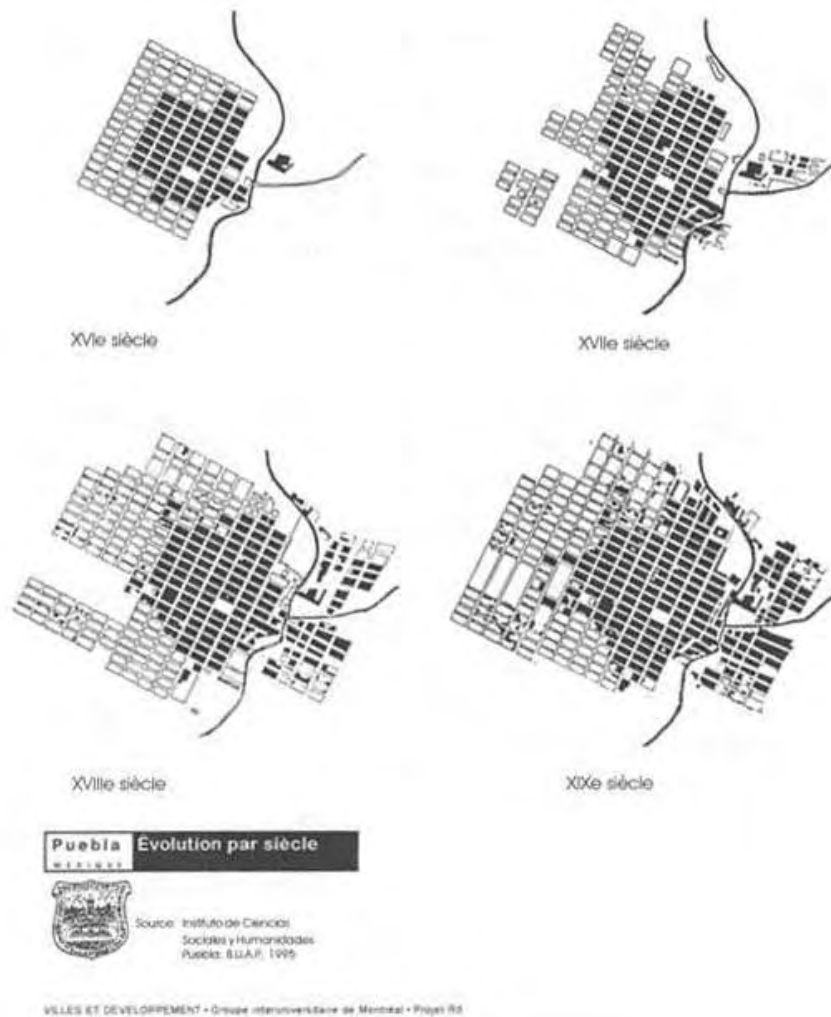


Figura: La evolución en el crecimiento de la ciudad a través de los siglos XVI, XVII, XVIII y XIX
Fuente: Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades, Universidad Autónoma de Puebla, 1995.

No fue sino hasta entrada el Siglo XX cuando se construían nuevas colonias y fraccionamientos en la periferia de la ciudad histórica que la ciudad original empieza a

configurarse como “el centro” y pasadas las primeras cuatro décadas empieza a mostrarse un incremento importante del ritmo de expansión, como lo señala Montero (Montero, *et ál.* 2003:24) “Con dichas acciones se produjo el crecimiento urbano de la Ciudad de Puebla el cual cuantitativamente se manifestó de la siguiente manera: hasta 1910 la ciudad contaba con 140 manzanas, de 1911 a 1920 aumentaron 76. Al final de 1930, colmando el centro surgieron 49; en los 40’s, aumentaron en la periferia 146, al finalizar los 40’s había un total de 420 manzanas”.

Al llegar a 1930 la expansión territorial se aceleraba como resultado de las vías de comunicación con otras ciudades: el ferrocarril hacia el norte y las primeras carreteras para automóviles hacia México y Veracruz; al poniente y oriente respectivamente.

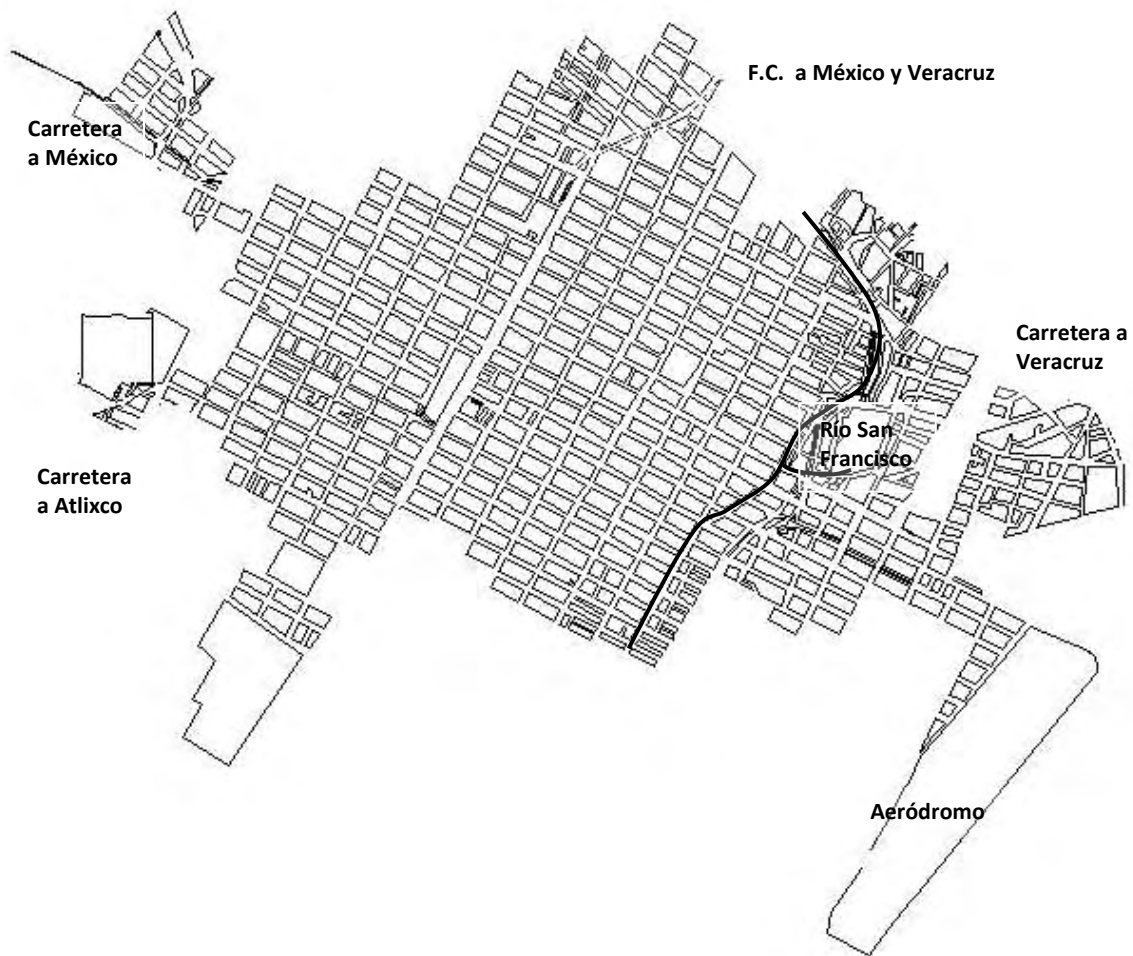


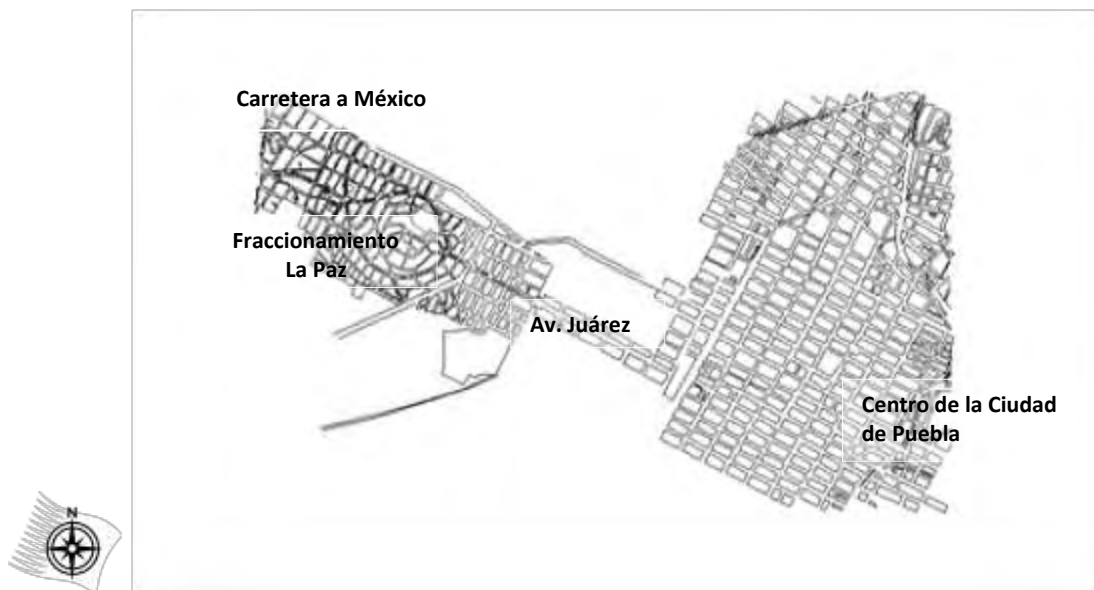
Figura: La Ciudad de Puebla en 1930.

Fuente: Datos obtenidos en planos de la Mapoteca del Instituto de Ciencias de la Universidad Autónoma de Puebla y cartografía cronológica del crecimiento de la ciudad.

Tanto el nuevo aeródromo como algunos sitios externos como los cementerios ejercían también una atracción, pero siempre dentro de los propios límites geopolíticos de la ciudad y preservando el crecimiento urbano compacto.

En la década posterior se presentaron algunos hechos que derivaron en el inicio de un crecimiento disperso y en la atracción del poniente como zona propicia para la expansión de la ciudad. Estas tierras del poniente tuvieron siempre una mayor productividad agrícola que sus similares del resto de la periferia; en ellas se ubicaban haciendas, ranchos, pequeñas propiedades agrícolas así como tierras comunales y ejidales. Adicionalmente poseían otras ventajas, ya que a diferencia de otras zonas que por sus condiciones no tenían atractivo para el crecimiento inmobiliario, el poniente reunía las características suficientes para su paulatino desarrollo, sin embargo fue la inversión en infraestructura y la posibilidad de obtener una mayor rentabilidad económica lo que finalmente fue transformando e incorporando el suelo a la ciudad.

En efecto, el poniente de la ciudad empezó a destacarse como zona de crecimiento residencial desde los años cuarenta cuando se presentaron diversos acontecimientos que fueron impulsando su desarrollo. La propia necesidad de expansión de la ciudad en combinación a intereses inmobiliarios llevó a la construcción a la manera de un boulevard de una importante avenida de la ciudad: la Avenida Juárez.



La ubicación del nuevo fraccionamiento de La Paz en el Cerro de San Juan en 1947, al poniente de la Ciudad.
Fuente: Elaboración propia en base a datos y fotografías de la época.

Paralelamente, en 1947 se hacía la urbanización del fraccionamiento residencial La Paz apoyado todavía en la ley municipal de 1940 que permitía a la autoridad si juzgaba

“necesario” un nuevo fraccionamiento en un terreno no colindante con la ciudad. (Melé, 1994: 121).⁹

Con ello se iniciaba un proceso de dispersión y crecimiento urbano discontinuo que tuvo repercusión en varios aspectos, destacándose entre ellos la anexión de diversas localidades periféricas al municipio de Puebla,¹⁰ con lo cual la demarcación geopolítica extendía su superficie de manera considerable.

Para 1950, la ciudad todavía se contenía dentro de sus propios límites municipales gracias a la anexión de localidades previamente hecha; mientras tanto el nuevo fraccionamiento de La Paz hacia el poniente se consolidaba con algunas ampliaciones a la vez que atraía nuevas urbanizaciones en esa dirección.

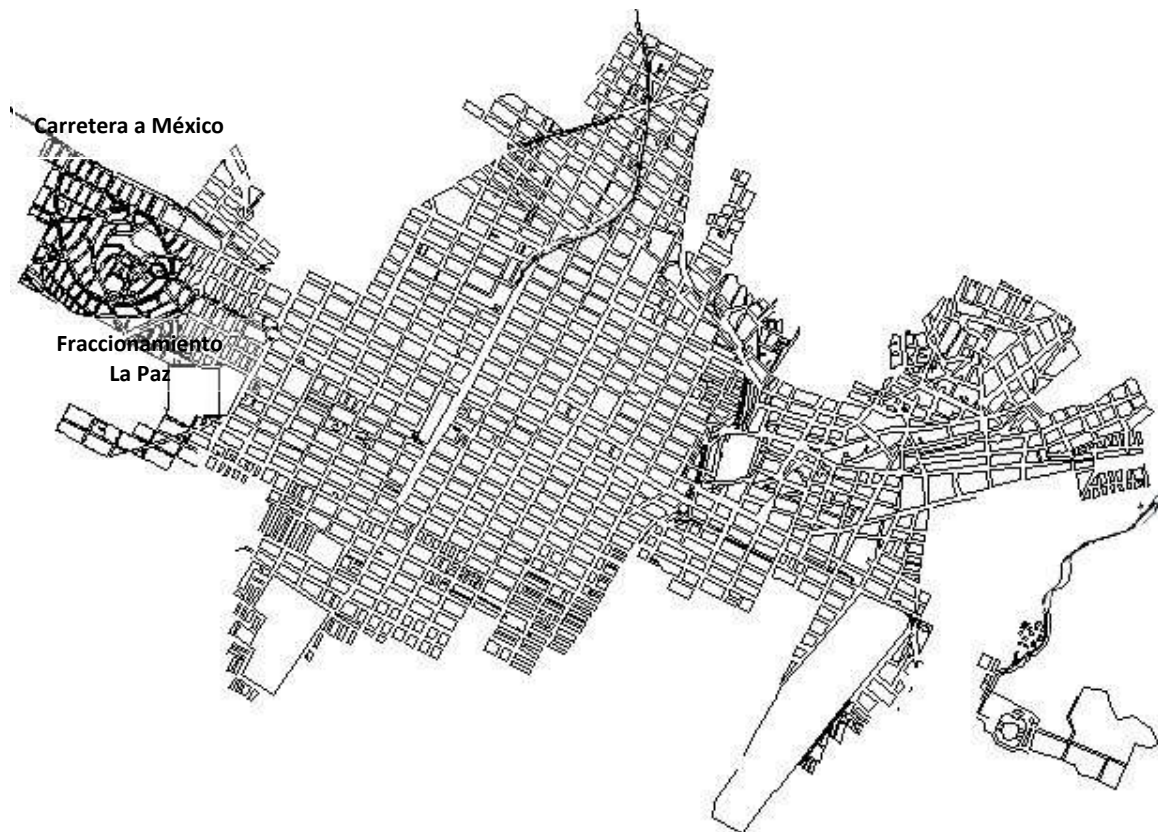


Figura: La Ciudad de Puebla en 1950.

Fuente: Datos obtenidos en planos de la Mapoteca del Instituto de Ciencias de la Universidad Autónoma de Puebla y cartografía cronológica del crecimiento de la ciudad.

Sin embargo, es a partir de los 40's que empieza la expansión urbana discontinua seguida de la posterior ocupación de los espacios intermedios dando un impulso a la especulación urbana por su incuestionable unión con la ciudad, presentándose tanto de manera legal con aquellos nuevos fraccionamientos autorizados de acuerdo a los

reglamentos vigentes, como ilegalmente en las urbanizaciones precarias e irregulares que en varios casos se presentaron en terrenos ejidales en la forma de “lotes sin urbanizar” (Melé, op.cit.: 134),¹¹ es decir solamente delimitados por rayas de cal. El proceso se reforzó con expropiaciones para tierras ejidales de ranchos y haciendas alrededor de la ciudad de Puebla a raíz de las solicitudes de dotación de tierras presentadas décadas atrás y que hasta 1950 colindaron con el crecimiento urbano que había llegado a ellos.

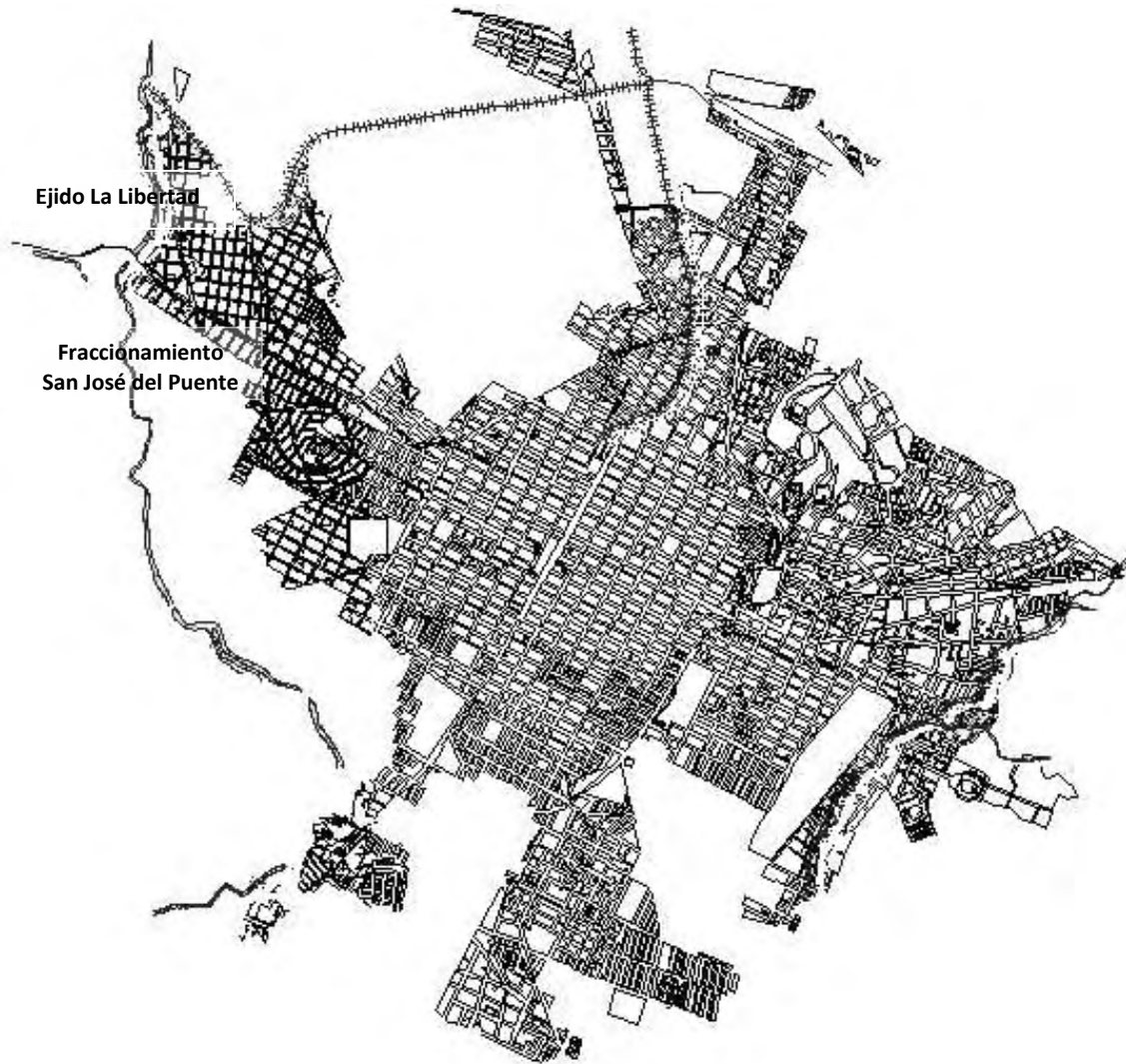


Figura: La Ciudad de Puebla en 1965.

Fuente: Datos obtenidos en planos de la Mapoteca del Instituto de Ciencias de la Universidad Autónoma de Puebla y cartografía cronológica del crecimiento de la ciudad.

La nueva urbanización iniciada en el Cerro de San Juan, motivó que pronto lo siguieran otros; así surgieron a fines de la década de los sesentas otros fraccionamientos de carácter residencial como el de San José del Puente, con entrada junto al puente sobre

el Río Atoyac de la carretera a México y que fue promovido por personas con fuertes nexos con el poder público o bien urbanizaciones precarias como las del ejido La Libertad, también sobre la misma carretera y colindante al fraccionamiento La Paz.

La ciudad de Puebla que en los años treinta del pasado siglo tenía una superficie de 10.60 kilómetros cuadrados y estaba contenida dentro de los propios límites municipales al llegar a los años sesenta empezaba a expandirse hasta a juntarse con los municipios colindantes del poniente. Es precisamente en la década de los años sesenta cuando diversos hechos detonan un proceso expansivo acelerado en buena parte apoyado por el enorme apoyo político del Presidente de la República en turno, Gustavo Díaz Ordaz que era originario de la entidad y que ocupó la presidencia de 1964 a 1970.

Para 1962 la expansión territorial conforma un área urbana continua entre el municipio de Puebla y varios municipios aledaños lo que lleva al congreso estatal a expedir un decreto que incorporaba al municipio de Puebla algunos municipios colindantes como juntas auxiliares;¹² con ello no solo se acercan sino se unen los límites entre los municipios de Puebla y Cholula y comienza a conformarse un área metropolitana.

El 5 de mayo de 1962 es una fecha significativa porque entra en funcionamiento una nueva autopista que une a la Ciudad de México con Puebla y permite un considerable incremento del transporte de personas y mercancías entre ambas. Ese mismo año la empresa estatal Petróleos Mexicanos instaló una planta petroquímica en el municipio de San Martín, ubicado a 40 kilómetros al norponiente de Puebla. Con la autopista empezaron a llegar otras industrias a la región: entre 1965 y 1967 la armadora alemana de autos Volkswagen decidió instalarse en el municipio aledaño de Cuautlancingo al norponiente de la Ciudad de Puebla y en 1969 una gran acerera de origen mexicano Hojalata y Lámina S.A. (HYLSA) también decide instalarse al norponiente en las cercanías de la ciudad en el municipio de Xoxtla, formando un incipiente corredor industrial paralelo a la recién inaugurada autopista.

La misma autopista significó el detonante del desarrollo industrial de la ciudad y su región y pronto se convirtió también en un límite al crecimiento habitacional a la vez que propició los usos industriales en la parte norte de la ciudad, atrayendo a más empresas a las cercanías. Así otras industrias de menor tamaño dedicadas a cerámica, textiles y metal mecánica propiciaron el desarrollo industrial de la entidad y particularmente el de esta zona.

Todos estos hechos también favorecieron el desarrollo habitacional de la zona poniente de la ciudad que paulatinamente fue diferenciándose.

Cabe destacar también que el municipio de Puebla debido a sus condiciones geográficas y geopolíticas tiene algunos limitantes de crecimiento y expansión urbana; por ejemplo al norte se encuentra a pocos kilómetros el límite con el vecino Estado de Tlaxcala y al sur, además de ser una zona con accidentes de relieve importantes también ubica a un cuerpo de agua producto de la represa de Valsequillo.

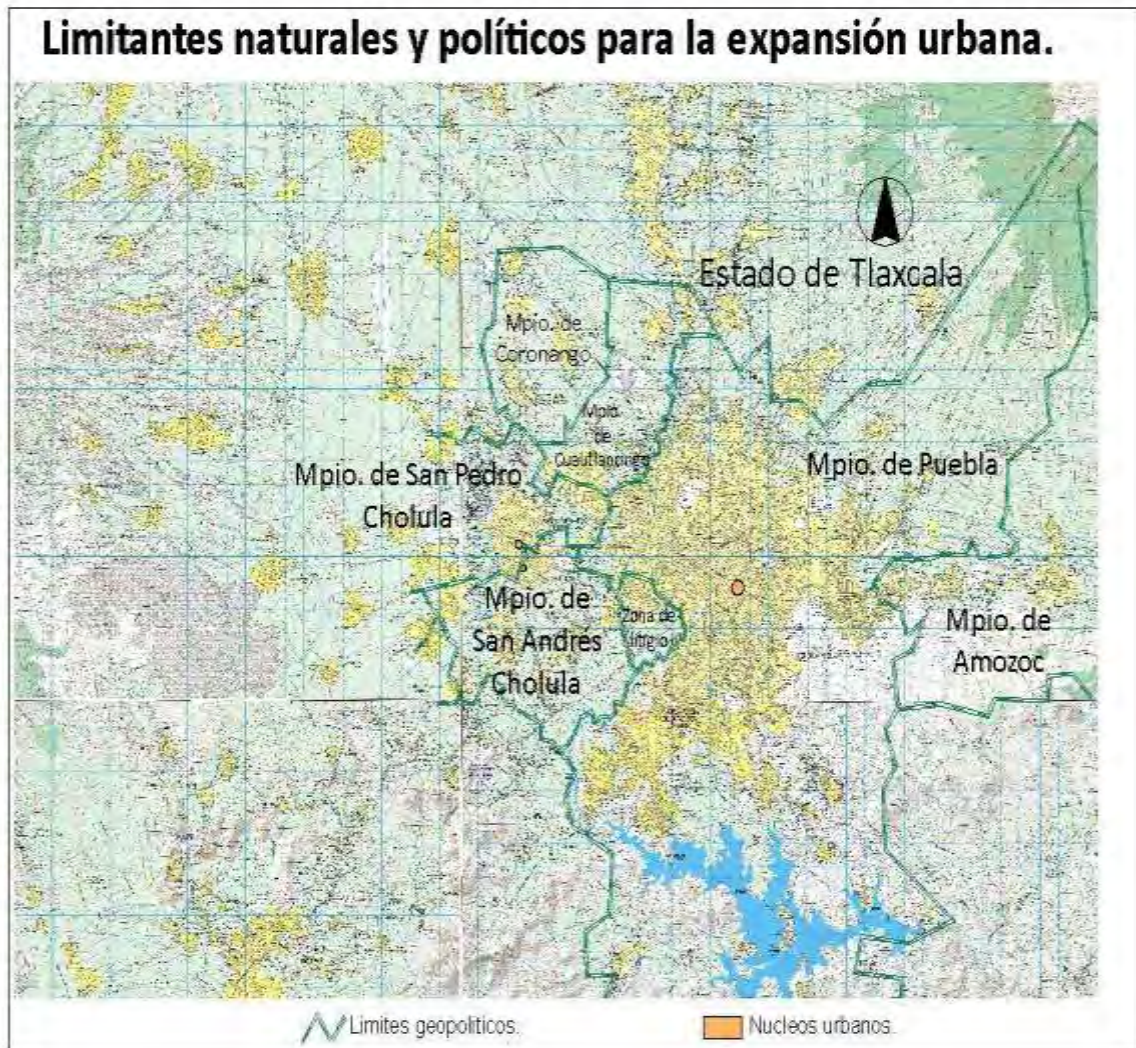


Figura. La Ciudad de Puebla en 1993; la extensión urbana en amarillo abarca las conurbaciones de los municipios colindantes. Hacia el sur está la presa de Valsequillo, mientras hacia el oriente y el norte existen accidentes topográficos. Fuente: Elaborado en base a cuatro cartas cartográficas digitales del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática que muestran la Ciudad de Puebla y sus alrededores.

b. Consolidación del área metropolitana.

La actual Ciudad de Puebla manifiesta de manera general similitudes sociales y económicas con el resto de las ciudades del país, aun cuando también posee peculiaridades y diferencias importantes en varios aspectos. Existen similitudes en cuanto a la conformación de un área metropolitana ya que al igual que otras ciudades grandes su crecimiento espacial ha desbordado los límites geopolíticos municipales y consecuentemente existen uniones con un acelerado ritmo de crecimiento con al menos un municipio conurbado; sin embargo existen también diferencias que se manifiestan por el diferente nivel de urbanización, tanto entre el centro y la periferia como entre el municipio capital y los municipios conurbados.

Para comprender esta situación que viene de tiempo atrás es necesario recordar que a diferencia de otras ciudades mexicanas como la propia Ciudad de México que se edificó sobre la ciudad prehispánica existente, la Ciudad de Puebla fue fundada próxima a la ciudad indígena existente de Cholula pero separada de ella. (Bonfil, 1988: 263-267).¹³ Con el paso del tiempo las diferencias entre una población y la otra, se fueron profundizando en la medida que mientras una población gozaba de los beneficios de la urbanización la otra se rezagaba y permanecía como ciudad eminentemente rural a pesar su antigüedad. Hasta hace unas cuantas décadas y previo a su proceso de incorporación metropolitana muchas de las actividades diarias de la vida eran de carácter rural lo que obligaba a salir al habitante de su localidad cuando requería de mejores servicios urbanos.

Las repercusiones de estos rezagos en la urbanización eran notorias, al respecto Bonfil utiliza el término “desurbanización” para señalar que se trataba de una zona urbana con características rurales (Bonfil, op.cit.:270). De hecho todavía hoy en día conserva algunas de estas características a pesar de que existe una conurbación plena al área metropolitana. Si bien algunas facilidades han aumentado, aun hay rezagos en equipamiento urbano, servicios básicos, vialidades y transporte que muestran carencias o una menor calidad a pesar del propio incremento de la población.

En las últimas décadas las diferencias se han reducido, aunque no de manera equilibrada siendo el equipamiento comercial el que mayor auge ha tenido por las razones obvias de la llegada de nuevos habitantes mientras que los servicios básicos y las vialidades han quedado todavía rezagados. La rapidez en la incorporación de los municipios periféricos al área metropolitana ha superado la oferta de servicios urbanos básicos que manifiestan rezagos; en particular el suministro de agua potable y las redes de drenaje continúan siendo deficitarias a pesar de importantes obras de captación,

conducción y desalojo; a ello hay que agregar la falta de control por parte de las autoridades de las obras individuales que hace la población para suplir estas carencias. Otros rezagos se manifiestan en la creación, ampliación y conexión del viario a medida que las nuevas zonas lo demandan.

A este respecto, la creación de infraestructura se ha vuelto selectiva ya que generalmente son las zonas con mejor desarrollo las que se benefician con las nuevas obras¹⁴ mientras que otras zonas en proceso de consolidación tienen que esperar mayores lapsos de tiempo para recibir la infraestructura. En consecuencia, el crecimiento ha seguido la lógica de la inversión inmobiliaria.

Haciendo un breve recuento histórico de la evolución del área metropolitana, volvemos al año de 1930 cuando todavía existe una gran extensión que separa las zonas urbanas de Puebla y Cholula aun cuando ya disponen de una importante vía de comunicación que las une: la carretera que conduce a México, atraviesa la zona urbana de Cholula y empieza a atraer hacia el poniente el crecimiento inmobiliario; de igual manera, la carretera supera el obstáculo que representa el Río Atoyac, que había sido un impedimento natural para el movimiento entre estos municipios.

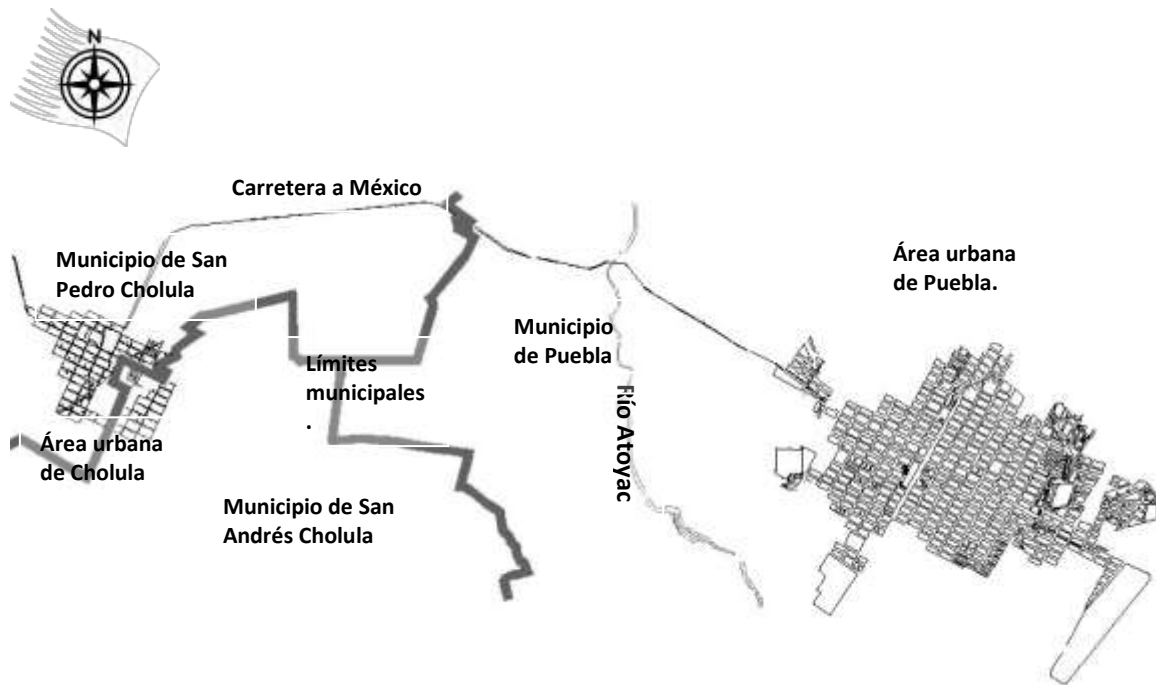


Figura. Áreas urbanas de Puebla y Cholula en 1930. El área urbana de Puebla, tamaño y forma corresponden a datos obtenidos en planos de la Mapoteca del Instituto de Ciencias de la Universidad Autónoma de Puebla. Para el caso del área urbana de Cholula, es importante destacar que no se contó con información fidedigna acerca del desarrollo histórico. Fuente: Elaboración propia en base a cartografía cronológica del crecimiento de Puebla.

Para 1950, en el transcurso de dos décadas y una vez terminada la segunda guerra mundial, el crecimiento del área urbana era impulsado a un mayor ritmo por las mejores condiciones económicas.

Pocos años antes iniciaba el fraccionamiento residencial de La Paz, como se indicaba párrafos arriba, que provocaba secuelas importantes para la expansión del poniente de la ciudad. La expansión urbana continuaba dentro de los límites municipales pero la nueva infraestructura vial propiciaba un acercamiento que posteriormente motivo la anexión de algunos poblados como Juntas Auxiliares del Municipio de Puebla. Por su parte, las vías férreas habían dejado su lugar a las carreteras como elementos de atracción del crecimiento.

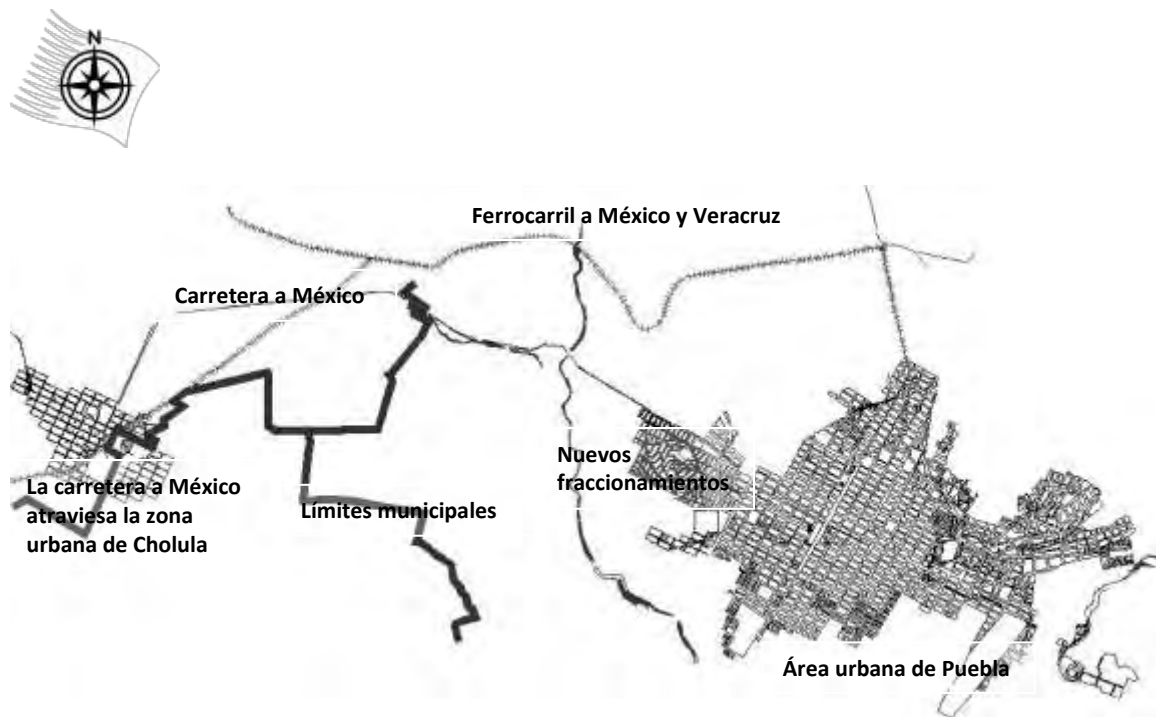


Figura. Áreas urbanas de Puebla y Cholula en 1950.

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía cronológica del crecimiento de Puebla.

En los 15 años posteriores, se presentaron varios sucesos, ya mencionados anteriormente, que impulsaron fuertemente la expansión de la ciudad; fundamentalmente la zona norponiente recibió una vía de comunicación de primer orden a la vez que también se instalaron importantes industrias en la zona. El crecimiento entonces se dirigió en esta dirección sentando los antecedentes de otras inversiones que se iban a presentar en los años posteriores. En un periodo de 15 años, entre 1950 y 1965 la superficie de la ciudad se incrementó de manera considerable,

duplicando sobradamente el área total de la ciudad de 1930; en estas condiciones, encontramos próxima la unión espacial de las áreas urbanas.

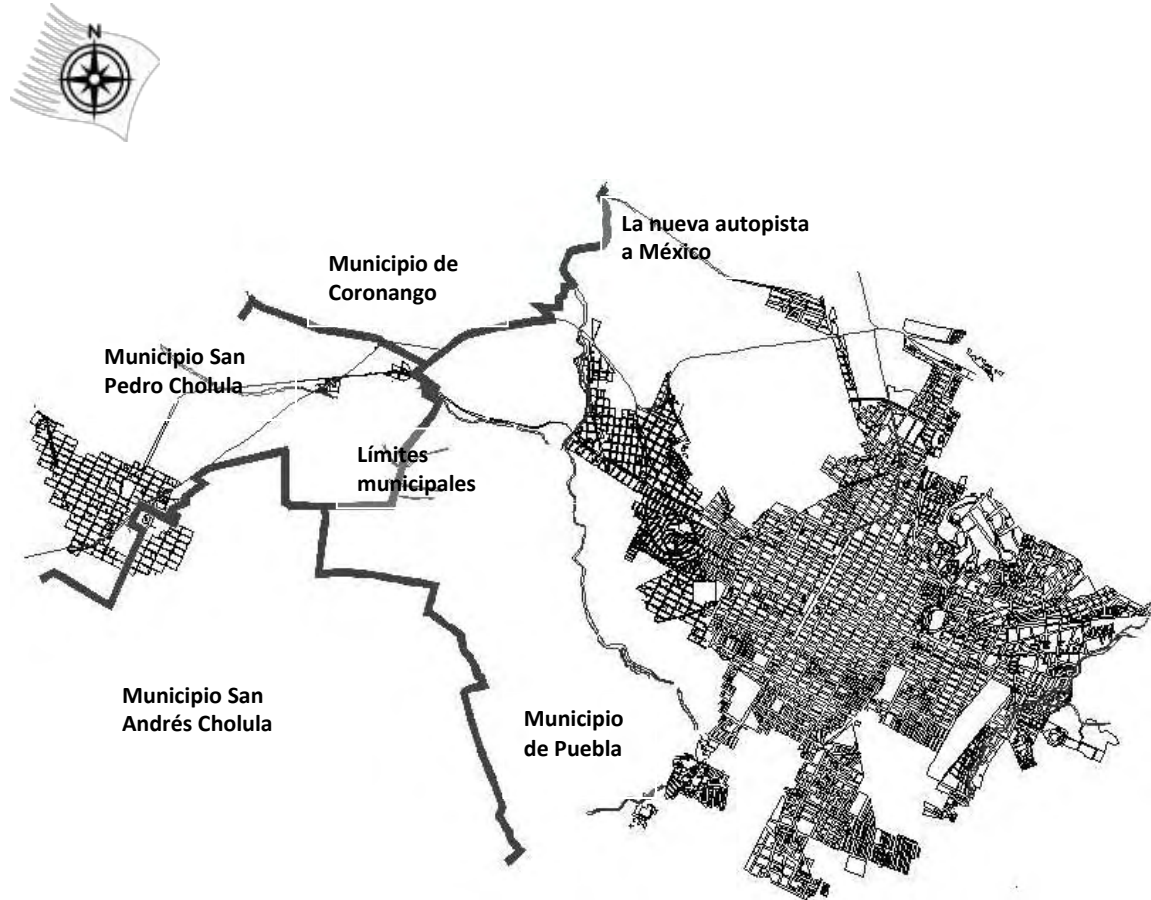


Figura. Áreas urbanas de Puebla y Cholula en 1965.

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía cronológica del crecimiento de Puebla.

Para 1974 los municipios del poniente estaban por unirse físicamente a la ciudad a lo largo de las vialidades que hasta esa fecha los conectaban, mientras la inversión privada había llegado directamente a la zona con la construcción de la Universidad de las Américas en los terrenos ocupados por la antigua Hacienda de Santa Catarina Mártir cuya superficie era casi igual al área urbana del municipio de San Andrés. Así se iniciaba un profundo periodo de transformación de los otrora municipios rurales de San Pedro y San Andrés Cholula.

Hacia el norte destaca el ya comentado crecimiento industrial que gracias al nuevo viario propiciaba la instalación de varias fábricas en esta parte de la ciudad.

Hacia el poniente además de la recién construida universidad inicia la ocupación de un antiguo camino de arrieros conocido como Camino Real que comenzaba a transformarse en un corredor de servicios para la comunidad universitaria.

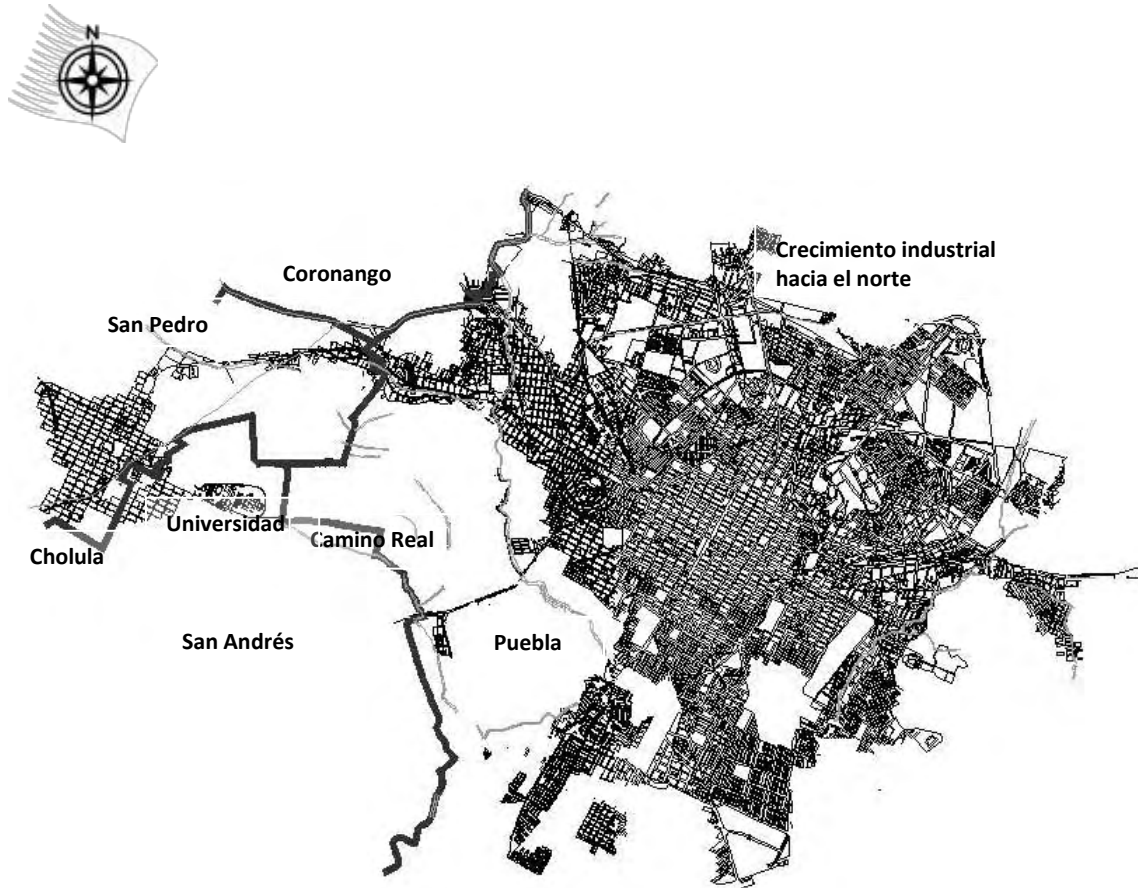


Figura. La Ciudad de Puebla en 1974.

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía cronológica del crecimiento de Puebla.

La construcción de la universidad provocó la construcción de una moderna vialidad para unir de una manera más rápida las zonas urbanas de Puebla y Cholula una vialidad de casi siete kilómetros de largo que unía en línea recta a las dos ciudades; esta vía llamada Vía Quetzalcóatl fue en gran medida producto de la voluntad del gobierno estatal de fomentar el desarrollo de esta zona.

Adicionalmente se construía un libramiento carretero para la ciudad de Puebla para evitar el paso de los vehículos en tránsito desde la Ciudad de México hacia el sureste del país. Ambas vialidades detonaban el desarrollo del poniente y tan solo tres años después el territorio aumentaba sus facilidades de comunicación de manera considerable.

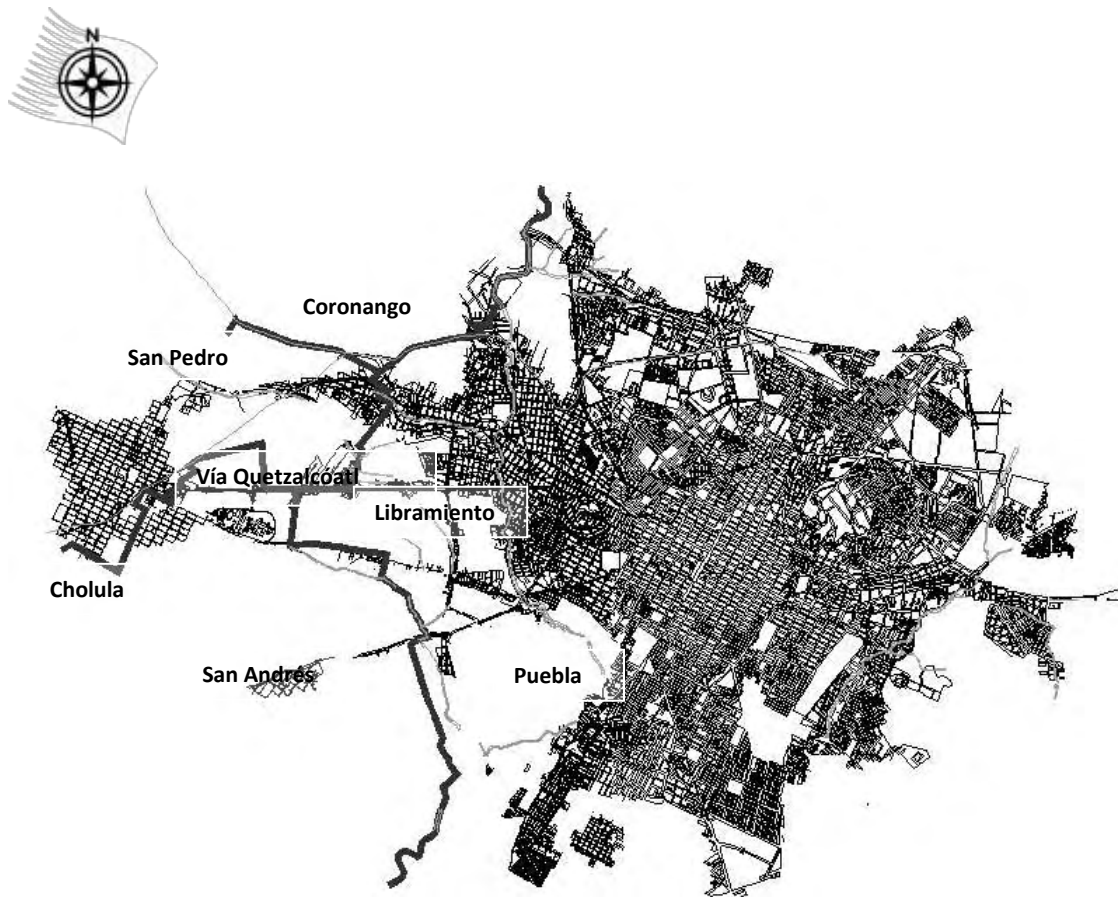


Figura. La Ciudad de Puebla en 1977.

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía cronológica del crecimiento de Puebla.

Para 1982 la conurbación con los municipios vecinos se reconocía por decreto y una vez construida la vialidad rápida de conexión entre Puebla y Cholula, se conjuntaban las acciones detonantes del desarrollo del poniente de la ciudad: el fraccionamiento de La Paz y la vialidad de unión de las zonas urbanas conocida popularmente como la recta a Cholula.

La Vía Quetzalcóatl o recta a Cholula en sus inicios era una autopista urbana de unos cuantos accesos porque atravesaba terrenos agrícolas que entonces estaban totalmente despoblados. Solamente la cruzaban tres puentes que a la postre sirvieron de acceso para los desarrollos inmobiliarios que se iban incorporando. Entre ellos destacaba el cruce con el libramiento carretero señalado cuya finalidad era evitar el tráfico de camiones pesados. Dicho libramiento pasaba por terrenos contiguos a la Hacienda de Zavaleta, zona que años más tarde recibiría los primeros fraccionamientos cerrados del

poniente de la ciudad. Esta carretera posteriormente recibió el nombre de Calzada Zavaleta y se convirtió en una importante vialidad del poniente.

El área metropolitana de Puebla iniciaba su consolidación; con ello el espacio intermedio se convertía en un territorio atractivo para los desarrolladores inmobiliarios una vez que había recibido infraestructura vial de primer orden: la recta a Cholula y la Calzada Zavaleta que favorecían considerablemente las conexiones en la zona. En consecuencia aparecieron presiones inmobiliarias que se tradujeron en varios desarrollos de vivienda. Al sur poniente, la antigua carretera hacia Atlixco se transformaba en una vialidad urbana por lo que en este periodo se iniciaron varios fraccionamientos abiertos en la zona que fueron entregados al municipio.

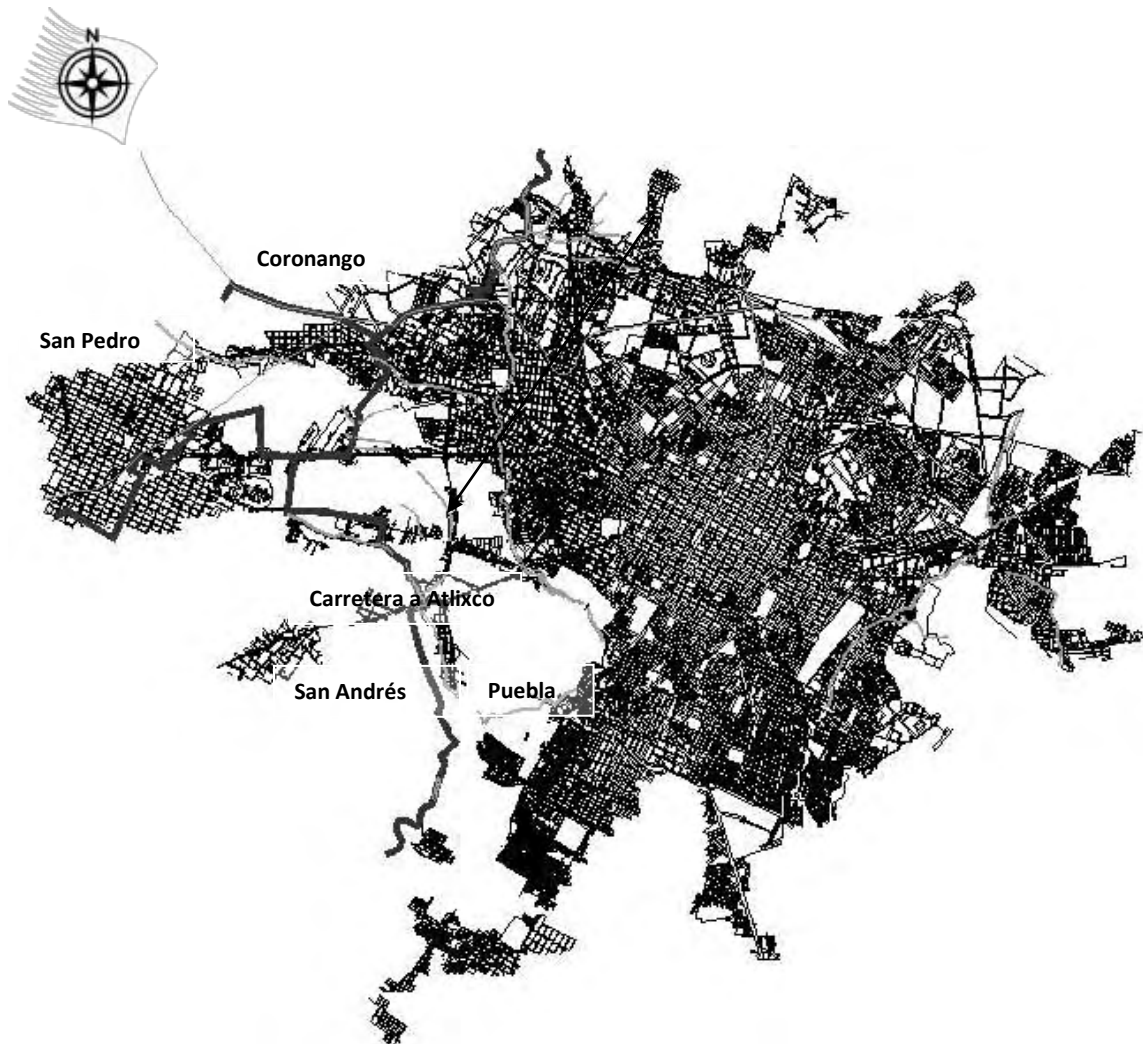


Figura. La Ciudad de Puebla en 1982

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía cronológica del crecimiento de Puebla.

A lo largo de la década de los ochenta la zona ubicada en el área urbana consolidada del sur poniente de la ciudad presentó un considerable incremento en la construcción de nuevas urbanizaciones gracias a las nuevas vialidades que sirvieron como detonantes del desarrollo inmobiliario.

En efecto, las vialidades favorecieron la construcción de varios fraccionamientos que se beneficiaron del acceso y conexión a la ciudad destacando los casos del fraccionamiento San José Vista Hermosa y del Fraccionamiento Estrellas del Sur, ambos en la periferia inmediata en el sur poniente de la ciudad que fueron beneficiados por el acceso de la entonces antigua carretera a Atlixco que posteriormente se transformaría en una vialidad urbana importante. Estos fraccionamientos se construyeron bajo la normativa vigente en ese época, la Ley de Fraccionamientos de 1974¹⁵ y prácticamente eran de las últimas parcelaciones basadas en esta normativa.

Esta ley retomó casi íntegramente la antigua reglamentación municipal pero aumentó algunas obligaciones.¹⁶

En años posteriores y en aparente coincidencia con el surgimiento de urbanizaciones cerradas, los fraccionadores optaron por diversos motivos por la utilización del régimen condominal para los nuevos desarrollos. Esta legislación resultaba favorable para los diversos actores que participaban en el desarrollo urbano: tanto para la autoridad al evitar hacerse cargo de un nuevo fraccionamiento, pasando el encargo del mantenimiento a manos de los propios condóminos, como para el desarrollador del fraccionamiento al cual el régimen condominal le ajustaba perfectamente.

Otro aspecto importante que favorecía considerablemente al desarrollador inmobiliario lo constituía el área de donación que bajo la ley de fraccionamientos era obligatoria pero en la normativa de un régimen condominal no se consideraba.

El beneficio inmediato para algunos desarrolladores fue incrementar la superficie vendible mientras que para otros fue tener una mayor facilidad de comercialización; sin embargo en todo caso fue la ciudad la que recibió un perjuicio directo por la carencia de nuevas donaciones de uso público.

El paulatino incumplimiento y abandono de la parcelación de terrenos al amparo de la ley de fraccionamientos de 1974 ya venía de años atrás¹⁷ y tenía algún tiempo de estar ocurriendo como lo indicaban diversas manifestaciones tales como incumplimientos en la superficie de parcelas, algunos coeficientes de ocupación del suelo superiores a los permitidos y mezclas no aprobadas de usos de suelo, así como repetidos cambios y modificaciones posteriores como por ejemplo el incremento de densidades o la

aparición de usos de suelo incompatibles de carácter comercial en fraccionamientos de origen residencial aun cuando la ley lo prohibía de manera clara y expresa.¹⁸

Adicionalmente, un defecto de la antigua ley es la ausencia de una obligatoriedad a construir las viviendas en un tiempo razonable en las nuevas parcelaciones puestas en venta, lo anterior provoca que tome años lograr la ocupación total de los nuevos fraccionamientos; de hecho es frecuente encontrar simultáneamente la oferta de lotes de parcelaciones recién construidas junto con algunas hechas hace más de veinte años. Esta situación provoca especulación tanto de medianos y pequeños inversionistas como de los propios fraccionadores que a causa de una exitosa venta están en condiciones de desarrollar nuevas zonas. En efecto, es común encontrar la especulación tanto en una parcelación con grandes terrenos como en pequeñas parcelaciones en las cuales se presenta una especulación hormiga que se realiza lote por lote, por sectores de mediano ingreso de la población como una forma de ahorro e inversión patrimonial.¹⁹

Si en los fraccionamientos regulares la situación era anormal, en las parcelaciones hechas al margen de la ley los problemas se agravaban. Los asentamientos ilegales se urbanizaban en el entendido de que normalmente terminarían por ser regularizados a través de un procedimiento con una importante carga política.²⁰ Por ello se creó en Puebla en 1983, un comité encargado de las reservas territoriales y la regulación de la tenencia de la tierra; todo ello a causa de que una buena porción de la periferia contigua a la mancha urbana estaba compuesta por tierras ejidales.

A causa de esto se publicó un programa federal de desarrollo urbano y vivienda a mediados de los años ochenta que concedía un papel privilegiado como “reservas territoriales” a las zonas ejidales urbanas considerando que estas tierras deberían destinarse fundamentalmente a vivienda.²¹ La declaración de reservas territoriales sobre tierras ejidales cuyos orígenes se presentaron en esta década iba a tener repercusiones muy importantes años más tarde.

Todos estos hechos y acontecimientos además de facilitar el desarrollo de la zona poniente de la ciudad fomentaron el surgimiento de la construcción de las nuevas urbanizaciones bajo el régimen condominal.

Consecuentemente, los primeros fraccionamientos cerrados empezaron a surgir a finales de la década de los ochenta de manera tal que para el inicio de los noventa tanto el desarrollo urbano del poniente como el desarrollo inmobiliario en base a parcelaciones cerradas se había incrementado considerablemente.

El gobierno estatal en turno acrecentó la presión inmobiliaria cuando a principios de los noventa concluía una moderna autopista entre las ciudades de Puebla y Atlixco atravesando una extensa zona agrícola.

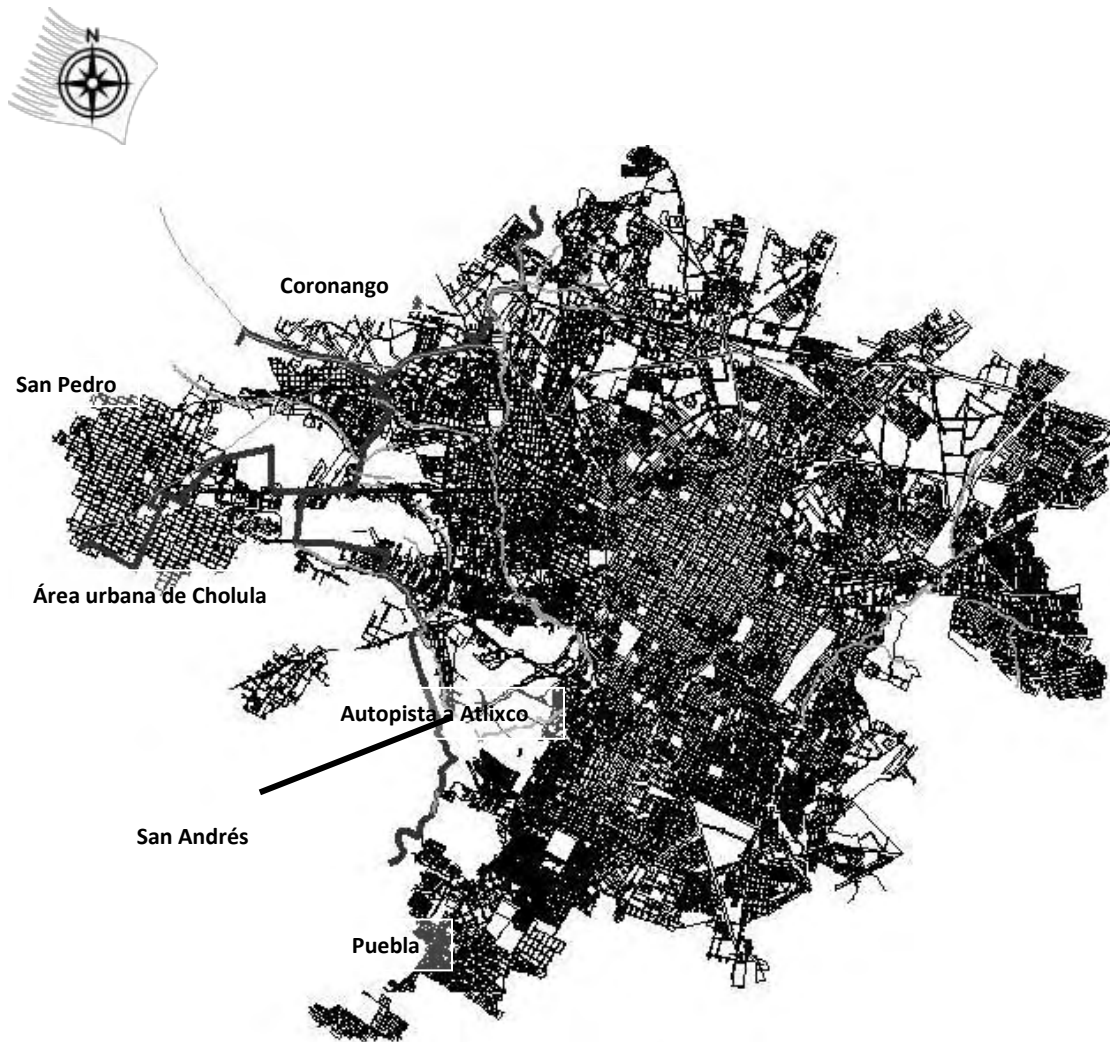


Figura. La Ciudad de Puebla en 1990

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía cronológica del crecimiento de Puebla.

A partir de los noventa se detona fuertemente el desarrollo inmobiliario de esta zona con una serie de acciones públicas que merecen ser analizadas detalladamente.

3. La incorporación de los municipios limítrofes del poniente.

Hasta ahora se ha revisado una visión cronológica de la conurbación de Puebla con los municipios del poniente hasta formar un área metropolitana; sin embargo los detonantes del crecimiento urbano llegan directamente al territorio de Cholula a través de varios acontecimientos importantes que aparentemente son coincidentes pero que en realidad siguen la lógica de la inversión privada respaldada por actos públicos.

En efecto, cuando en 1967 la Universidad de las Américas, antiguamente denominada México City College, decide cambiar su sede de la Ciudad de México al entonces municipio rural de San Andrés Cholula se presentaba una importante inversión directa a un municipio netamente agrícola con el total apoyo del gobierno en sus tres niveles: federal, estatal y municipal. Su llegada impulsó la modificación del tipo de urbanización en la zona intermedia aun cuando la comunidad universitaria en conjunto fuera ajena y sin mayor identidad ni arraigo en la zona.

Otras acciones públicas en la década de los setenta refuerzan la expansión territorial de la ciudad: en 1972, al norte de la Ciudad de Puebla, el Congreso del Estado declara de utilidad pública el establecimiento de un corredor industrial en ambos lados de la autopista a México, incentivando con ello de manera predominante el desarrollo del uso industrial para esa zona; en la misma década ²² el gobierno del estado construye una vialidad para enlazar de manera rápida y directa las áreas urbanas de Puebla y Cholula.

Esta vía previamente mencionada llamada Ruta Quetzalcóatl y comúnmente conocida como recta a Cholula; fue construida por el gobierno del estado con aportaciones de la Fundación Jenkins, misma que años atrás había invertido en la construcción de la propia universidad.

Con la creación de infraestructura y la inversión inmobiliaria, el poniente de la Ciudad se va modificando y van apareciendo nuevas zonas urbanas de diversos tipos tanto de carácter popular como de carácter residencial.

Para entender de mejor forma las repercusiones de estas acciones en el territorio, es conveniente analizar a mayor detalle la zona poniente del área metropolitana de Puebla que para la década de los ochenta comenzaba una transformación acelerada.

Tanto antiguos caminos existentes como el viejo antiguo camino de arriería conocido como camino real a Cholula, como las nuevas vialidades propiciaban presiones inmobiliarias y especulativa sobre el territorio intermedio. El viario recién construido se

transformaba en corredores urbanos de servicios y de acceso para los fraccionamientos mientras el viejo camino real resurgía como una vialidad de acceso y servicios a la nueva comunidad estudiantil.

Para 1982 el poniente contaba con un viario suficientemente atractivo como para generar presiones inmobiliarias en esta zona.

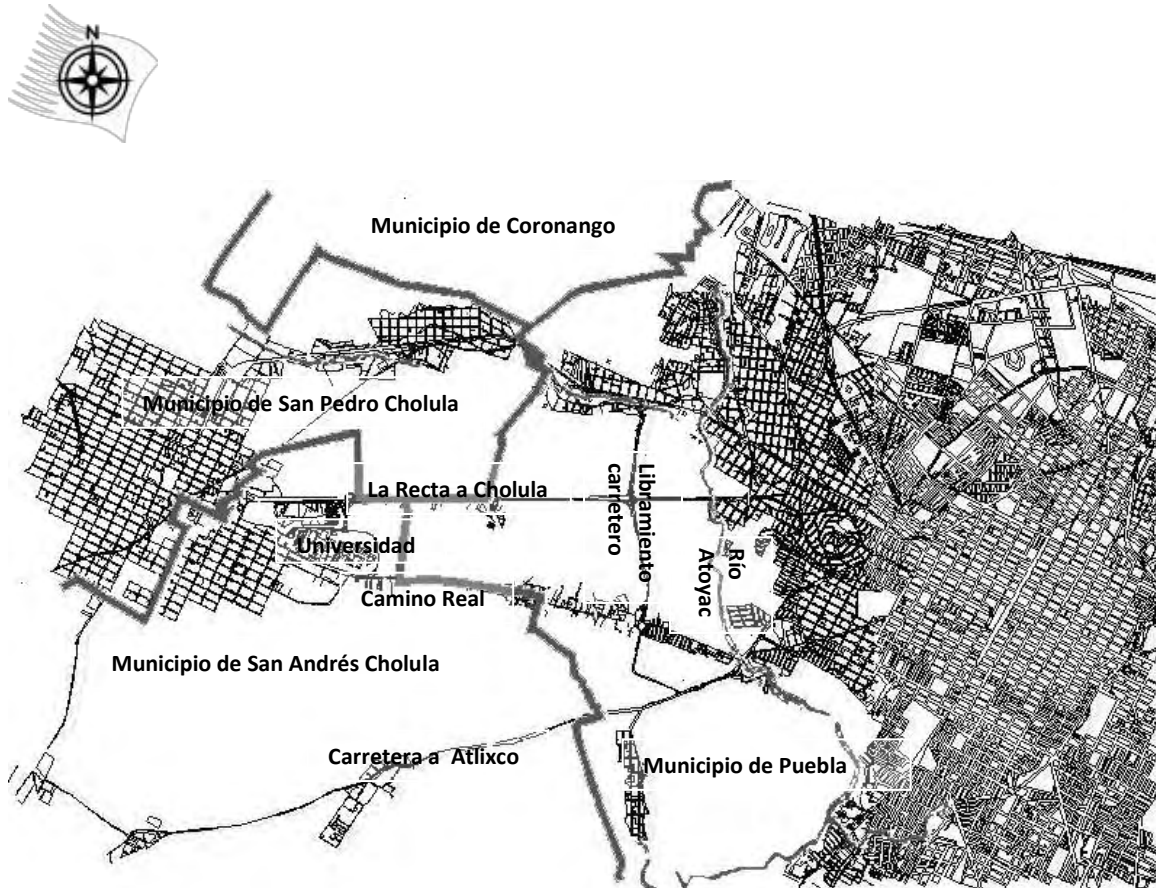


Figura. El poniente del área metropolitana en 1982.
Fuente: Elaboración propia en base a datos y fotografías de la época.

La expansión del área urbana es reconocida oficialmente cuando en 1979 mediante un decreto el gobierno estatal reconoce el proceso de conurbación entre la Ciudad de Puebla y las localidades pertenecientes a los municipios de Amozoc, Coronango, Cuautinchan, San Andrés Cholula, San Pedro Cholula y Santa Clara Ocoyucan.²³

En 1975 se construyó sobre la recta un centro deportivo para los empleados de Volkswagen, y posteriormente en 1983 la Secretaría estatal de desarrollo urbano y obra pública SAHOPEP se mudó a un terreno sobre la misma vialidad al igual que la delegación de la Secretaría de Hacienda y de la Procuraduría General de Justicia.

Por todo ello se le clasificó como un “corredor de servicios”²⁴ a pesar de que en algunas partes también se instalaron fraccionamientos de vivienda. Detrás de esta franja de construcción a lo largo de la vía rápida, el terreno permanecía rural para usos agrícolas o simplemente baldíos a la manera de la especulación inmobiliaria.

Aunque la Universidad de las Américas tiene en Cholula más de treinta años, la modificación sustancial del entorno se da a partir de la segunda mitad de la década de los ochenta cuando empieza a tener presencia y prestigio como universidad a nivel nacional.²⁵ La influencia urbana de la comunidad estudiantil se dejaba sentir a través de la demanda de servicios después de los horarios de clase, en particular los de diversión y esparcimiento que se reflejó claramente en el surgimiento de un gran número de bares, y negocios similares y resultado ser más importante a nivel de la zona metropolitana de Puebla que de Cholula.²⁶

A partir de 1985 el desarrollo de nuevos inmuebles en Cholula empieza a tener mayores ritmos de crecimiento, a causa del aumento de la población estudiantil que se tradujo en la demanda de una serie de satisfactores tanto dentro de la ciudad como en las zonas aledañas. Paralelamente se presenta una nueva visión de Cholula como parte de la zona metropolitana conectada por una rápida y excelente comunicación con la ciudad de Puebla, que la vuelve un punto de inmigración atractivo no solo para personas relacionadas con la universidad sino de familias poblanas, sobre todo familias jóvenes locales y de otras partes del país que llegan para instalarse en una ciudad con las características de un poblado rural pero con la gran cercanía de comercios y escuelas en la ciudad de Puebla.

Con ello se ejercen presiones inmobiliarias sobre las áreas libres disponibles y durante la década de los ochenta empieza a presentarse la especulación de terrenos en la zona, con casi 50% de la superficie para nueva urbanización sobre tierras ejidales. Para 1982 los terrenos ejidales representaban el 11% del área urbana de la ciudad, llegando al 22% en 1990; es decir casi 30 km² de los 130km² de la mancha urbana.²⁷

Con el desarrollo inmobiliario las relaciones entre Puebla y Cholula se modifican profundamente al aumentar la superficie urbanizada a lo largo de las vías que las unen.

a. El crecimiento urbano del área intermedia.

Una vez urbanizado el espacio intermedio, los fraccionamientos empezaron a instalarse a lo largo de la vía rápida a Cholula; sin embargo se solicitaban autorizaciones en

espacios interiores aun sin una buena comunicación y paralelamente empezaban a surgir fraccionamientos “ilegales” sin ningún servicio o bien situados sobre tierras ejidales.²⁸ De esta manera una serie de factores concurrían para el desarrollo de nuevas urbanizaciones en la zona:

- La disponibilidad de tierra urbanizable recién conectada a la ciudad.
- La posibilidad de cumplir con normativas poco exigentes.
- Una nueva periferia ubicada en municipios recién conurbados que no contaban con una organización suficiente para atender un crecimiento urbano importante.

La zona poniente empezaba a convertirse en ciudad dormitorio para muchas personas que tenían sus principales actividades en el municipio de Puebla, y que no podían realizarlas en Cholula al no existir entonces todos los satisfactores necesarios. Con todo ello se inicia una etapa de desarrollo inmobiliario vertiginoso, en algunas ocasiones incontrolado y de gran especulación que paulatinamente va consolidando esta zona como una parte de la ciudad.

El territorio intermedio estaba convenientemente situado para la expansión planeada de la ciudad, pero también era una extensa zona baldía disponible para la participación de los desarrolladores inmobiliarios y fueron estos últimos quienes dirigieron su desarrollo al urbanizar este territorio aprovechando las condiciones que se les presentaban,²⁹ apoyados en diversos sucesos y acontecimientos que favorecieron su actuación y la consecuente apropiación paulatina del espacio desde 1985 hasta la fecha

Todo ello permite plantear dos etapas principales del crecimiento urbano del área intermedia del poniente a partir de la unión espacial de Cholula al área metropolitana de la Ciudad de Puebla:

- Una primera etapa de lenta pero constante ocupación del territorio intermedio que se presenta en el periodo de 1985 a 1994 durante el cual el desarrollo inmobiliario aparece en principio de manera incipiente pero cada vez más acelerada.
- Una siguiente etapa a partir de 1994 cuando se presentan importantes intervenciones del poder público estatal a través de ambiciosos planes y programas urbanos acompañados de fuertes inversiones en infraestructura y equipamiento y en la creación de grandes zonas de reserva en el municipio de San Andrés lo que ha provocado fuertes transformaciones a lo largo de este periodo.

Desde luego que la expansión de la ciudad hacia el poniente y la posterior ocupación del territorio intermedio tienen una explicación fundamental cuyo origen se encuentra principalmente en las diversas actuaciones del poder público, sobre todo del gobierno estatal el cual por medio de intervenciones de carácter normativo y de la inversión pública fue encauzando el desarrollo urbano de esta zona.³⁰

b. Asimetrías entre los municipios conurbados.

La zona de la ciudad de Puebla que popularmente se identifica como Cholula³¹ en realidad está compuesta por dos áreas urbanas que pertenecen a las cabeceras de los municipios de San Pedro Cholula y de San Andrés Cholula.



Iglesia de Nuestra Señora de los Remedios situada sobre el montículo piramidal
Fuente: Folleto turístico editado por el Gobierno del Estado de Puebla.

Las dos poblaciones están delimitadas y perfectamente caracterizadas, San Pedro tiene una actividad comercial artesanal y de pequeña industria casera como la fabricación de ladrillo cocido mientras que en San Andrés la actividad principal es la agricultura y la cría de ganado. Ambos municipios son separados, y a la vez unidos, por la ancestral pirámide que los congrega en un fervor religioso en torno a la Virgen de los Remedios cuya iglesia se sitúa en la cima del montículo piramidal.

Mientras que para los habitantes, que conservan sus costumbres ancestrales, este profundo sentido religioso en torno a la pirámide prehispánica de varios siglos de antigüedad y al santuario católico de la Virgen de los Remedios aglutina elementos simbólicos de profundas raíces y tiene la mayor importancia; para los promotores inmobiliarios que han llegado a la zona, este territorio muestra actualmente un gran atractivo por su ubicación privilegiada y posibilidades como área de crecimiento de la ciudad.

De manera paradójica, a pesar de poseer importante riqueza patrimonial y cultural, ambos municipios muestran todavía importantes atrasos con respecto al municipio de Puebla capital. Cholula es rica en patrimonio arqueológico y colonial pero por desgracia esta riqueza no se traduce en un bienestar tangible para la población que ahora es parte de la Ciudad de Puebla aun cuando todavía mantiene su identidad y valores propios además de conservar sus propias características. Sin embargo a pesar de ser parte de la capital, Cholula no recibe todos los beneficios de su cercanía y aún no puede superar algunos atrasos. Si imaginariamente se le aislase y pudiese ubicar en un contexto alejado, separado de la capital, su pobreza sería mayor y más notoria a pesar de todas sus riquezas.

En Cholula, a pesar de sus grandes avances de los últimos años se presentan dualidades que son evidentes; es una ciudad con gran riqueza histórica y patrimonial pero con atraso social, es una zona que ha tenido un crecimiento acelerado en los últimos años pero distorsionado por su incorporación a la ciudad, tiene una población nativa con gran riqueza cultural pero que todavía manifiesta rezagos sociales y educativos propios de las comunidades rurales aisladas a pesar de que tiene una posición estratégica.

Tanto San Pedro como San Andrés son municipios pobres comparados con el municipio de Puebla con el cual muestran notorias diferencias. Las diferencias entre un municipio y otro que para un visitante podrían pasar inadvertidas en realidad llegan a ser importantes ya que todavía en nuestros días persisten muestras de la organización social y espacial de sus pobladores que permiten observar algunos rasgos propios de una comunidad indígena asentada en un hábitat rural que mantiene inalteradas sus costumbres y características,³² al menos en las zonas que tradicionalmente ha habitado, y que ha dejado las zonas agrícolas y sembradíos improductivos así como algunos huecos urbanos para los nuevos habitantes, típicos de un suburbio, que han llegado con construcciones modernas que son estimuladas por la conurbación espacial con la Ciudad de Puebla.

El municipio de San Pedro tradicionalmente ha sido el más fuerte e importante tanto económica como jerárquicamente mientras que San Andrés siempre ha tenido el papel del municipio más pobre y rezagado aun cuando con el paso del tiempo este desequilibrio se ha ido reduciendo un poco a causa de la incorporación de ambos al área metropolitana ya que en la actualidad el territorio con mayor potencial inmobiliario se encuentra ubicado en el Municipio de San Andrés, lo cual se traduce en ingresos por concepto de catastro, derechos y otros impuestos a la tesorería de este ayuntamiento.

Sin embargo las diferencias de muchas décadas en cuanto a la existencia de infraestructura, vialidades, equipamiento e inversión pública todavía son bastante notorias y repercuten de manera importante en muchos aspectos; entre otros en la manera como se va presentando el desarrollo urbano. Adicionalmente la rápida incorporación de este territorio a la zona metropolitana ha provocado con bastante frecuencia que la urbanización venga por detrás del crecimiento inmobiliario. La llegada de nuevos pobladores provenientes de una ciudad que demandan servicios y satisfactores urbanos con las características propias de cualquier suburbio, contrasta con la población original que tradicionalmente ha tenido un papel más reservado, propio de una comunidad rural, de costumbres muy arraigadas.

Sin embargo los nuevos habitantes que llegan, cada vez en mayor número producto de una ocupación de este espacio como cualquier otra periferia de la ciudad, van transformando la zona de Cholula paulatina pero poderosamente de manera tal que en un par de décadas ha pasado a convertirse en una primera etapa en un barrio dormitorio y más recientemente en un suburbio típico de cualquier ciudad moderna, saturado de comercios y servicios aglutinados en torno al estacionamiento de algún centro comercial que ahora proliferan para facilitar el consumo de la población como en cualquier otra ciudad del país.

Bonfil Batalla identificaba diferentes tipos de relaciones entre Cholula y la Ciudad de Puebla previas a su unión espacial: desde Cholula hacia Puebla, migración diaria por trabajo y traslados para compras de la “burguesía cholulteca” mientras en el sentido inverso la prestación de servicios profesionales especializados como médicos especialistas y abogados que habían abierto despachos en Cholula así como población que utilizaba a Cholula como ciudad dormitorio, (Bonfil, op.cit.: 99).

Los datos de la siguiente tabla muestran el total de población y viviendas para las áreas geográficas consideradas por el censo y que espacialmente estaban conurbadas a la Ciudad de Puebla. Los habitantes por vivienda así como las tasas de crecimiento fueron calculados en base a estos datos.

Incremento de la población y número de viviendas en la zona urbana (cabecera municipal) de los Municipios de San Pedro y San Andrés Cholula.

Año del censo	Área metropolitana (zona urbana) del Municipio de	Población total	Total de viviendas	Habitantes por vivienda	Tasa de crecimiento anual entre el censo de 1990 y el de 2000	
1990	San Pedro Cholula	35,166	6,794	5.2		
1990	San Andrés Cholula	15,231	2,563	5.9	población	viviendas
2000	San Pedro Cholula	41,069	8,823	4.7	2.65%	1.56%
2000	San Andrés Cholula	21,674	4,318	5.0	3.59%	5.35%

Fuente: Datos censales del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

Es de destacar que las tasas de crecimiento son superiores al promedio estatal y nacional, además de que el Municipio de San Andrés tuvo incrementos sustanciales por encima de los de su municipio vecino de San Pedro lo que demuestra de manera predominante su ocupación espacial para vivienda.

De manera paradójica la transformación también produce cambios en los habitantes originarios del lugar, particularmente los jóvenes que poco a poco empiezan a cambiar hábitos y costumbres o bien en algunos casos a emigrar hacia otras ciudades o países en busca de mejores oportunidades.

Mientras esto pasa localmente, la llegada de nuevos habitantes que ocupan los huecos urbanos y los nuevos espacios refuerza la incorporación gradual de un nuevo tipo de habitante y con ello la transformación del territorio en otro suburbio de la ciudad.³³

Varias circunstancias importantes han marcado la preeminencia jerárquica de San Pedro sobre San Andrés Cholula, predominio que tiene raíces históricas de siglos atrás como se mencionaba anteriormente, y que diversos eventos trascendentes a lo largo del siglo XX fueron reforzándolo, por ejemplo:

- La primera carretera que unió a la Ciudad de México con Puebla construida a principios del siglo XX³⁴ atravesaba el centro urbano de San Pedro Cholula. Al paso de las décadas y ante el aumento del transporte de carga se construyeron vías de escape o libramientos carreteros para desviar el tráfico pesado que con el tiempo se transformaron en importantes avenidas.
- El gobernador del estado de 1975 a 1981, Alfredo Toxqui Fernández de Lara, originario de San Pedro Cholula busco beneficiar a su municipio natal durante su gestión. Posteriormente fue su alcalde en el periodo de 1993 a 1996.

- En sus orígenes, la Universidad de las Américas que había sido la primera gran inversión inmobiliaria en el Municipio de San Andrés, tenía su acceso por la misma carretera que atravesaba San Pedro Cholula por lo que buena parte de la actividad que generaba se realizaba en torno a San Pedro a pesar de estar ubicada en San Andrés.
- La autopista urbana conocida como la recta Puebla Cholula construida en los setentas a instancias del gobierno del estado se proyectó y realizó para unir de manera directa a San Pedro Cholula con la Ciudad de Puebla.
- El municipio de San Pedro al igual que el gobierno estatal mantuvieron en el poder a gobernantes del mismo partido político durante ochenta años a diferencia de San Andrés que desde hace más de diez años ha tenido un alcalde de una afiliación distinta a la del gobernador del estado.
- Las diferencias entre los gobiernos municipales de San Andrés Cholula y el de Puebla se recrudecieron cuando un territorio intermedio entre el municipio de Puebla y San Andrés entró en disputa a causa de las grandes inversiones que el gobierno del estado había hecho. Durante décadas, cuando esta zona solo era un terreno de sembradío alejado de la ciudad estuvo en el olvido y ahora que se ha transformado y revalorado, se ha convertido en motivo de un litigio legal entre los dos municipios; a diferencia de San Pedro que lejos de tener problemas con el poder ejecutivo o legislativo estatal, siempre cuenta con el apoyo oportuno.

Estos eventos se traducen en asimetrías importantes tanto entre los dos municipios y el municipio de Puebla así como también entre ellos. Algunas de estas diferencias están referidas a la existencia de la infraestructura necesaria para recibir el desarrollo inmobiliario; es decir la forma en la cual los municipios están preparados para incorporarse a un área urbana de dinámico crecimiento.

c. La autoridad municipal y la ocupación del territorio

Toda nueva parcelación regulada por la planeación urbana debería dirigir el adecuado crecimiento de la ciudad, desafortunadamente en los municipios conurbados del poniente no se cumple cabalmente esta función por diversos motivos: la propia falta de planeación, la carencia de recursos económicos, la poca capacidad de gestión, la no aplicación de normas técnicas, la obsolescencia o indefinición de leyes, la inexistencia de

normas y reglamentos, o bien los escasos conocimientos y prevención ante situaciones nuevas e inesperadas producto del propio desarrollo urbano.

Estos municipios no tienen todavía la capacidad de recibir el crecimiento urbano que se presenta y las carencias se hacen más notorias debido a su reciente condición de zonas agrícolas dedicadas a la producción del campo que han sido absorbidos por la ciudad en la medida que esta ha crecido. En consecuencia se presentan diversas problemáticas:

- Los municipios son extensos con territorio tanto urbano como rural; este último no requiere de servicios urbanos. Por consiguiente sus ingresos catastrales son bajos porque cobran impuestos prediales para usos rurales que son sensiblemente menores.
- Por décadas o en algunos casos por siglos las posibilidades de tener servicios urbanos fueron cubiertas de otras formas. Por ejemplo, el tamaño de los lotes rurales permitió en muchos casos la obtención del agua a través de pozos y el depósito de desechos a través de fosas sépticas. Ahora los lotes urbanos son de menor dimensión y no pueden instalarse en ellos estos sistemas.
- La escasez de recursos económicos es una situación recurrente en muchos ayuntamientos y éstos no son la excepción. En las zonas urbanas de estos municipios correspondientes a los poblados originales la cobertura de los servicios es muy precaria y en algunos casos solo cubren las zonas céntricas.
- En cuanto al viario, los poblados rurales se comunicaban sin problema a través de calles relativamente estrechas pero suficientemente anchas para las necesidades de sus habitantes. En la medida que estas crecen también aumenta la necesidad de ampliación vial o bien la creación de nuevas vialidades alternas que permitan la comunicación rápida que requiere cualquier zona metropolitana.

d. El abastecimiento de agua: un problema de solución pendiente.

Uno de los problemas importantes de servicios urbanos, es la limitada capacidad de atender la dotación de agua. El emplazamiento de la ciudad no es el mejor; el altiplano mexicano es una gran meseta que se eleva por encima de los 2000 metros sobre el nivel medio del mar, se encuentra entre dos extensas cadenas montañosas, la sierra oriental y la occidental y en esta planicie se ubican varias ciudades importantes. Con condiciones orográficas e hidrográficas especiales, Puebla satisface sus requerimientos de agua de

los escurrimientos de los volcanes que la rodean ³⁵ ya sea a través de algunos de los ríos y arroyos que la atraviesan o bien de los pozos profundos que mantienen el suministro de agua.

Las carencias provocan problemas serios como lo menciona Precedo "A partir del acelerado proceso de crecimiento que han experimentado muchas ciudades en los últimos años, su población y su extensión se han incrementado notablemente lo que provoca zonas metropolitanas dinámicas con una acelerada expansión urbana que aun sin estar plenamente consolidadas se transforman de manera constante al incorporar al área urbana las nuevas periferias donde se ubican pequeños poblados rurales y zonas agrícolas lo cual obliga a la auto dotación". (Precedo, *et ál.* 1994: 227-241). ³⁶

De acuerdo a datos del Consejo Nacional de Población más de una veintena de municipios forman parte del área metropolitana funcional de la Ciudad de Puebla aun cuando éstos no están espacialmente unidos por un continuo urbano.

En realidad, la metrópoli poblana está conformada desde el punto de vista físico espacial solo por cinco municipios que forman parte del continuo urbano actual: Puebla, Amozoc, Cuautlancingo, San Andrés y San Pedro Cholula. Los tres últimos han visto transformada su estructura urbana a medida que la ciudad los ha ido absorbiendo y han tenido una evolución más notoria a causa de su proximidad y de la infraestructura vial que ha sido creada en épocas recientes.

La dotación de agua potable es un problema urbano de carácter prioritario toda vez que la ubicación natural de las cuencas así como su altitud limitan fuertemente las posibilidades de dotación particularmente en las ciudades del altiplano que sin duda alguna tienen problemas de escasez de agua más graves a causa del número de habitantes.

Hace algunas décadas cuando los Municipios de San Andrés y San Pedro Cholula aún no se habían incorporado plenamente al área metropolitana de Puebla las carencias en el suministro de agua no representaba mayor problema: el municipio de San Pedro contaba con pozos profundos y una red operada por un sistema municipal que era suficiente para atender a su población urbana mientras que en el municipio de San Andrés al ser casi rural con una población dedicada en su mayoría a la agricultura la dotación del agua se resolvía mediante pozos sin una red importante de tubería; sobre estos pozos no existía un control real de volúmenes y una buena parte de ellos no estaban registrados.

El problema obligó al gobierno estatal a plantear en 1994 como parte del Programa de ordenamiento territorial Angelópolis lo siguiente: “En materia de servicios básicos destaca la situación del agua potable, de acuerdo a estimaciones globales la región actualmente tiene por normatividad una demanda para consumo humano de 115.67 millones de m³ al año. El municipio de Puebla por si solo requiere de 94.19 millones de m³ lo que representa el 81.3% de la demanda global de la región”.³⁷

Sin embargo dentro de estas alternativas de solución al déficit de agua, el programa no consideraba incorporar a los municipios colindantes al suministro aun cuando identificaba plenamente que existía un atraso grave en los servicios de agua y drenaje. Había pues una contradicción en detrimento de estos municipios considerados como parte del área metropolitana, pero excluidos de los beneficios de la construcción de infraestructura reservada solo para el municipio central.³⁸

En este contexto, se debe considerar también las autorizaciones de otras dependencias e instituciones que requieren los ayuntamientos como documentación necesaria para autorizar la urbanización de un nuevo fraccionamiento.³⁹ La situación se complica a causa de las competencias de las autoridades: mientras el control del agua queda a cargo de una dependencia federal, la creación de infraestructura le corresponde al municipio. En recientes declaraciones el director en Puebla de la Comisión Nacional del Agua,⁴⁰ llamó al ayuntamiento de San Andrés Cholula a desarrollar infraestructura para contar con un sistema de distribuidor de agua potable para la población, con el objetivo de evitar que continúe la perforación de pozos de manera clandestina.

El problema de atender una gran zona metropolitana con posibilidades restringidas de abastecimiento de agua se ha tornado en un problema grave que requiere una coordinación metropolitana con una planeación integral que considere las necesidades de servicios, infraestructura y transporte de la metrópoli como una unidad a diferencia de los esfuerzos aislados que se emprenden en los que el municipio de Puebla participa preponderantemente sin que los municipios circundantes puedan coordinarse.

e. Carencias y rezagos urbanos.

En los municipios rurales recién incorporados a la ciudad, la cobertura de los servicios urbanos puede estar parcialmente desarrollada o ser completamente inexistente; por ello frecuentemente es posible encontrar zonas urbanas con rezagos y carencias.⁴¹

Cuando el municipio tiene la cobertura total significa que existen las redes subterráneas de agua, drenaje y eventualmente gas así como las de electricidad y telefonía ya sean aéreas o subterráneas así como las aceras y vialidades pavimentadas; mientras que cuando la cobertura es parcial significa que solo existen algunos servicios y en consecuencia cualquier nuevo desarrollo inmobiliario tendrá que construir los faltantes.

Las siguientes fotografías pueden ser ilustrativas al respecto, en ellas puede verse como se va presentando este proceso y la manera como se va consolidando la urbanización, así como también puede observarse como es posible la existencia parcial de servicios urbanos y el porqué es necesario hacer estas diferenciaciones.⁴²

Las fotografías fueron tomadas en la primavera del 2000 por estudiantes realizando levantamiento de los servicios urbanos en el Municipio San Andrés Cholula como parte de su servicio social.



Calle principal de acceso.
Sin red de drenaje pluvial

Calle paralela a la anterior
sin aceras peatonales, solo guarniciones

Calle transversal en la cercanía
solo tiene red eléctrica aérea

Sin embargo, en el transcurso de unos cuantos años y en gran medida a causa de las inversiones tanto del estado como inmobiliarias, el grado de urbanización ha aumentado considerablemente; por ejemplo en San Pedro las redes urbanas han sido mejoradas por las propias autoridades municipales que buscan conseguir una mejor calidad de los servicios que prestan mientras en San Andrés todavía se busca terminar de introducir la infraestructura al área urbana.

En estas otras fotografías se muestran calles contiguas con muy diferentes niveles de infraestructura y de servicios urbanos que en algunos casos fueron construidos por los propios vecinos.



Calle en construcción de guarnición.
Propietario de la vivienda

Calle con acera construida por el
acera en un solo lado.

Calle con agua y drenaje pero con



Calle con todos los servicios en la
Cercanía de la Universidad

Calle sin ningún servicio en una
zona entre rural y urbana

Trabajos de introducción de pavimento
sin construir las redes de drenaje.

En efecto, la incorporación de ambos municipios al área metropolitana ha acelerado considerablemente las inversiones en urbanización y mientras en unas zonas se puede plantear más una consolidación de la infraestructura, en otras la cobertura apenas está en proceso sin que ello signifique que las construcciones se detengan. Esto puede ser observado con mayor claridad en las siguientes figuras:

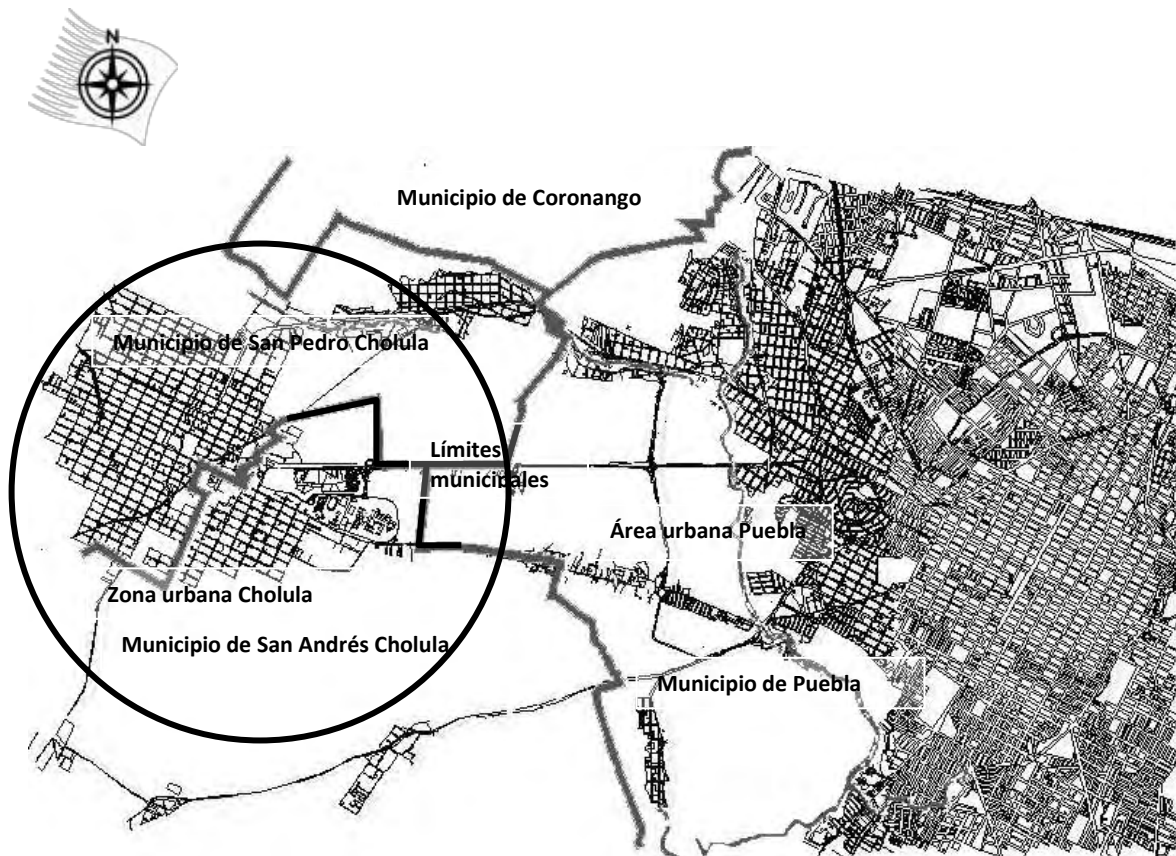


Figura. El poniente del área metropolitana en 1982.
Fuente: Elaboración propia en base a datos y fotografías de la época.



Figura. Zona urbana de Cholula: Cobertura de infraestructura y servicios urbanos en los Municipios de San Pedro y San Andrés hacia el año 2000 y 2005 respectivamente. El cambio de tonalidad de la gráfica inferior es para facilitar la identificación de los avances en la cobertura en este periodo de tiempo.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información de campo obtenida por estudiantes de servicio social.⁴³

Las asimetrías de la cobertura de los servicios urbanos en los dos municipios tienen repercusiones importantes en cuanto a la forma como se presenta el desarrollo inmobiliario. Para entenderlo más claramente, habría que partir de reconocer las características casi rurales de estas áreas urbanas; los propietarios de tierras agrícolas cubrieron por décadas la carencia de estos servicios a través de hacer obras propias, de manera tal que ante la falta de ellos no se exigía a las autoridades su construcción.⁴⁴

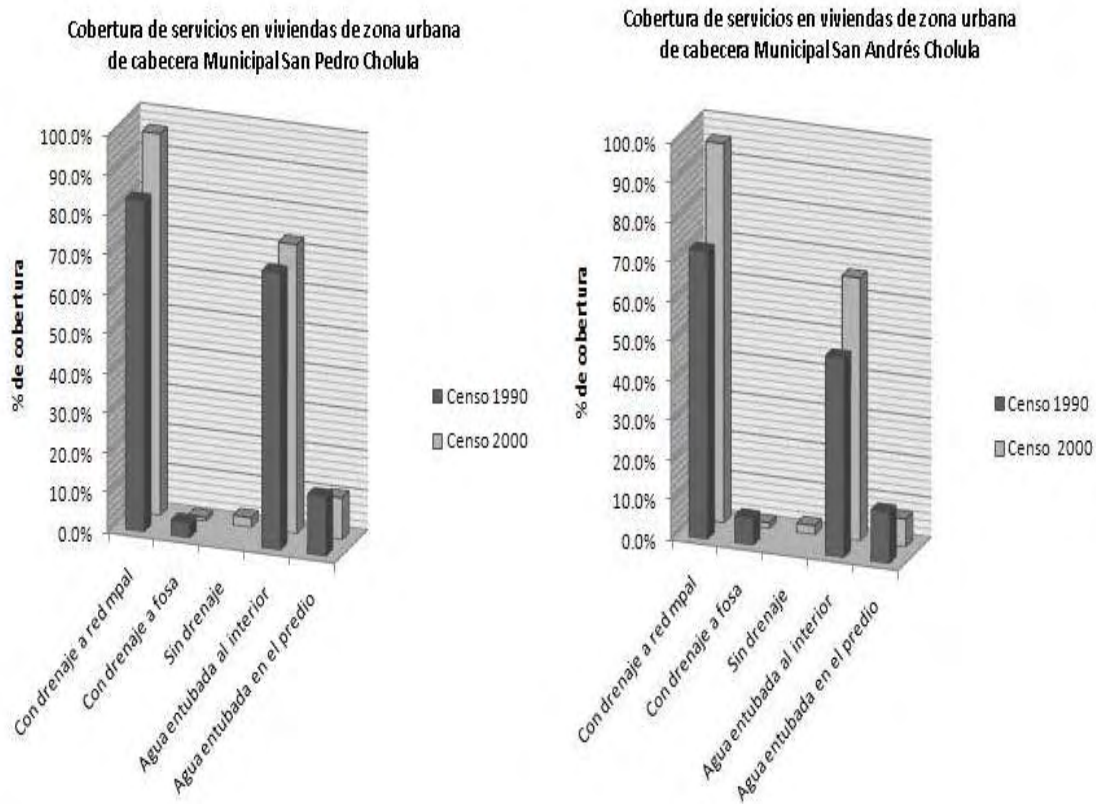


Figura. Cobertura de infraestructura y servicios urbanos en las cabeceras urbanas de ambas municipios de acuerdo a los datos de los censos de población y vivienda de los años 1990 y 2000.

Fuente: Elaboración propia en base a datos de los Censos de 1990 y 2000 del Instituto de Geografía e Informática. Se consideran solo las áreas geográficas correspondientes al área urbana de la cabecera municipal.

Los rezagos subsisten mientras la ciudad sigue creciendo a un ritmo más acelerado del que los gobiernos pueden atender y de la rapidez con que pueden suministrar la cobertura al área urbana. A pesar de los avances notables en los últimos años, todavía existen extensas zonas que no son atendidas en su totalidad.

Podrá observarse que a pesar de tener rezagos importantes en 1990, el Municipio de San Andrés logró reducirlos en un lapso de 10 años. No obstante la dotación de infraestructura, los servicios urbanos no se han consolidado y si bien algunas redes han abatido su rezago, continúa el déficit en las redes municipales de agua y drenaje.

4. Leyes y normas locales que han regulado el desarrollo inmobiliario.

Si bien se ha hecho mención de algunas leyes y normativas que propiciaron la proliferación de fraccionamientos en régimen de condominio, es necesario hacer un recuento pormenorizado de las diversas legislaciones que fueron reglamentando el desarrollo inmobiliario reciente en el Estado de Puebla y analizar las obligaciones que las mismas establecían y la manera como eran cumplidas ⁴⁵ para tratar de hacer más claras las razones que permitieron a los promotores lograr satisfacer la normatividad vigente y paralelamente encauzar la modalidad de crecimiento hacia las fraccionamientos cerrados.

La primera ley que reguló las parcelaciones o fraccionamientos en el Estado de Puebla fue la Ley de Fraccionamientos de 1940 que sirvió como antecedente para una nueva legislación publicada el 20 de diciembre de 1974 que estaba más acorde con el desarrollo inmobiliario de su momento. En ella el permiso para llevar a cabo la lotificación se entendía como una concesión de parte del poder público para tener derecho a realizar una venta de suelo urbanizado a cambio de la construcción de la infraestructura. Es decir se entendía como un permiso que había que cumplir cabalmente para poder llevar a cabo el negocio inmobiliario y de ninguna manera como un simple proceso de parcelación y venta.

Esta diferencia sustancial del concepto de urbanización que contenía la ley paulatinamente se fue transformando hasta convertirse en un proceso de comercialización de lotes a partir de la subdivisión de un terreno cuando los desarrolladores empezaron a vender parcelas aun antes de terminar de urbanizar; hecho que estaba explícitamente prohibido por la norma y para el cual la supervisión previa de los trabajos era obligatoria. Una vez aprobada la urbanización era preciso elaborar un documento de recepción después de constatar que se había cumplido a satisfacción con la ley. Hasta entonces se autorizaba la venta y empezaba la responsabilidad de mantenimiento y vigilancia por parte del municipio.⁴⁶

Adicionalmente no todas las nuevas parcelaciones se hacían cumpliendo las normativas vigentes y en algunos casos se subdividían los terrenos sin autorización oficial ya que en la Ciudad de Puebla como lo menciona Melé “la aplicación de la ley no tiene un carácter sistemático y suele ser discrecional y las autoridades están muy lejos de tener un control real de la promoción privada”. (Melé, op.cit.: 127).

De hecho, el límite estricto entre legalidad e ilegalidad resultaba difícil de definir toda vez que existían parcelaciones residenciales autorizadas que cumplían parcialmente con la normativa pero cuyos promotores gozaban de estrechos nexos con el poder público, mientras en otros casos la ilegalidad se presentaba de manera total cuando con simples rayas de cal se trazaban calles y se vendían “lotes sin urbanizar” en espera de una posterior regularización e introducción de servicios urbanos por parte de las autoridades.⁴⁷

Para el crecimiento inmobiliario legal y regular, la ley de 1974 establecía adicionalmente que el otorgamiento o concesión para urbanizar debía cumplir con nuevas disposiciones que trataban de mejorar las condiciones urbanas de esa época, destacando entre ellas el aumento en la proporción de la superficie que debía ser entregada al municipio como donación, pasando de un 6% a un 15% el porcentaje de superficie neta que debía entregarse; esto es que por cada hectárea a fraccionar, 1500 metros cuadrados debían ser entregados al municipio para usos públicos. Igualmente establecía la obligatoriedad de cumplir con la introducción de servicios de agua, drenaje, alumbrado público y en algunos casos de redes telefónicas para lo cual exigía al fraccionador garantizar mediante fianza el cumplimiento de la calidad de estas obras de urbanización.

Lo anterior significaba para el promotor una merma de rentabilidad al sacrificar un porcentaje importante de superficie susceptible de ser vendida para entregarla al municipio, toda vez que la superficie destinada a vialidades no podía reducirse a causa de las normas técnicas que obligaban a cumplir con medidas mínimas de ancho de calles y aceras además de la propia garantía de calidad de la urbanización.⁴⁸

En efecto, la nueva ley de fraccionamientos de 1974 limitaba el negocio inmobiliario en la Ciudad de Puebla y en consecuencia lo hacía menos atractivo. Esta situación coincide plenamente con las diversas etapas que se presentaron: un auge de la promoción de fraccionamientos a partir de 1960 que llegó a su apogeo por número de autorizaciones en 1974 y empezó a declinar posteriormente ya que el incremento del porcentaje de donación iba en detrimento de la superficie vendible.

Desde luego que no solo la ley de fraccionamientos de 1974 provocaba la disminución en la creación de nuevas parcelaciones ya que se presentaban también otros aspectos que eran de gran importancia y que inhibían el desarrollo de nuevas parcelaciones. Por ello habría que entender esta disminución en un contexto más amplio que permitiese tener un panorama general y considerar aspectos tales como:

- la crisis internacional de 1973 a causa del embargo petrolero que causó problemas económicos que derivaron en devaluaciones de la moneda y en la restricción de la inversión de todo tipo.
- la crisis económica de 1982 derivada de la deuda de los créditos externos contratados por el país que igualmente se reflejó en restricciones internas de crédito e inversiones.

El país en general atravesaba por una fuerte crisis económica que hacía disminuir la actividad y las inversiones en general mientras el sector inmobiliario, que no era excepción, suspendía los nuevos desarrollos y en la Ciudad de Puebla en lo particular entraba una nueva legislación que contenía mayores exigencias.

Ante este panorama los promotores buscaron mejores condiciones para el negocio, encontrando en la utilización de otra legislación ventajas significativas, por lo que a partir de la década de los ochenta el régimen condominal empezaba a ser utilizado como una alternativa para los nuevos desarrollos. Si bien el régimen condominal no era una novedad porque se venía utilizando desde décadas atrás, su aplicación se enfocaba hacia los desarrollos verticales; es decir los antiguos edificios de departamentos que se vendían como condominios.

Estos condominios fueron una modalidad exitosa, sobre todo en la Ciudad de México, desde fines de los años cincuenta y durante las décadas de los sesenta y setenta aun cuando su proliferación no era amplia ya que se construían mayoritariamente edificios de departamentos en renta. Por lo tanto la legislación que los regulaba, el Código Civil, estaba suficientemente actualizada para controlar su desarrollo.

En el Estado de Puebla, el Código Civil expedido en octubre de 1985 reglamentaba las propiedades en condominio vertical pero no hacía mención alguna de las variantes en régimen horizontal. Adicionalmente el trato que daban las autoridades a las parcelaciones en régimen de condominio no hacía distinción de su situación con respecto a la parcelación abierta; de hecho se les seguía catalogando como fraccionamientos y solo se agregaba el adjetivo cerrados para señalar que poseían una separación espacial.

Por ello resulta difícil definir con exactitud las fechas a partir de las cuales se empieza a utilizar el régimen condominal en las parcelaciones porque las propias autorizaciones no hacían distinción alguna y se seguían tratando simplemente como fraccionamientos aun cuando en estricto sentido no lo eran ni estaban obligados al cumplimiento de la ley de fraccionamientos.

De esta forma, la ley de fraccionamientos de 1974 se convirtió en letra muerta al no existir solicitudes de nuevas parcelaciones bajo esta normativa siendo el Código Civil del Estado en su Capítulo X referente al Régimen de Propiedad y Condominio la única legislación que los reglamentaba. Por desgracia, esta legislación no hacía mención explícita acerca de la subdivisión del suelo urbano en régimen condominal y solo fue hasta el año de 2004 cuando se modificó un párrafo que por primera vez hizo alusión manifiesta del condominio horizontal.⁴⁹

En efecto, pasaron treinta años, desde 1974 hasta el 2004 para que se hiciera mención explícita del régimen condominal y para que se legislase una nueva Ley de fraccionamientos que finalmente fue publicada en el Periódico Oficial del 25 de febrero de 2004 y que por primera vez consideraba fraccionamiento a la subdivisión, bajo el régimen de condominio, de un terreno en varias parcelas.

Esta nueva Ley de Fraccionamientos que entró en vigor en 2004, actualiza, aunque tardíamente, las condiciones para la autorización de los nuevos fraccionamientos haciendo mención explícita de las modalidades cerradas en régimen de condominio además del aumento de algunas otras obligaciones.⁵⁰

Sin embargo, la ausencia de una legislación explícita para los fraccionamientos cerrados en régimen de condominio por un periodo de tiempo tan prolongado tuvo efectos importantes en la forma como se incorporaron las nuevas áreas a la ciudad: las áreas de donación, la superficie mínima exigible para vialidades reglamentada a través de un ancho mínimo en aceras y calles, las normativas técnicas de infraestructura y calidad de urbanización y las obligaciones a cumplir de todo nuevo desarrollo inmobiliario para poder aprobar su recepción y autorizar su venta no pudieron ser exigidas a cabalidad toda vez que no existía obligación legal para su cumplimiento.

Desde luego que el impacto en la ciudad y fundamentalmente en el área en proceso de incorporación del poniente fue notable y el gran vacío de la ley pudo ser aprovechado por los promotores que actuando dentro del marco legal fraccionaron y urbanizaron varios desarrollos dejando tras de sí una situación irregular en el crecimiento inmobiliario que presenta incluso una gran complicación, aun para poder documentarlo.

Un aspecto de gran importancia que es necesario recalcar es la forma de proveer los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable y el desalojo de las aguas residuales de muchas de los pequeños fraccionamientos cerrados que en conjunto representan el mayor porcentaje de superficie y de viviendas, porque la inexistencia de servicios municipales de agua y drenaje en los municipios conurbados del poniente

provocó que se abastecieran bajo sus propios medios sin que hubiera regulación ni vigilancia alguna que los restringiera.

Adicionalmente y a diferencia de los fraccionamientos donde las donaciones pueden ser de uso público, en las parcelaciones cerradas construidas en régimen condominal no existe una obligación respaldada legalmente de otorgar una donación y en consecuencia cualquier área que se reserve como tal siempre va a preservar su carácter de privada y por lo tanto impedida de utilización para fines públicos.

5. Antecedentes de la propiedad del suelo.

Los antecedentes del suelo susceptible de ser incorporado a la ciudad se circunscriben dentro del marco de una situación prevaleciente en lo que a propiedad y tenencia de la tierra se refiere. En esta zona intermedia del poniente, al igual que en cualquier otro municipio rural que se ha conurbado a la ciudad, se encuentran básicamente dos tipos de propiedad agraria:

1. la privada compuesta por haciendas y ranchos.
2. la comunal o colectiva compuesta por ejidos y comunidades.

La propiedad privada tiene la posibilidad de transformarse en propiedad urbana con absoluta libertad y tiene la facilidad de enajenarse con solo cumplir las leyes y normas establecidas, mientras que las tierras comunales y ejidales requieren siempre de la intervención del estado para su regularización como terrenos urbanos.

Por siglos, las tierras ejidales mantuvieron en esencia la misma situación que se presentaba en los primeros años de fundación de la ciudad cuando las franjas de los alrededores se otorgaban al campesino por el cabildo en funciones de acuerdo a las situaciones imperantes y considerando la necesidad de subsistencia de la población a base del trabajo colectivo. Sin embargo, la presión social por la asignación de tierras ejidales a nuevos beneficiarios creció substancialmente por dos hechos fundamentales: los logros alcanzados después de un movimiento social trascendental como fue la revolución mexicana de principios del siglo XX y en segundo término por el aumento de la población en todo el país una vez que se había alcanzado la pacificación.

Surgió entonces una presión social constante por la creación o ampliación de ejidos que fue creciendo con el paso del tiempo hasta provocar consecuencias en la forma del

crecimiento urbano; mismas que se presentaron décadas después cuando se otorgaron tierras ejidales a los campesinos en las cercanías de la ciudad. Estas solicitudes de ampliación solicitadas desde 1930 pedían ampliaciones afectando ranchos y haciendas de los alrededores: décadas después el crecimiento urbano los alcanzaba hasta hacerlos limítrofes a la ciudad a principio de los años cincuenta.

Una parte de los terrenos periféricos a la ciudad de Puebla durante las primeras décadas del siglo XX eran propiedades privadas pero por extensión la mayor proporción eran tierras ejidales y comunales por lo que se requería de la intervención estatal para transformar en predios urbanos, ejidos y comunidades agrícolas. En este proceso de transformación de los terrenos periféricos de la ciudad, algunos ejidos con el tiempo fueron convirtiéndose primero en zonas urbanas y después se subdividieron como lotes individuales.

En épocas previas a la conurbación espacial de los municipios del poniente, ya se habían presentado incorporaciones ejidales como la del ejido de La Libertad colindante con el Fraccionamiento de La Paz, situación que se comentó anteriormente pero que ocurría al interior del propio municipio de Puebla. Años más tarde, cuando ya existía y consolidaba la conurbación espacial del poniente se presentaba el primer caso de urbanización de tierras ejidales en Cholula.⁵¹

En efecto, desde la década de los cincuenta, ante el crecimiento de las ciudades mexicanas, que ya para entonces “se desbordaban” sobre tierras ejidales, se promulgaron leyes que permitían vender estas “zonas urbanas ejidales”, a los no ejidatarios siendo requisito la ocupación por cinco años, para tener derecho a un título de propiedad lo que motivó un gran número de transacciones irregulares y un intercambio ilegal de tierras en muchas ciudades.



Figura: Las reservas de terrenos ejidales de la Ciudad de Puebla (en color negro) hacia 1940. En el mapa, los ejidos aparecen achurados mientras ranchos y haciendas no tienen ningún relleno. Fuente: Melé, P. (1994) en base a datos de la Secretaría de la Reforma Agraria, Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra y la Secretaría Estatal de Desarrollo Urbano y Ecología

Puebla no fue la excepción y estas zonas se fueron convirtiendo en asentamientos urbanos precarios sin servicios ni infraestructura a causa del comercio ilegal de estas tierras que frecuentemente se vendieron con una “urbanización” marcada solo por rayas de cal. Por ello, durante la década de los años ochenta la Ciudad de Puebla crecía de manera preponderante sobre terrenos ejidales que representaban un 22% de los 130 kilómetros urbanos de la mancha urbana de 1990.⁵²

La propiedad comunal por su parte también es de carácter colectivo e incluso tiene antecedentes anteriores a los del ejido. Sin embargo, la creación de una nueva propiedad comunal obedece a la solicitud de tierras por parte de una comunidad campesina y para ello debe haber una posible existencia de grandes propiedades fuera de los límites que marca la ley.⁵³

Por la gran extensión que abracaban, la superficie comunal y ejidal alrededor de las ciudades motivó la creación de un Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra en 1974 (CORETT por sus siglas) cuyo objetivo como su nombre lo indica era regularizar la tenencia de las zonas urbanas en tierra de carácter colectivo.

A pesar de que en apariencia podría ser un objetivo que adecuadamente cumplido no solo regularía la tierra sino que estaría en condiciones de crear zonas de reserva para el crecimiento planificado, la realidad es que siempre tuvo un manejo altamente politizado que fue aprovechado por grupos de líderes respaldados por actores públicos que lograron utilizarlo para fines personales procediendo totalmente al margen de la ley.

Las invasiones de tierras fueron frecuentes y las regularizaciones se manejaron de acuerdo al criterio de los intereses y conveniencias de unos cuantos. Por ello el término “asentamiento”, que denotaba el establecimiento de personas en tierras ejidales o comunales siempre se caracterizó por la irregularidad y la ilegalidad que en la gran mayoría de los casos terminó por ser regularizada como tierra urbana aun cuando hubiese iniciado como una simple “urbanización” trazada a raya y cal sobre el suelo.

Esta condición de asentamiento-regularización propició su calidad de fronteras móviles de la ciudad que podían ajustarse de manera coyuntural de acuerdo a las condicionantes que se presentaban. Todo ello hace que las condiciones en las cuales se presenta el desarrollo urbano a partir de una tierra de origen colectivo sean totalmente distintas a las condiciones en que las propiedades privadas se van incorporando a la ciudad.

Adicionalmente hay que considerar que la tierra por incorporar adquiere valor por su cercanía al área urbana y por ende se presentan muchas distorsiones en la aplicación de

las leyes además de la aparición de múltiples actores que solamente quieren lucrar con este proceso; consecuentemente la situación de la tierra de origen comunal y ejidal es distinta y en consecuencia se genera un tipo de crecimiento urbano diferente con respecto al resto de la ciudad. (García, 1988)

La transformación de un terreno de origen comunal o ejidal para fines urbanos provoca diversas repercusiones a causa de sus propias características:

- Por principio hay que considerar que la tierra agrícola siempre tiene mayores extensiones y que en el caso de los ejidos la subdivisión no está dada en forma de propiedades sino de parcelas que son inajenables y de las cuales el ejidatario solo puede obtener el usufructo.
- Cualquier mejora de carácter agrícola como por ejemplo el riego, la extracción de agua de pozos profundos o cualquier otra inversión que se haga, tiene un carácter colectivo y no pertenece a cada parcela en lo individual.
- Cuando el estado interviene para transformar la tierra ejidal en urbana reconoce los derechos sobre el total de una parcela del ejidatario en turno ⁵⁴ y correspondería en todo caso al dueño de la tierra en su nueva modalidad de propiedad privada sus posibles transformaciones como pudieran ser las subdivisiones por ejemplo.

Para la década de los ochentas, la mayoría de las ciudades importantes en México tenían ejidos periféricos a sus zonas urbanas que hacía necesaria una nueva reglamentación para normar la manera en que eran incorporadas; por ello el presidente Miguel de la Madrid (1982-1988) propuso que se les diera un tratamiento especial ⁵⁵ para que fueran susceptibles de incorporarlas como suelo urbano en apoyo a la solución del problema de la falta de vivienda.

En consecuencia con las leyes federales la Ciudad de Puebla también reglamentó el proceso de expropiación a través de un “Comité Estatal de Reservas Territoriales para el desarrollo industrial y regulación de la tenencia de la tierra” creado por decreto publicado en el Periódico Oficial del 31 de diciembre de 1983 cuyo objetivo señalado era “conservar un sano equilibrio entre la necesidad urbana y la preservación del orden social de los bienes de los núcleos agrarios”. ⁵⁶

Tanto la delegación estatal de la CORETT como el Comité del estado tuvieron diversas intervenciones que modificaron sustancialmente el crecimiento de la zona poniente;

una de las más importantes se presentó en algunos ejidos intermedios entre el municipio de Puebla y el de San Andrés Cholula.

Uno de ellos llamado ejido de Santiago Momoxpan, ya había recibido alguna infraestructura vial y tenía considerables presiones inmobiliarias que motivaban un comercio irregular de tierras cuando se trató de expropiar justo al término del mandato del gobierno estatal a fines de 1991.⁵⁷

Finalmente a este primer intento de incorporación de reservas territoriales a gran escala se le incorporaron otras áreas y tres años después, en 1994 se hacía la publicación de nuevos decretos en varias zonas pertenecientes a los ejidos de Santiago Momoxpan, de San Andrés Cholula y San Bernardino Tlaxcalancingo que fueron parte de un ambicioso plan del gobierno estatal y que terminaron por incorporar al mercado inmobiliario 837.64 hectáreas ubicadas en la denominada unidad territorial Atlixcáyotl y 243.81 hectáreas del ejido de Santiago Momoxpan ahora denominada unidad territorial Solidaridad.⁵⁸

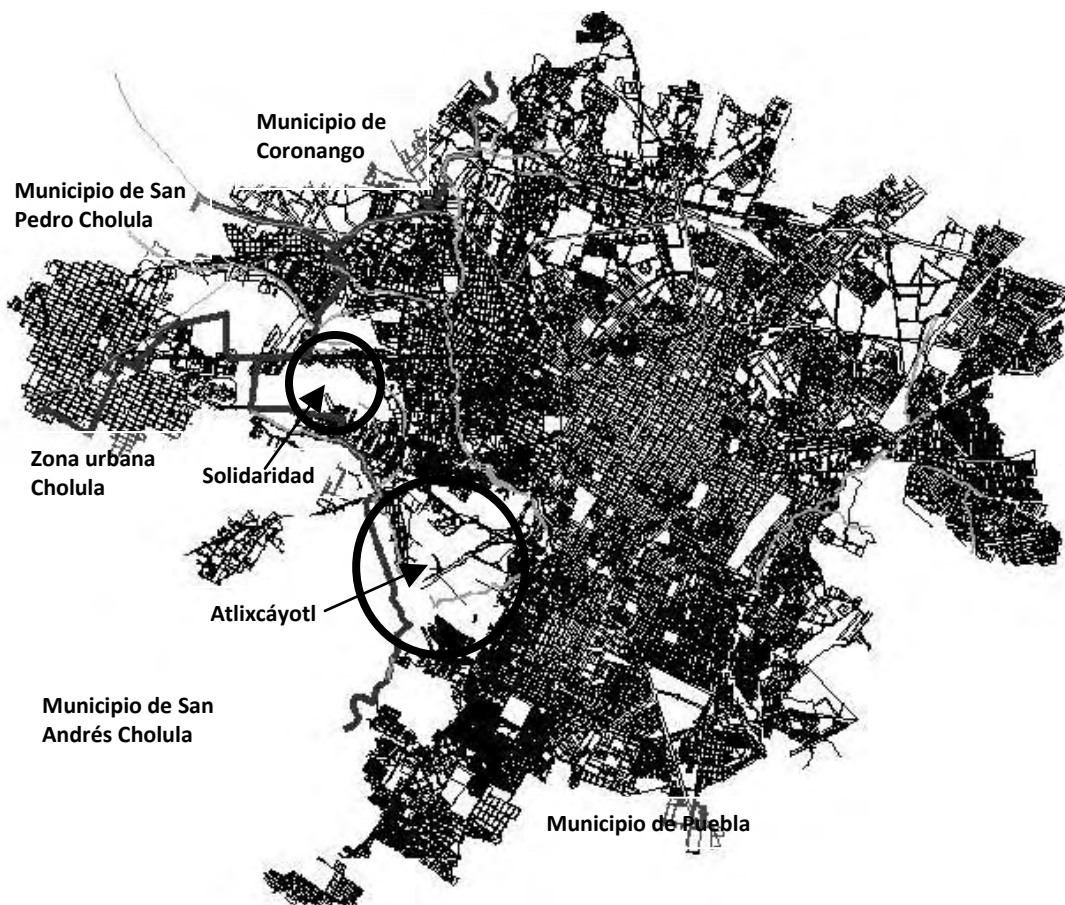
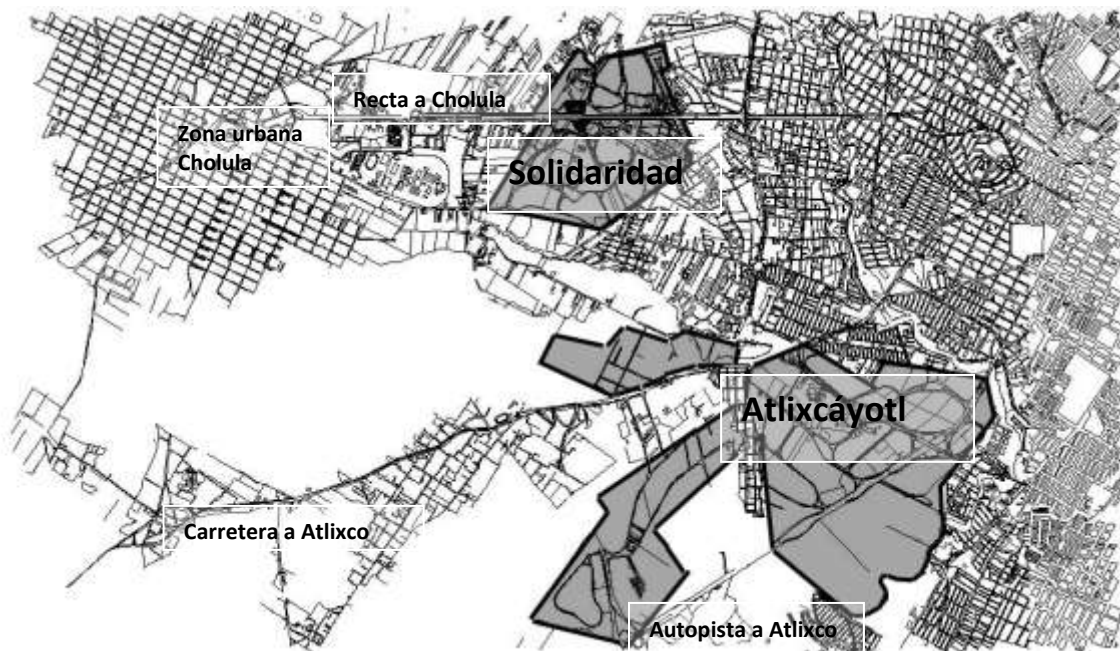


Figura. Ubicación de las reservas territoriales en la Ciudad de Puebla hacia 1990
Fuente: Elaboración propia en base a cartografía cronológica del crecimiento de Puebla.

Como se puede apreciar en la siguiente figura la ubicación y superficie de ambas expropiaciones significaban reservas territoriales de gran importancia para el poniente de la ciudad.



Fuente: Elaboración propia en base a planos y documentos del plan de reordenamiento territorial de la zona poniente.

Este acto de autoridad como puede comprenderse además de las significativas repercusiones para la ciudad también tuvo una substancial participación no solo del poder público sino también de un numeroso grupo de promotores inmobiliarios ligados al propio gobierno estatal que se vieron beneficiados con la puesta en valor de estas tierras.

Por la dimensión del acto público, la creación de estas reservas territoriales significó un parte aguas que transformó la zona poniente de la ciudad y detonó la expansión inmobiliaria. Su gran trascendencia merece un análisis detallado que se hace en las siguientes páginas.

Sin embargo el propio hecho de la creación de reservas territoriales y su posterior destino para usos privados constituyó una intervención del estado que impuso un modelo de desarrollo urbano basado en la expansión del territorio que sirvió para apoyar al negocio inmobiliario al transformar terrenos ejidales y suburbanos en zonas totalmente urbanizadas y disponibles para la construcción de todo género de inmuebles.

6. El impulso estatal al modelo urbano expansivo: El Programa Angelópolis.

Sin duda alguna, el acontecimiento más importante para la expansión de la ciudad fue el Programa de Desarrollo Regional Angelópolis publicado en 1994, por que impactó vigorosamente el crecimiento inmobiliario de las dos últimas décadas de Puebla, aun cuando sus antecedentes se hayan gestado tiempo atrás

Indudablemente ha sido a partir de entonces cuando el desarrollo inmobiliario de la zona poniente se ha tornado realmente significativo debido al impulso del gobierno estatal a un modelo de crecimiento expansivo basado en el fomento del desarrollo privado solamente normado por una gestión pública muy acotada y de carácter regulatorio.

La trascendencia de estos hechos provoca la singularidad del crecimiento del poniente cuyos fundamentos fueron los decretos expropiatorios de amplias franjas de la periferia poniente en conjunto con un ambicioso programa estatal de reordenamiento territorial. Por su importancia y de manera muy breve se dan algunos pormenores que explican el contexto en el cual se presentaron estos hechos.

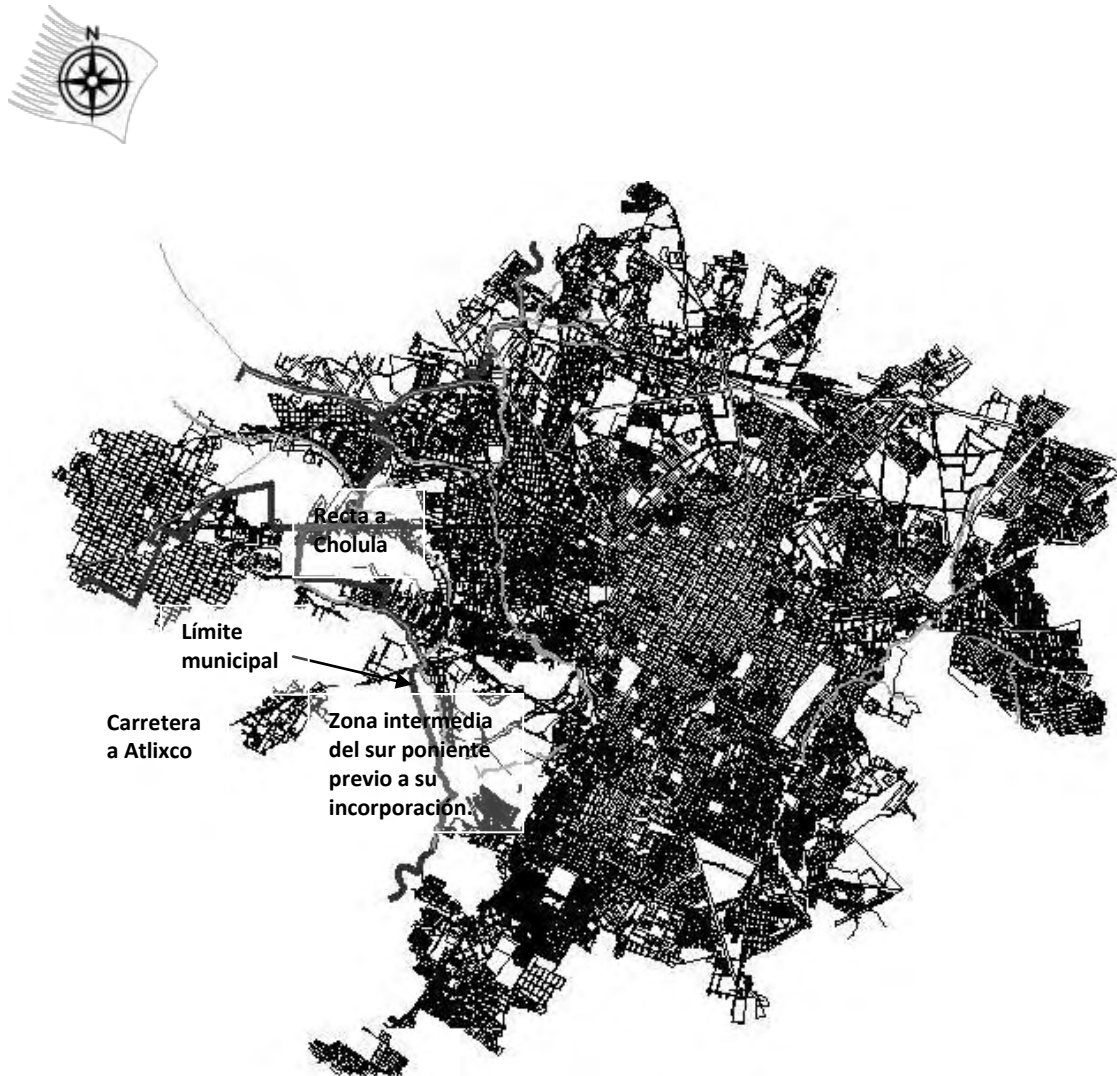
Cuando en 1993 ascendía al poder el gobernador Manuel Bartlett Díaz, llegaba al gobierno estatal tras un periodo polémico por la forma de gobernar de su predecesor, una figura política nacional que había sido ministro de estado y posible candidato a la presidencia. El nuevo ejecutivo estatal contaba con los nexos y contactos suficientes a todos los niveles: desde los grandes políticos nacionales y extranjeros hasta los grandes empresarios e inversionistas.⁵⁹ Con estas cartas credenciales, en tan solo un año a partir del inicio en su cargo publicaba, apoyado en importantes empréstitos, el más importante programa regional de desarrollo que hasta la fecha se haya propuesto en la ciudad y el estado.

El programa de desarrollo cubría el total del territorio y en particular se dedicaba a la región centro del estado donde se ubica la ciudad capital y su zona metropolitana.

Este ambicioso programa para la Ciudad de Puebla denominado Angelópolis causó un gran impacto. El programa pretendía alcanzar sus objetivos a través de varias acciones sustentadas en la inversión en infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios “tendientes a mejorar la calidad de vida del conjunto de habitantes de la zona

conurbada de la ciudad de Puebla, así como desarrollar nuevas oportunidades económicas regionales”.⁶⁰

A principios de la década de 1990 la ciudad de Puebla continuaba desarrollándose a un ritmo creciente y constante producto de su consolidación como área metropolitana, aun cuando la zona intermedia entre los municipios de Puebla y los municipios vecinos de Cholula todavía estaba desocupada como lo muestra el siguiente mapa de la Ciudad de Puebla en 1990.



La Ciudad de Puebla en 1990

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía cronológica del crecimiento de Puebla.

Se habían construido o mejorado el viario hacia el poniente años atrás, lo que convertía esta zona en un territorio atractivo para el crecimiento: vialidades importantes como la recta a Cholula, la Calzada Zavaleta, la nueva autopista y la carretera federal hacia

Atlixco favorecían considerablemente las conexiones. Estaban por ocurrir varios acontecimientos que iban a acelerar fuertemente el proceso de incorporación de este territorio intermedio.

La zona intermedia permanecía mayoritariamente ocupada por una gran zona agrícola de propiedad privada y en estas condiciones la presión por iniciar el proceso de urbanización del área disponible era muy grande.

El territorio al poniente de la ciudad que ya se había unido décadas atrás por otras vialidades estaba también en proceso de conurbarse a través de la recta a Cholula, a pesar de la existencia de zonas ejidales sobre las cuales se presentaban procesos especulativos ilegales.⁶¹ Los compradores de estos terrenos repetían a escala individual el mismo ciclo por el cual presionaban los grandes especuladores y promotores inmobiliarios:⁶²

En el periodo del gobernador Piña Olaya se había intentado regularizar esta situación a través de crear reservas territoriales mediante decreto publicado en 1990;⁶³ en dicho decreto se declaraba zona de preservación ecológica una buena parte de la superficie intermedia en proceso de urbanización.

Dentro de esta área se encontraban las zonas ejidales de Tlaxcalcingo y de Momoxpan que parcialmente habían sido urbanizadas por pequeños compradores individuales que esperaban la regularización del ejido.⁶⁴

La creación de reservas era importante: 1070 Hectáreas al poniente y surponiente de la ciudad, en los municipios de San Andrés Cholula y Cuautlancingo. Un año y medio después, el 4 de mayo de 1992 se conseguía la ratificación mediante decreto presidencial en cuatro zonas.⁶⁵

Sin embargo el decreto expropiatorio estuvo mal fundamentado y fue revertido en el periodo gubernamental de Bartlett Díaz quien mediante un nuevo decreto más ambicioso, logró además de expropiar poner el suelo a la venta de algunos de los grandes promotores inmobiliarios en México, como lo documenta Melé (Melé, op.cit.: 149-150).

Para constituir estas nuevas reservas el gobierno estatal llevó a cabo en 1994 una rectificación mediante el cambio del decreto original de creación de reservas ecológicas de 1990 para concluir con una declaratoria de reservas, destinos y usos publicada en el Periódico Oficial del 8 de Abril de 1994 con la cual se creaban las unidades territoriales Atlxícáyotl con 837.64 hectáreas y la Solidaridad Quetzalcóatl con 243.81 hectáreas de

superficie. En total se incorporaba una superficie total de 1081.51 hectáreas en dos unidades territoriales destinadas al desarrollo de vivienda, corredores urbanos y de servicios. El resultado fue el rápido desarrollo urbano de las dos reservas las que con el paso de los años terminaron por consolidar a la zona poniente como la de crecimiento expansivo.

En este proceso además de los promotores inmobiliario que fueron importantes beneficiarios de la incorporación de este territorio a la ciudad también hubo el despojo obligatorio de tierras de ejidatarios a los cuales se les expropió la tierra a precios muy bajos ya que recibieron como pago valores correspondientes a zonas rurales de poco valor lo que provocó su rechazo enérgico y algunos conflictos que finalmente las autoridades terminaron por callar sin que ello significara la conformidad de la gente.⁶⁶

a. La inversión pública al servicio de la urbanización privada.

El gran evento que fue el programa Angelópolis terminó por incorporar plenamente las unidades territoriales a la ciudad al expropiar amplias zonas basadas originalmente en el cultivo y la producción agropecuaria y autorizar los nuevos usos típicos de las periferias metropolitanas.

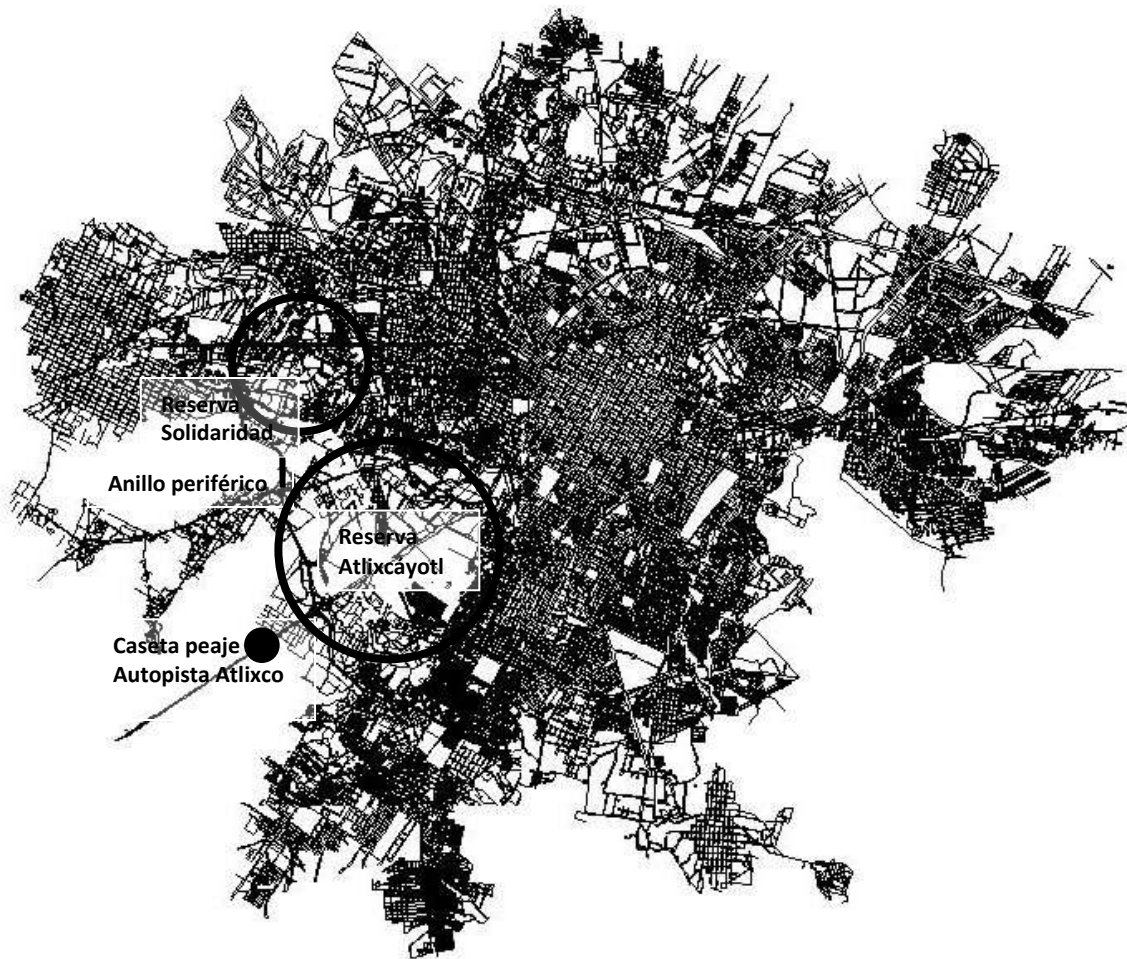
Sin embargo, la expropiación vino acompañada de una fuerte inversión pública destinada a diversas acciones que fueron muy trascendentes, destacándose tres que por su importancia tuvieron un efecto mayor.⁶⁷

1. En primer lugar el inicio de la construcción de un anillo vial para rodear a la ciudad denominado anillo periférico ecológico;
2. En segundo término se modificaba el decreto original de declaratoria de reservas que destinaba a la preservación ecológica este territorio y
3. Finalmente la integración como vialidad urbana con el nombre de Vía Atlixcáyotl de un importante tramo de la Autopista de cuota a Atlixco mediante el traslado de la caseta de peaje a seis kilómetros de su ubicación original.

Las áreas rurales eran motivo de fuerte presión y gran especulación, en particular el área intermedia hasta entonces desocupada, que había permanecido libre a causa de la falta de acceso vial ya que la única posibilidad existente era la autopista de cuota.

Por su parte la nueva expropiación ampliaba las áreas originales que habían formado parte del decreto original de reservas de preservación ecológica de 1990 e incluía nuevas zonas. En conjunto estas superficies limítrofes con el área urbana modificaron su condición para transformarse en unidades territoriales.

En estas circunstancias encontramos a la ciudad de Puebla en 1995 cuando los efectos de la inversión y urbanización promovida por el Programa Angelópolis se manifestaban claramente en el territorio.



La Ciudad de Puebla en 1995

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía cronológica del crecimiento de Puebla.

La creación de una vialidad primaria como el anillo periférico, además de la creación de dos extensas reservas territoriales en el poniente y la incorporación de una autopista como vialidad urbana de primer orden fueron acciones bien planeadas para liberar y dar un gran valor a una extensa zona de la ciudad y potenciar de manera trascendente sus posibilidades inmobiliarias; en este contexto la transformación solo era cuestión de tiempo

Aun cuando el periférico era totalmente justificado por que la ciudad efectivamente requería de una vialidad de estas características, a la manera de una autopista urbana de circunvalación, su construcción fue inconclusa y de realización parcial.⁶⁸

El mayor beneficio de la construcción del anillo periférico lo recibió la zona poniente y en particular la zona circunvecina al cruce de dos importantes vialidades: el anillo periférico y la autopista estatal de cuota ahora denominada Vía Atlixcáyotl que fue incorporada como vialidad urbana.

b. La pugna entre municipios por el control del territorio.

El desarrollo urbano repentino de esta zona provocó muchos intereses y algunos conflictos; el primero derivado de la importante transformación de esta zona se presentó por un disputa por los límites administrativos aún sin resolver entre los Municipios de Puebla y el de San Andrés Cholula.⁶⁹

Mientras la tierra permaneció con actividad agrícola no se presentó problema alguno pero después de la expropiación y con el gran desarrollo inmobiliario la disputa por la recaudación ha motivado este conflicto que lleva varios años sin resolverse lo que resulta evidente si se observa la forma como fue ocupada la reserva territorial.

En efecto, lo que está en litigio no es un pedazo de territorio sino la derrama económica que éste deja una vez que fue puesto en valor por el gobierno del estado. Mientras la tierra permaneció alejada de la ciudad y con usos agrícolas ninguno de los municipios en pugna por esta franja lo reclamaron pero una vez que ocurrió la gran inversión en infraestructura y equipamiento empezó la disputa legal que aun se prolonga hasta la fecha.



La zona en litigio entre el Municipio de Puebla y el de San Andrés Cholula.
Fuente: Elaboración propia en base a datos del conflicto limítrofe publicados .

Además de los grandes desarrollos comerciales y de servicios, gran parte de las inversiones se hicieron en múltiples lotificaciones cerradas de todos los niveles que actualmente saturan esta zona del poniente de la ciudad en lo que ahora se conoce como zona de Angelópolis.

Todos estos acontecimientos fueron sucediendo de manera paralela a la consolidación de fraccionamientos cerrados como modelo de crecimiento horizontal segregado.

Las condiciones estaban dadas para el desarrollo de un modelo de crecimiento expansivo espacialmente segregado y fuertemente dirigido hacia el negocio inmobiliario.



Usos de suelo predominantes en la Unidad Territorial Atlixcáyotl.
Fuente: Elaboración propia en base a planos de uso del suelo y ocupación real.

1 En particular la Cédula Real de Felipe II de 1573 que instruyó acerca de la forma de disponer los principales edificios, sedes de los poderes público y religioso, así como el trazo en forma de retícula ortogonal de las calles. Las ordenanzas consideraban de mayor importancia aspectos como la higiene que los referentes a la protección de las poblaciones. Sin embargo, las diversas interpretaciones realizadas a estos mismos ordenamientos a la vez que lograron cumplir con ellos, produjeron una variedad importante de estructuras y siluetas urbanas que aun hoy en día es posible apreciar en varios de los centros históricos y tradicionales de algunas ciudades del país.

2 Esta definición de zona metropolitana era entendida en 1970 como aquella ciudad con una población mayor a 500 mil habitantes cuya expansión desbordaba sus límites geopolíticos originales. En 1970 solo tres de las zonas metropolitanas tenían más de un millón de habitantes: las ciudades de México con 8.9 millones, Guadalajara con 1.5 millones, Monterrey con 1.2 millones, mientras Puebla solo tenía 644 mil habitantes.

3 La Ley General de Asentamientos Humanos del año 1976 y el posterior Plan Nacional de Desarrollo Urbano de 1978 fueron instrumentos a nivel nacional cuyos objetivos e intenciones planificadoras influyeron de manera determinante en la actual conformación urbana.

4 Situada en la altiplanicie central a 2160 metros sobre el nivel del mar, a 19° latitud norte y 98° longitud oeste, Puebla ha sido desde su fundación una ciudad geográficamente estratégica para la conexión entre el centro del país y el sureste, por lo cual a lo largo de su historia ha sido siempre un núcleo de atracción poblacional.

5 Datos del conteo de Población y vivienda del 2005 realizado por el Instituto Nacional de Geografía e Informática (INEGI). Para el caso del área metropolitana de la Ciudad de Puebla incluye la población de trece municipios conurbados del vecino Estado de Tlaxcala, además de los municipios conurbados del propio Estado de Puebla, sin embargo es importante señalar que se excluye la población de la Ciudad de Tlaxcala y sus municipios conurbados que si bien funcionalmente tiene una gran dependencia de Puebla, espacialmente está todavía lejos de su unión. La inclusión o exclusión de ciudades puede mostrar aparentes contradicciones en los conteos de población.

6 Las facilidades de traslado entre estas ciudades y la Ciudad de México hacen posible que puedan ser utilizadas como ciudades dormitorio por una parte importante de la población. A ello se agrega las posibilidades de emigrar de la Ciudad de México para cualquiera de las ciudades del sistema sin desprenderse funcionalmente de esta capital, lo cual incrementa el movimiento permanente entre ellas.

7 La definición de Puebla como “puerta de entrada” hacia el sureste se repite frecuentemente y aparece en algunos de los planes nacionales de desarrollo urbano. Simboliza la unión entre los estados del sur del país, ricos en recursos naturales pero socialmente rezagados así como el enlace entre México y los países centroamericanos. En los primeros años de su mandato, el Presidente Vicente Fox Quezada (2000-2006) propuso el Plan Puebla Panamá como detonante del desarrollo del área. Recientemente en junio de 2008 su sucesor el Presidente Felipe Calderón (2006-2012) lo retomó y volvió a impulsarlo ahora bajo un nuevo nombre: Proyecto Mesoamérica.

8 Nombre dado a la ciudad originalmente, de acuerdo a los primeros documentos existentes.

9 El fraccionamiento de La Paz y el de San Manuel en 1953 dejaban huecos sin construir que los separaban de la ciudad, el primero exclusivo, el segundo para clases medias. Los huecos se fueron rellenando poco a poco a medida que la plusvalía por la infraestructura los hacía atractivos mercantilmente.

10 En 1943 las localidades de La Libertad y Xochimehuacan mientras que por decreto del 30 de octubre de 1962 se anexan al municipio de Puebla los municipios de San Jerónimo Caleras y San Felipe Hueyotlipan, San Miguel Canoa, Resurrección y San Francisco Totimehuacan. En la siguiente década surgían en la zona norponiente las urbanizaciones cerradas del Club de Golf Las Fuentes y de Rancho Colorado.

11 La ilegalidad motiva a su vez otros problemas quizá mayores; como la carencia o insuficiencia de servicios urbanos que los vecinos deben resolver individualmente con soluciones como la perforación de pozos clandestinos de agua o la instalación de fosas sépticas.

12 Los municipios de San Felipe Hueyotlipan, San Francisco Totimehucán, Ignacio Zaragoza, San Baltasar Campeche y Santa María Xonacatepec se incorporan a través de la modificación de sus límites en beneficio del municipio de Puebla convirtiéndolos en juntas auxiliares del mismo. Periódico Oficial del Estado de Puebla, 30 de Octubre de 1962.

13 Existe bibliografía que documenta las razones por las cuales se decidió fundar la ciudad de Puebla de esta manera. De igual manera también está documentada la situación de Cholula y los rezagos que tuvo durante la colonia. Aun hoy en día, la población nativa conserva muchas de las seculares costumbres indígenas así como su dependencia de la Ciudad de Puebla.

14 Generalmente las zonas beneficiadas reciben la inversión de la obra pública estatal ya que es el estado quien posee mayores recursos de inversión y quien en un momento determinado puede dirigir el desarrollo urbano hacia determinadas zonas, mientras que por otra parte las obras públicas municipales generalmente son más escasas y pequeñas por la falta de recursos que los municipios tienen para atender estas demandas.

15 La Ley de Fraccionamientos del Estado de Puebla publicada el 20 de diciembre de 1974, reglamentó todas las nuevas lotificaciones construidas en el periodo de 1940 a 1974 ya que esta ley a su vez reemplazó a una antigua Ley de Fraccionamientos de 1940. Como se mencionó anteriormente, antes de esta ley solo existía una legislación municipal que normaba el crecimiento urbano. El concepto de fraccionamiento era entendido no como la parcelación de un terreno y venta de los lotes resultantes, sino como una concesión de parte del poder público para tener derecho a realizar una venta de suelo urbanizado a cambio de la construcción de la infraestructura.

16 Por ejemplo la superficie que debía entregarse en donación pasó del 6% al 15% e introdujo nuevas categorías de fraccionamientos residenciales, de primera, medios y populares, para los que establecía superficies mínimas de lotes de 300, 160 y 120 m² respectivamente. De igual manera señalaba claramente la obligación que tenían los desarrolladores inmobiliarios de introducir la infraestructura urbana y entregar al municipio el fraccionamiento una vez concluida la urbanización para permitir su venta.

17 Por ejemplo desde 1970 solo 34% de los fraccionamientos aprobados en 1970 habían sido recibidos, por lo cual la venta anticipada aun sin haber cumplido con la entrega se convirtió en práctica común, no obstante que la normatividad lo prohibía. También se presentaban otras irregularidades a pesar de las sanciones establecidas que frecuentemente eran aplicadas de manera discrecional.

18 Estos problemas e irregularidades de la urbanización originan una serie de consecuencias graves para la ciudad, por lo que los planes urbanos eran y continúan siendo superados por la realidad y las autoridades todavía se ven obligadas a incluir en los nuevos planes los nuevos fraccionamientos independientemente de su cumplimiento de la ley; de esta manera el plan se adapta a la ciudad y no la ciudad al plan.

19 Esta situación se documenta claramente y se contrasta con otras legislaciones, que obligan a la construcción de una nueva parcelación un tiempo después de haberla terminado con objeto de aprovechar eficientemente la infraestructura urbana.

20 Este proceso constituye un mecanismo de control social y político.

21 Esto ocurrió en el periodo de gobierno del presidente Miguel de la Madrid quien se declaraba partidario de la política de reservas territoriales como solución al problema de la vivienda.

22 El gobernador del estado de 1975 a 1981 Alfredo Toxqui Fernández de Lara que posteriormente fue también alcalde de San Pedro Cholula de 1993 a 1996, de donde era originario, fue un gobernante conciliador que ayudó a su municipio natal con diversas obras de infraestructura que lo modernizaron e incorporaron como una zona urbana con servicios similares a los de la capital. Se destaca la conexión directa que unió rápidamente a la zona de La Paz en Puebla con el centro de San Pedro Cholula que había permanecido hasta entonces como un pequeño poblado casi rural.

23 Decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla, 9 de febrero de 1979.

24 Además de las oficinas públicas, se instalaron algunos comercios al igual que, oficinas privadas.

25 Su construcción inició en 1968 y se inició su traslado en 1970.

26 Se identificaba localmente a Cholula como la zona donde podían encontrarse lugares de diversión nocturna, situación que combinada con el hecho de que casi la totalidad de los servicios requeridos por la comunidad estudiantil eran prestados por población ajena, no nativa de Cholula, produjeron un relativo acercamiento de Puebla y desde luego la zona empezó a llamar la atención en el contexto local como un área urbana diferente, casi rural pero muy cercana y plenamente identificada.

27 En 1954 se había promulgado un decreto para establecer “zonas urbanas ejidales”, es decir zonas reservadas para la construcción de casas de los ejidatarios, que también podían venderse a los no ejidatarios de la localidad siendo requisito la ocupación por 5 años, para tener derecho a un título de propiedad. Estas tierras fueron la base del desarrollo de los “asentamientos” ilegales en tierras ejidales. Los principales asentamientos irregulares fueron al norte y noroeste entre 1950 y 1965 mientras que hacia Cholula la urbanización de tierras ejidales se presenta hasta 1977.

28 En 1984, una de estos predios ejidales era el ejido de Santiago Momoxpan con 22 Hectáreas donde años más tarde se presentaría una de las expropiaciones más cuestionadas que previa declaración de reserva territorial terminó siendo desarrollado por los promotores inmobiliarios.

29 De hecho, las condiciones propicias han continuado presentándose desde entonces hasta nuestros días. Esto ha permitido que los promotores inmobiliarios continúen generando el desarrollo urbano de esta zona.

30 Destacan los gobiernos de Guillermo Jiménez Morales (1981-1987) y de Mariano Piña Olaya (1987-1993) como dos gobernantes que plantearon los antecedentes de diversos actos e inversiones públicas que fomentaron el desarrollo urbano en la zona. Sin embargo, la actuación de mayor trascendencia la tuvo el gobernador Manuel Bartlett (1993-1999) quien a través de ambiciosos proyectos, planeó, programó y parcialmente ejecutó diversas acciones de gran trascendencia e inversión para el poniente de la ciudad lo que provocó una profunda transformación del territorio. A este periodo gubernamental siguieron dos gobiernos más quienes continuaron la labor iniciada por Bartlett Díaz a una escala mucho más moderada que vinieron a consolidar lo hecho por su antecesor.

31 El nombre deriva del vocablo náhuatl "Tollan-Chollollan-Tlachihualtépetl", que en español significa Gran ciudad de los que huyeron hacia el cerro artificial y de manera abreviada Chollolan significa Lugar de huida. Cholula era en realidad una región que estuvo habitada desde al menos tres siglos antes de nuestra era. Actualmente, esta extensa región la conforman tres municipios con el mismo apelativo, siendo el tercero Santa Isabel Cholula, un municipio completamente rural y alejado del área metropolitana de la Ciudad de Puebla pero colindante con San Andrés Cholula.

32 No solo existen diferencias sociales, económicas y espaciales ya que en varios aspectos se presenta una rivalidad entre ambos municipios. Esta situación tiene antecedentes históricos profundos que vienen de siglos atrás y que se encuentran bien documentados.

33 Aun cuando los últimos censos de población generales del año 2000 todavía no reflejan esta composición social, es un hecho manifiesto a simple vista que la llegada de nuevos habitantes transforma el territorio y a la sociedad original. El arribo de gente de otros estados del país o incluso extranjeros ejercen una notoria influencia en la conformación social y espacial de Cholula.

34 La carretera México-Puebla fue una de las primeros caminos para el transporte por automóvil en la República Mexicana fue adecuada como vía para diligencias en 1893 siendo presidente Porfirio Díaz sobre el antiguo camino real de 1796; posteriormente fue modernizada e inaugurada para vehículos en 1928 por el Presidente Plutarco Elías Calles como parte de un carretera de unión entre las ciudades de México y Veracruz. Para entonces la prioridad era la unión de diversos poblados a lo largo del camino, a diferencia de lo que actualmente ocurre cuando solo se busca unir las ciudades importantes en el menor tiempo posible. Por ello, esta carretera atravesaba los centros urbanos de diversas poblaciones que a lo largo del tiempo fueron desarrollándose en torno a la carretera; uno de ellos fue San Pedro Cholula.

35 Una característica peculiar de la Ciudad de Puebla es que desde ella pueden verse las cuatro principales cumbres nevadas del país: a más de 100 kms. de distancia el volcán Citlaltépetl o Pico de Orizaba que es la elevación más alta del país con 5,747 metros de altitud, el volcán Popocatepetl la segunda elevación más alta a 30 kms. de distancia y con 5,452 metros de altitud, el volcán Iztaccihuatl, la tercera elevación a 50 kms. De distancia y con 5,286 metros de altitud y el volcán Malintzin o Matlacuéyetl con una altura de 4,503 metros y a menos de 5 kms. de la ciudad. Los tres primeros tienen nieves perpetuas y el último durante los meses invernales. Los escurrimientos del Popocatepetl y Malintzin alimentan los ríos de Puebla y abastecen sus mantos freáticos.

36 Al multiplicarse el auto suministro se convierte en un inconveniente mayor para el desarrollo urbano que requiere no solo de la vigilancia de las autoridades sino de importantes inversiones para traer agua de lugares lejanos.

37 Gobierno del Estado de Puebla e Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades Universidad Autónoma de Puebla, Programa regional de ordenamiento territorial Angelópolis, 1994.

38 Gobierno del Estado de Puebla, Avances y retos 1996-1999, Programa regional de ordenamiento territorial Angelópolis, Mayo 1996.

39 Para obtener un permiso de urbanización es necesario contar con: una autorización de uso de suelo y densidad habitacional; una autorización que certifique el impacto ambiental que va a causarse y la comprobación que puede disponerse de agua potable y drenaje.

40 El director de la Comisión Nacional del Agua en el estado señaló que de acuerdo al artículo 115 Constitucional los ayuntamientos están obligados a dotar de agua potable y drenaje a sus pobladores, lo cual no ha sido cumplido por las administraciones municipales de San Andrés Cholula y de San Pedro Cholula a las "que se recomienda que comiencen a planificar sus redes de agua potable para evitar que se

construyan pozos en casas particulares; particularmente en San Andrés Cholula donde no hay un sistema de agua potable y existen pozos que utilizan los habitantes dentro de sus propiedades la Conagua no tiene facultades para ingresar a las propiedades para clausurarlos, sin denuncia previa o sin una orden expedida por la autoridad judicial”. Agrega que a pesar de ello hubo reportes de pozos clandestinos en todo el estado que ya fueron clausurados, tres de los cuales se encontraban en la región de Cholula. Recuperado el 29-Enero-08 en <http://www.milenio.com/puebla/milenio>

41 El gran rango de grados de urbanización que puede encontrarse esta motivado por diversas anomalías que van desde el insuficiente presupuesto municipal hasta las situaciones ilegales que no se sancionan. Por ello una “área urbanizada” puede encontrarse a partir de un simple trazo de calles con una lotificación marcada en el terreno y con viviendas que se proveen de otras formas de los servicios urbanos.

42 Es importante aclarar al respecto que algunas zonas sin urbanización aparente no carecen de servicios ya que al menos la cobertura de energía eléctrica es total, mientras que para otros servicios, principalmente aquellos que son subterráneos como agua y drenaje, es difícil distinguir la manera como se obtienen.

43 Los datos fueron recabados por estudiantes realizando su servicio social en diferentes periodos: a fines de los noventas y mediados de la primera década del siglo. Ellos consideraron una zona urbanizada cuando además de los servicios de agua y drenaje se tenía total cobertura de luz, teléfono, aceras y calles pavimentadas. Sin embargo, en el municipio de San Andrés es de considerar que al año 2000 casi la mitad de la zona urbanizada correspondía a las propias instalaciones de la Universidad de las Américas.

44 En términos generales los servicios urbanos que normalmente se requieren en cualquier nueva zona incorporada a la ciudad son el alumbrado público, el suministro de energía eléctrica, las redes de agua potable y de drenaje, las aceras peatonales incluyendo las guarniciones que las separan de la calle vehicular, el pavimento de la propia calle vehicular y de ser necesario las redes de telefonía y de gas natural. Sin ellos el promotor inmobiliario no puede tener acceso a los instrumentos de apoyo financiero, es decir las hipotecas bancarias que exigen la total disponibilidad de servicios urbanos como requisito para otorgar financiamientos.

45 La mención de que las normativas fueron cumplidas no debe tomarse al pie de la letra porque fue precisamente la laxitud del cumplimiento de algunas normas lo que fue derivando paulatinamente en otras formas de parcelación que resultaron más convenientes al negocio inmobiliario.

46 No solo los promotores inmobiliarios se beneficiaron de la laxitud del cumplimiento de la ley; las propias autoridades también pudieron evitar en parte la responsabilidad de recibir y encargarse del mantenimiento y vigilancia de las nuevas parcelación en proceso de ser ocupadas.

47 Las consecuencias de esta ilegalidad se resienten a través de servicios insuficientes, irregulares o que no cumplen con especificaciones adecuadas por lo cual los vecinos acuden ante las autoridades a solicitar los servicios o bien cuando tienen recursos económicos suficientes resuelven sus problemas individualmente perforando pozos clandestinos de agua o instalando fosas sépticas. Incluso algunos venden el agua de sus pozos a los demás. Esto sucedió en el fraccionamiento irregular de San Ramón al sur de la ciudad.

48 No obstante que existía la normatividad, algunas parcelaciones legales no cumplían cabalmente con los reglamentos a pesar de que existía la amenaza de sanciones aun cuando no se aplicasen. Tal fue el caso de un fraccionador que empezó la venta de lotes sin haber terminado o bien de otro que no cumplió con los anchos de las calles y sin embargo ambos fueron aprobados.

49 El Artículo 1116 del Código Civil modificado en el 2004 señala: “Con excepción de lo dispuesto en los artículos 1084 y 1085, el régimen de propiedad y condominio, puede originarse: (Párrafo IV) Cuando el propietario o propietarios de un terreno o predio, lo dividan en diferentes áreas privativas o fracciones, para transmitir su propiedad a distintas personas, preservando elementos comunes que sean indivisibles; encontrándose además dicho inmueble debidamente delimitado por algún elemento físico y con los lineamientos requeridos por la ley de la materia”.

50 En su Artículo 2 señala que “Los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones, modificaciones y desarrollos en régimen de propiedad en condominio deben sujetarse a esta ley” con lo cual incorpora una amplia gama de posibilidades de parcelación. Además dedica un Título, el Sexto al régimen en condominio. De igual manera eleva a un 20% el área ecológica o para equipamiento urbano, es decir la llamada donación.

51 Esto ocurrió en el año de 1977.

52 Esta superficie (Melé, 1994:141), no es coincidente con los datos manejados por el Municipio de Puebla. Estas diferencias se deben a los distintos criterios utilizados para considerar la superficie de la mancha urbana.

53 El artículo 27 constitucional considera pequeña propiedad agrícola aquella que no excede por individuo de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras.

54 Hay que recordar que si bien un ejidatario no puede enajenar la tierra, la ley si le permite vender sus derechos ejidales. En consecuencia existen varias personas interesadas en su compra, algunas de las cuales son simples especuladores que están dispuestos a adquirir estos derechos y esperar a que el valor de la tierra aumente al regularizarse ésta.

55 El presidente de la Madrid publicó en el Diario Oficial el programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 1984-1988 que entre otras cosas concedió a las zonas ejidales periféricas a las ciudades el trato de “reservas territoriales” urbanas considerando que estas tierras podrían apoyar de manera importante a “la solución de fondo y radical” del problema de la vivienda.

56 La Ley Federal de la Reforma Agraria vigente señalaba la posibilidad de expropiación de tierras ejidales cuando los motivos fuesen más importantes que la utilidad social para la cual están destinadas.

57 Detrás de la expropiación había intereses inmobiliarios, sin embargo éstos no se lograron por errores legales del decreto motivo por el cual fue posteriormente modificado por el siguiente gobernador quien a su vez benefició a otros promotores inmobiliarios distintos a los beneficiados por su antecesor.

58 Declaratoria de reservas, destinos y usos de predios y áreas territoriales del Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Centro Poniente. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Puebla del 9 de agosto de 1994.

59 Su amplia experiencia como ministro de estado también le permitía conocer, entender y obtener los apoyos económicos necesarios para emprender cualquier proyecto de desarrollo tanto a nivel estatal como local.

60 GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA, Programa regional de ordenamiento territorial Angelópolis, 1994.

61 En la zona había diferentes formas de propiedad legal y una buena parte de este territorio era zona ejidal sobre la cual ya se había iniciado un proceso como el descrito de sustitución de tenedores originales

de derechos ejidales por ocupantes urbanos, algunos de los cuales ya habían iniciado construcciones aún sin tener la certeza jurídica de la propiedad de la tierra.

62 Los especuladores inmobiliarios de menor escala buscaban lucrar con los terrenos disponibles que por esas fechas eran vendidos en \$70.00 por metro cuadrado para zona ejidal sin urbanizar y \$100.00 por metro cuadrado para terrenos en zona de propiedad privada sin urbanizar cuando en la zona urbana consolidada, un terreno de las mismas características podría tener más del doble de valor de acuerdo a datos del Periódico El Sol de Puebla, en la sección de compra venta de terrenos del Aviso de Ocasión. Septiembre de 1990.

63 Periódico Oficial del Estado de Puebla de fecha 21 de diciembre de 1990.

64 En este periodo también se construyó infraestructura vial de gran importancia en la zona al ponerse en funcionamiento una autopista interurbana de peaje para unir la Ciudad de Puebla y la de Atlixco junto con la prolongación del antiguo desvío carretero de Zavaleta que se prolongó hasta encontrar la nueva autopista recién inaugurada.

65 En total se expropiaron 696 de las 756Has del ejido de San Andrés Cholula, 140 de las 358Has de la junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo, 87 de las 164 de Santiago Momoxpan y 147 de las 181 de La Trinidad Chiautenco. Parte de estas tierras ya habían recibido infraestructura vial años atrás y los terrenos ya tenían una plusvalía y una presión por urbanizarlos. También, parte de estos ejidos como el de Momoxpan se seguían vendiendo de manera ilegal en el mercado irregular de tierras. El precio de compra se fijó en 5 pesos por metro cuando comercialmente rebasaba los 100 pesos y además no se consideró que ya había un proceso de regularización de parte de CORETT de colonias de vecinos como Concepción Guadalupe que en algunos casos ya habían edificado. En total fueron 800 ejidatarios y 1500 familias afectadas, no teniendo estas últimas ningún derecho legal por haber actuado irregularmente.

66 De acuerdo a información publicada en el periódico La Jornada de Oriente y transcrita por el reportero como testimonio de los pobladores, éstos recibieron \$4.00 por metro cuadrado como pago de la expropiación. También de acuerdo a datos del periódico El Sol de Puebla en su sección de El aviso de Ocasión, los precios que actualmente piden los propietarios de los terrenos urbanizados para vivienda superan en algunos casos los \$4,000.00.

67 Existieron otras acciones de importancia para la zona como la construcción de un acueducto para traer a la ciudad agua potable del vecino poblado de Nealtican situado a 40 kilómetros al poniente de Puebla, la donación de terrenos para universidades particulares en estas tierras y los proyectos de construcción de vialidades adicionales y de equipamiento urbano de primer orden como el nuevo edificio de juzgados del estado.

68 En efecto, la publicidad que se hizo de la obra fue meramente un evento político y la puesta en ejecución una realidad distinta: del total, solo se construyó el equivalente a la cuarta parte que tampoco fue completado en su totalidad ya que solo se construyó un cuerpo de los dos que consideraba el proyecto original. Su calificativo de ecológico, era por una amplia franja a ambos lados para plantar miles de árboles; dicha franja solo fue realizada en el tramo localizado justo junto a las zonas decretadas como reservas territoriales.

69 Es la parte norte de la unidad territorial, desde el río Atoyac hasta el arroyo El Zapatero, la que se encuentra en disputa y la razón es muy simple: es ahí donde se ubican los inmuebles de mayor valor y actividad económica y por consiguiente los de mayores contribuciones; es la ubicación del centro comercial Angelópolis y otros comercios de importancia. La zona de mayor valor y más alta recaudación de impuestos prediales.

CAPÍTULO IV

EL CONTEXTO LOCAL DEL FENÓMENO

Una estrategia urbanística de crecimiento

1. De la colonia y el barrio al fraccionamiento cerrado.

Desde sus orígenes Puebla fue una población territorialmente segregada en la cual los barrios indígenas, separados espacialmente, tuvieron un papel preponderante en la conformación de la ciudad central. Siglos más tarde las nuevas urbanizaciones ocuparon el territorio aledaño con grupos de población relativamente homogéneos que decidieron separarse de la ciudad central. Este último proceso de crecimiento en base a nuevas urbanizaciones adosadas a la ciudad consolidada, conocidas como “colonias”, tuvo una expansión considerable y relativamente continua hasta hace unas cuantas décadas cuando fue sustituido por otras formas de crecimiento, tales como los fraccionamientos tanto abiertos en un primer periodo como ahora los cerrados que actualmente constituyen una de las formas predominantes de urbanización.

En este dinámico proceso de evolución la ciudad se ha transformado en una entidad cada vez más compleja, en donde los antiguos barrios ubicados en las zonas céntricas de la ciudad así como las viejas colonias que las rodean y que fueron construidas en épocas más recientes, aparentan estar cediendo poco a poco su lugar a favor de un gran número de parcelaciones que han estado proliferando de manera paulatina pero constante.

Sin embargo, aun cuando pareciera que en estas tres últimas décadas se han ido desplazando las antiguas formas tradicionales en favor de una nueva modalidad cerrada, es un hecho evidente que la ciudad tradicional también parece mantenerse vigente y que coexiste satisfactoriamente junto con las recientes formas inmobiliarias.

Si bien el surgimiento, al igual que el incremento, de los fraccionamientos cerrados como forma de producción inmobiliaria en Puebla es un hecho manifiesto, la ciudad tradicional perdura y se mantiene funcionando vigorosamente; y en particular algunos de sus barrios históricos centrales siguen teniendo vida plena porque continúan siendo zonas habitadas. Esta realidad categórica impide afirmar que la ciudad tradicional esté paulatinamente cediendo su lugar a una multiplicidad de enclaves cerrados y tal aseveración sería tan absurda como alejada de la verdad.

En efecto, la ciudad abierta continúa con funciones y actividades permanentes a pesar de todos los problemas sociales y urbanos que existen, pero también es verdad que la parcelaciones cerradas empiezan a ser la forma predominante de subdivisión de los

nuevos desarrollos inmobiliarios destinados a vivienda, y en particular en la periferia del poniente prácticamente conforman la oferta única que se hace de urbanizaciones recién construidas. Se trata entonces de una nueva modalidad inmobiliaria característica, aunque no exclusiva de la periferia urbana de la metrópoli poblana que empieza a gestar un cambio en las formas de vida y convivencia de los nuevos habitantes de la periferia.

La Ciudad de Puebla, al igual que otras metrópolis se ha vuelto una urbe multifuncional, diversificada y compleja en la cual coexisten múltiples formas de vivir y convivir en espacios discontinuos y múltiples como claramente lo expresa Ascher: “la concentración de habitantes y actividades en las metrópolis se acompañan de extensos espacios urbanizados discontinuos, heterogéneos y multifuncionales. En la medida que la metrópoli crece, el modo comunitario de vida se desvanece” (Ascher, 1995: 121).¹

Esta diversidad permite distintas formas de relación social entre los habitantes y hace posible encontrar una amplia variedad de formas de convivencia, que van desde la vida comunitaria basada en el conocimiento vecinal y en las relaciones personales, propia de los antiguos barrios, hasta la nueva forma de vida obligadamente comunitaria que se lleva en los fraccionamientos cerrados.

En varios de los barrios tradicionales así como en muchas de las colonias circunvecinas se sigue habitando en base a este conocimiento entre vecinos que supone la presencia permanente de alguno de ellos en las calles a la manera sugerida por Jane Jacobs para salvaguardar la vitalidad de los barrios: “una calle al igual que cualquier otro espacio público es un sitio seguro en la medida que es utilizado por los vecinos que se identifican entre sí al igual que lo hacen con todo aquel extraño que lo usa.” (Jacobs, op.cit.: 36).

Sin embargo, en una ciudad que se muestra cada vez más congestionada y deshumanizada a causa de la propia aglomeración urbana, esto se vuelve un recuerdo que desaparece más que una realidad cotidiana; por lo tanto se convierte en una ilusión que guardan muchos habitantes que simplemente rememoran calles despejadas, vecinos amables, espacios verdes, ambientes tranquilos y sitios seguros.

En efecto, la transformación que ha habido desde las relaciones sociales entre los habitantes, personales y calurosas, propias de las antiguas villas, hasta las relaciones impersonales entre vecinos aunadas al egoísmo e interés individual propio de las ciudades modernas, terminan por debilitar las antiguas formas de convivencia que también paulatinamente han sido desplazadas por nuevas formas de habitar basadas en

una mera asociación que persigue fines específicos derivados de la propiedad compartida.

Fines tan específicos como la protección comunitaria ante problemas urbanos como la inseguridad han provocado que algunos de estos barrios y colonias de la ciudad abierta hayan decidido aislarse cerrando calles y accesos para transformarse en zonas de seguridad,² como una manera de dejar afuera las amenazas, ratificando con ello que el principal elemento de preocupación es el temor hacia los extraños que no pertenecen al barrio.

No es el objeto de esta tesis profundizar en aspectos sociales referidos a las características de una nueva forma de vida colectiva, sin embargo y bajo la óptica espacial muchos de estas relaciones sociales que antes se daban y ocurrían en los sitios públicos, que eran lugares comunes para todos y que permitían la interacción entre los habitantes, actualmente han desaparecido.

Ahora los sitios públicos ya no pueden cumplir adecuadamente estas funciones y la población se aleja de ellos porque es precisamente en estos sitios donde la delincuencia se ha manifestado preponderantemente. Las calles, parques y jardines se han convertido en los lugares en donde ocurren o potencialmente pueden ocurrir muchos de los delitos que a diario se cometen; el espacio público es donde mayoritariamente opera la delincuencia.

En un fraccionamiento cerrado, la sustitución de muchos de estos espacios de origen público por sitios de carácter privado, los ha transformado en lugares excluyentes que recrean un espacio seguro mediante separaciones físicas que tratan de simular formas de convivencia y aspiraciones sociales del pasado que bajo la situación de la sociedad moderna son utópicas o inalcanzables.³

En efecto, en estas nuevas formas inmobiliarias a diferencia de los antiguos poblados y villas no se cumple con muchas de las antiguas funciones propias y tradicionales de una comunidad. (Berger, 1978: 29-31)⁴

De esta forma, en un plazo tan corto como de tan solo tres décadas aparece y cobra fuerza esta nueva modalidad de separación espacial que a través de una variada oferta está planteando aparentes soluciones a muchos de los problemas urbanos que aquejan al habitante de la metrópoli poblana.

a. Los inicios del fraccionamiento cerrado en Puebla.

La producción de fraccionamientos cerrados en la Ciudad de Puebla, ha mostrado un crecimiento significativo en las últimas décadas; sin embargo a diferencia de otras ciudades dicha producción muestra singularidades que se circunscriben dentro de una serie de acontecimientos que causaron un ambiente propicio para su proliferación.

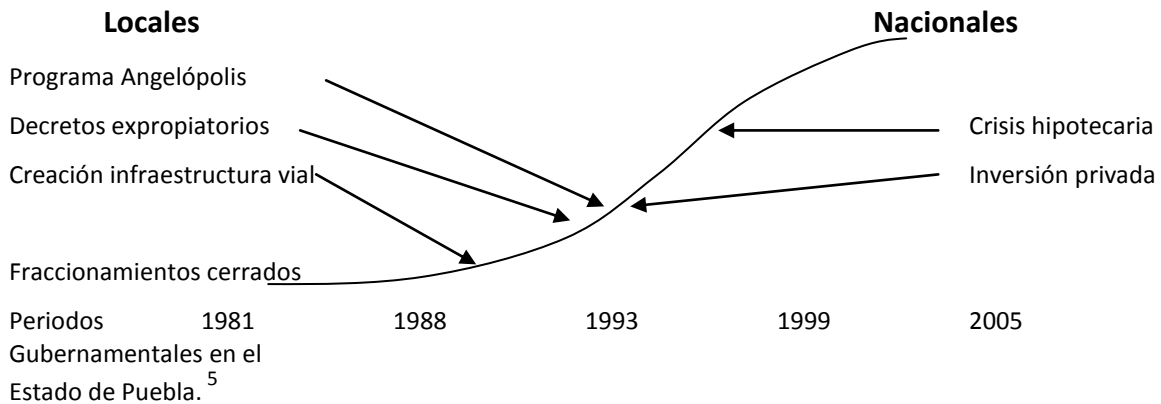


Figura. Incremento de fraccionamientos cerrados a partir de diferentes sucesos dentro del periodo de investigación.
Fuente: Elaboración propia en base a datos históricos y de investigación.

Los primeros fraccionamientos aparecen en los años sesenta y setenta⁶ pero es a partir de los ochenta y noventa, en coincidencia con la unión espacial de los municipios vecinos, que se muestra un acelerado incremento en los ritmos de producción.

Los antecedentes directos fueron los desarrollos del Club de Golf Las Fuentes y Rancho Colorado;⁷ estas urbanizaciones se ubicaron en zonas que habían recibido en su momento importante infraestructura vial, mientras Las Fuentes se hizo de manera similar a los primeros fraccionamientos en torno a un campo de golf como en las ciudades de México y Guadalajara; años después y sin estar adosado a un campo de golf, se urbanizó Rancho Colorado situado en un municipio que recién se había incorporado a la ciudad como una junta auxiliar.⁸

Ciertamente es hasta fines de los ochenta y principios de los noventa que aparecen de manera significativa en la zona poniente de la ciudad.⁹

Si bien los primeros fraccionamientos cerrados en la Ciudad de Puebla estuvieron dirigidos a grupos económicamente privilegiados, con el paso del tiempo y ante las condiciones sociales y económicas que se presentaban se empezaron a ofrecer nuevos desarrollos dirigidos a las clases medias de la sociedad.

El deterioro social paulatino aunado a su difusión y popularidad motivó que en épocas recientes iniciara la oferta de vivienda popular de producción masiva bajo esta modalidad, con el beneplácito de autoridades y aceptación de los habitantes.

b. La consolidación de un nuevo modelo segregado de urbanización.

Las nuevas facilidades de infraestructura y la disponibilidad de tierra al poniente de la ciudad favorecieron la aparición de varios enclaves que se situaron a lo largo de las nuevas vialidades; de tal manera que para los años ochenta aparecían varios fraccionamientos ocupando las zonas agrícolas de carácter privado.

En las dos últimas décadas del pasado siglo y en la primera del presente, este nuevo modelo cerrado de urbanización tuvo una consolidación definitiva; lo que lo llevo a convertirse en la forma predominante de producción de nuevos espacios para vivienda.

Esta situación es el resultado de diversos factores que se fueron conjugando a lo largo de las últimas décadas para propiciar su rápida proliferación a pesar de ser una forma de urbanizar previamente conocida.

Acontecimientos tales como:

- La repentina gran disponibilidad de suelo hacia el poniente producto de un programa estatal que favorecía el crecimiento expansivo.
- La gran inversión pública en infraestructura urbana, fundamentalmente el viario del poniente.
- Las facilidades brindadas por el estado para el desarrollo inmobiliario a través de poner a la venta amplias extensiones del suelo recién expropiado una vez urbanizado.
- El deterioro de las condiciones sociales; fundamentalmente la inseguridad que sigue apareciendo como la causa primordial del repliegue espacial de la sociedad.
- Un marco legal y regulatorio en obsolescencia desde tiempo atrás, que no había recibido ninguna actualización en más de treinta años y que era imposible de ser adaptado a las nuevas circunstancias.

- Amplias franjas de terrenos en zonas intermedias presionados por fuertes intereses especulativos: por una parte cuando se trataba de terrenos ejidales por la demanda de regularización de las autoridades; por la otra cuando se trataba de terrenos privados por la constante petición de nuevas obras públicas de infraestructura.
- La incorporación de los municipios vecinos como zonas urbanas, que por sus características de territorios rurales súbitamente transformados en urbanos, no tenían la capacidad de gestionar la proliferación de fraccionamientos cerrados.¹⁰

c. Los diferentes tipos encontrados en la zona de estudio

Con estos antecedentes y ante estas condiciones que favorecieron su incremento, aparecieron en el poniente de la ciudad una cantidad importante de ellos.

Sin embargo, no se puede hablar solamente y de manera genérica de fraccionamientos cerrados porque es posible encontrar ejemplos de todo tipo, con diversas formas, tamaños y categorías. Por el contrario, la variedad existente muestra diferencias importantes que se manifiestan claramente aun con la simple observación.

En este contexto, la diversidad encontrada invita a tratar de diferenciarlos para comprenderlos de mejor manera.

Por sus características espaciales, es posible agrupar en cuatro diferentes categorías a los fraccionamientos cerrados de la zona de estudio:

1. Zonas de seguridad.
2. Urbanizaciones irregulares.
3. Pequeños conjuntos y fraccionamientos cerrados.
4. Claustros.

Las zonas de seguridad son calles abiertas que los vecinos han decidido cerrar y tienen dos variantes:

- Los barrios insuficientemente urbanizados que en ocasiones son de origen irregular y
- Las colonias consolidadas que originalmente fueron fraccionamientos abiertos pero que ahora tienen restricciones de paso.

Las urbanizaciones irregulares son aquellas que son promovidas al margen de la ley y de manera precaria, marcando las parcelas a raya y cal.

Los pequeños conjuntos y fraccionamientos componen un gran número de los fraccionamientos cerrados en la zona de estudio, a pesar de que de manera individual son pequeños, no tienen al interior un gran equipamiento y cuentan con un número reducido de lotes, representan un buen porcentaje del total.

Finalmente los claustros que también se pueden dividir en dos a causa de sus variantes, tanto en el número de parcelas como en las facilidades y equipamiento comunitario. Estos dos tipos de parcelaciones son de mayor tamaño pero de menor cantidad y se componen de:

- El claustro y
- El conjunto de claustros; este último requiere de pasar dos barreras para lograr el acceso: es decir es un claustro dentro de otro.

2. Aproximación inicial al método de categorización.

La disposición de viviendas dentro de un enclave cerrado que en principio parece una propuesta genérica de un tipo de desarrollo inmobiliario, mantiene grandes e importantes diferencias de tal forma que realmente su gran similitud es la separación física del resto de la ciudad.¹¹

En consecuencia su clasificación y categorización puede ser un instrumento de gran ayuda considerando que sus diferencias resultan elementos útiles para el mejor entendimiento de su desarrollo y su posible evolución en el futuro.

Las propuestas de categorizaciones de las comunidades cerradas, como generalmente son conocidas en el mundo a diferencia del término fraccionamientos para el caso mexicano, están en función de aspectos específicos de acuerdo a objetivos de investigación particulares tales como la clase social, el ingreso económico de los residentes, los aspectos socio culturales, el prestigio, el estatus social, el abolengo, etcétera.¹²

Si bien otras características como la forma de cerrar o separar las comunidades del resto de la ciudad también son mencionadas siempre sirven como referencia a enfoques socio

culturales, aspectos tales como el tamaño de la barrera física o el portón de acceso sirven más para enfatizar aspectos sociales que por su conformación física; en consecuencia en la mayoría de los casos la categorización se refiere a estos aspectos mientras que las clasificaciones enfocadas al tipo de urbanización, la imagen o el análisis formal no son abordadas.

a. Análisis de los enfoques utilizados por diferentes categorizaciones.

En términos generales todas las clasificaciones encontradas en la bibliografía y documentos especializados en este tema, parten de una sistematización básica a partir de separar las comunidades en dos grandes tipos:

- aquellas que originalmente siendo parte de la ciudad abierta se han transformado en cerradas con el consentimiento de las autoridades.
- aquellas construidas ex profeso como tales.

Es interesante notar que el primer tipo puede tener una aprobación real o tácita de las autoridades, pero en todos los casos tienen un consentimiento de facto porque a pesar de impedir el paso por una vía de dominio público ¹³ lejos de sancionarse se ha concedido su permanencia a cambio de transferirle algunos servicios urbanos.

No todos los vecinos comparten el deseo de cerrarlas ni tampoco aceptan las obligaciones, lo que permite ver la gran heterogeneidad que existe al interior. Estas diferencias empiezan a partir de que no todos comparten los mismos objetivos que las conforman. (Giglia, op.cit.: 8)

Con respecto al segundo tipo, aquellas que han sido construidas como tales, resultan más homogéneas a pesar de que cada comunidad es distinta por muchos y diversos motivos: el tipo de habitante, su ingreso, su educación, su cultura, su consolidación como comunidad, su edad, el deseo de aislamiento, las facilidades comunes que ofrece e incluso en algunos casos los problemas sociales y urbanos que busca evitar. Generalmente todos son desarrollos recientes localizados en los suburbios de las ciudades o incluso en zonas rurales próximas al desarrollo urbano consolidado.

Todas están adecuadamente planeadas para un cierto tipo de habitante al cual se le clasifica fundamentalmente en función de su ingreso de lo cual depende el tamaño de los lotes, las facilidades y los servicios urbanos que se proporcionan. Incluso las

instalaciones y las áreas verdes ofrecidas son mejores y mayores en la medida que las posibilidades económicas de sus compradores aumentan. (Thuillier, 2003: 2)

En aquellas dirigidas a la población de mayores ingresos las casas son construidas, pero también existen ejemplos de comunidades que venden parcelas para su posterior edificación siempre y cuando las casas por construir se comprometan a respetar y cumplir las normativas internas impuestas por los vecinos que se han constituido para vigilar la correcta edificación de las viviendas,¹⁴ de la misma manera que lo hace cualquier autoridad gubernamental.

Una categorización más extensa se puede encontrar en algunos trabajos como la clasificación propuesta por Ángela Giglia (Giglia, op.cit.) en su investigación sobre fraccionamientos cerrados en la Ciudad de México que se basa en una distinción social que a su vez se refleja en características formales y espaciales de la comunidad.

Sin embargo aun cuando su investigación plantea cinco diferentes tipos de comunidad, dos de ellas corresponden a desarrollos verticales, es decir edificios que no podrían ser considerados estrictamente como fraccionamientos cerrados porque no existen calles internas sino solamente lugares de estacionamiento que fueron cercados; estos dos tipos son:

- Desarrollos verticales ocupados por habitantes de ingreso medio bajo.
- Desarrollos verticales ocupados por habitantes de ingreso medio.

Las otras tres categorías que describen características sociales y espaciales de la comunidad y son:

- Calles cerradas en zonas antiguamente abiertas de la ciudad ocupadas por habitantes de clase media.
- Comunidades en condominio para habitantes de clase media alta
- Fraccionamientos cerrados para habitantes de clase alta.

Esta clasificación podría resumirse en el siguiente cuadro:

Estrato social bajo.	Estrato social medio.	Estrato social medio.	Estrato medio alto	Estrato social alto
Edificio vertical.	Edificio vertical.	Calle cerrada.	Comunidad cerrada.	Comunidad cerrada
Mayores problemas sociales.	Mejor control sobre la comunidad.	Enclaustramiento sin orden y espontáneo.	Desarrollo ordenado y envejecimiento social.	Mejores y mayores áreas comunes.
Menor cohesión de vecinos.	Mayor y mejor organización.	No participan todos los vecinos.	Participación vecinal con nuevos intereses.	Preservación y conservación de áreas.

Cuadro. Elaboración propia en base a datos recopilados.

El primer tipo, el de las calles cerradas en zonas de la ciudad que antes eran abiertas, son producto de movilizaciones vecinales que iniciaron desde principios de los años noventa en la Ciudad de México como una forma de bloquear el paso a cierto tipo de vehículos que podrían representar peligros o molestias,¹⁵ en zonas habitacionales tradicionalmente ocupadas por sectores de ingresos medios y medio bajos y que paulatinamente fueron derivando en la instalación de vallas y casetas hasta separar la calle pública del resto de la ciudad.

Los otros dos tipos de desarrollos fueron construidos como fraccionamientos cerrados desde un inicio y ha sido el paso de los años lo que ha empezado a marcar diferencias en cuanto a la composición social producto del envejecimiento y mayor edad de sus habitantes con el consecuente cambio de intereses a causa de una nueva etapa de la vida.

Una categorización más extensa es propuesta por Blakely, en su clásico libro sobre el tema de “gated communities” (Blakely, op.cit.: 37) hace una interesante distinción basada en tres diferentes variables:

- la zona de seguridad
- el prestigio social y
- el estilo de vida.

Las zonas de seguridad se refieren a calles y zonas abiertas que fueron cerradas por los vecinos mientras que las comunidades de prestigio social y estilo de vida son

comunidades cerradas desde su origen y su clasificación responde a factores sociales y culturales.

Previo a la propuesta de esta categorización se plantea la definición de una comunidad solamente si cumple con algunos de los elementos compartidos que se enlistan a continuación:

- territorio definido por las propias barreras.
- compartir valores sociales, económicos o culturales como clase, ingreso, religión, origen étnico, etcétera,
- existencia de espacios públicos de carácter privado tales como parques, calles, aceras e infraestructura.
- organización comunitaria como grupos y asociaciones de vecinos, administraciones internas o externas, etcétera.
- objetivos o fines comunes para fines específicos de mejoras y desarrollo de la comunidad

En base a estos elementos las tres categorías: la zona de seguridad, prestigio social y estilo de vida derivan en diferentes subtipos, tres para cada categoría lo que resulta en nueve diferentes tipos de fraccionamiento cerrado como aparecen en el siguiente cuadro:

Zona de seguridad.	Estilo de vida	Prestigio social.
La valla urbana.	Ancianos y pensionados.	Los ricos y famosos.
La valla del suburbio.	Recreativas, club de golf.	Los grandes millonarios.
La barricada.	Pequeñas aldeas y pueblos de suburbio.	Ejecutivos de cuello blanco, gentrificación.

Cuadro. Elaboración propia en base a datos recopilados.

Estas variables más que responder a una clasificación rigurosa resultan ayudas que facilitan la comprensión del fenómeno; así pues a partir de esta clasificación se realiza el análisis de cuatro diferentes valores sociales para cada uno de los tres tipos de comunidad asignándoles una jerarquía en base la importancia que les dan los propios habitantes.

Los valores sociales analizados son:

- Sentido de comunidad, pertenencia y preservación de la comunidad.
- Exclusión y separación, protección.
- Privatización y control interno de los servicios públicos.
- Homogeneidad social.

Asignando para cada uno de ellos una importancia en base a las respuestas de la comunidad como se muestra en el siguiente cuadro:

Valor social	Zona de seguridad.	Estilo de vida.	Prestigio social.
Sentido de comunidad	Secundario	Terciario	Terciario
Exclusión	Primario	Secundario	Secundario
Privatización	Terciario	Primario	Terciario
Homogeneidad	Secundario	Secundario	Primario

Cuadro. La importancia de los valores sociales en la elección de una comunidad cerrada. (Blakely: 1999, 45)

Es destacable que el sentido de comunidad no sea importante para los habitantes de una comunidad cerrada, si bien es verdad que las zonas de seguridad son de inicio heterogéneas por las razones mencionadas párrafos arriba, otras categorías que en teoría comparten los mismos valores deberían tener el sentido de comunidad como jerárquicamente prioritario. De igual forma, otros valores tampoco tienen coincidencias como valores prioritarios independiente mente del tipo de comunidad.

Resumiendo, puede afirmarse que las diferentes comunidades cerradas plantean más diferencias que similitudes, y que éstas se presentan de manera notable entre sus miembros que conforman hacia el interior una asociación comunitaria unida en teoría por los mismos intereses pero que guarda grandes diferencias.

A pesar de que hacia el interior existe una gran heterogeneidad entre sus miembros, la apariencia espacial guarda una homogeneidad física que puede distinguir claramente los diferentes tipos de comunidad.

3. Un enfoque espacial de categorización: factores determinantes.

A diferencia de las clasificaciones que están referidas a la clase social,¹⁶ los aspectos culturales, la forma de vida o la seguridad; los objetivos particulares de esta investigación están encaminados a tratar de definir una clasificación de los fraccionamientos cerrados acorde a sus propósitos de analizar sus características espaciales.

El enfoque físico espacial que interesa investigar tiene una relación directa con todos los factores señalados y resulta obvio que el tipo y tamaño de fraccionamiento cerrado repercute en el costo de la vivienda que a su vez establece diferencias de ingreso económico que están directamente relacionadas a las diferentes clases sociales y éstas manifiestan diferentes formas de vida.

Si bien los fraccionamientos cerrados en la ciudad de Puebla tienen similitudes con las de cualquier otra ciudad del mundo, también manifiestan diferencias que los caracterizan y estas diferencias se vuelven peculiaridades importantes que los distinguen aun de aquellos que se ubican en otras ciudades del país.

Por ejemplo el prestigio social es un aspecto que solo se presenta en los fraccionamientos de mayor valor y tamaño pero que está referido más bien a demostrar un nivel de ingreso que a pertenecer a un cierto grupo específico. Algo similar ocurre con las zonas de seguridad que también se presentan en la zona de estudio, pero que no están tan enfocadas a disminuir los problemas de tráfico sino a tratar de marcar un acceso espacial que ahuyente la entrada de personas ajenas a la comunidad aun cuando esto sea más simbólico que real.

Los barrios y las colonias continúan teniendo una gran presencia e importancia en la Ciudad de Puebla y siguen apareciendo en algunos casos como zonas de seguridad cuya finalidad es impedir el paso de cierto tipo de vehículos, como por ejemplo los de carga o los de gran tamaño porque resultan molestos o problemáticos para los vecinos.

No obstante las diferencias, todas las comunidades tienen un común denominador: comparten la decisión de aislarse para buscar un entorno protegido sobre el cual puedan tener un mayor control. Lo anterior se refleja espacialmente por una barrera perimetral más o menos definida y un acceso claro y en cierta manera restringido a los extraños.

En este contexto ciertos aspectos como la apariencia, la tipología espacial, la dotación de superficies, las características de las áreas comunes, el tipo de urbanización, la forma

como se cierran y desde luego los propios valores sociales característicos de Puebla son los que marcan las distinciones.

a. El suelo y la infraestructura.

Como se mencionó anteriormente, en las etapas previas a su ocupación, la periferia poniente de la ciudad tenía tres formas de tenencia rurales: el ejido, la comunal y la propiedad privada.

De manera independiente al proceso de regularización de la tierra ejidal y comunal ya descrito, las diferencias entre una y otra forma de propiedad establecieron distinciones importantes en el tamaño y forma de los lotes.

Mientras en la propiedad privada, las grandes extensiones rurales conformaban grandes unidades que eran factibles de subdividir en las formas y tamaños necesarios, en la propiedad de origen comunitario frecuentemente la subdivisión tenía que obedecer a un proceso de transformación que seguía la tierra ejidal desde una parcela de labor hasta un lote urbano legalizado.

Las tierras ejidales frecuentemente producen parcelas de formas irregulares y poco adecuadas para el crecimiento urbano, con relaciones desiguales entre los estrechos frentes y los amplios fondos; en estos terrenos resultantes las posibilidades inmobiliarias están limitadas solo a aquellas construcciones que puedan adaptarse a estas características.

En el caso de la infraestructura, como también fue mencionado previamente, los servicios urbanos de agua y drenaje en las tierras rurales se tenían que resolver de manera muy distinta.

Nuevamente, mientras en las tierras privadas existían las facilidades de acceso al capital para construir y conectar todas las redes necesarias; en las tierras ejidales las dificultades de acceso al capital de inversión necesario para construir la infraestructura obligaban a la espera de la intervención de las obras públicas de las autoridades.

Algo similar ocurría con el viario y algunos aspectos muy específicos del mismo como por ejemplo los anchos de las calles.

b. El tamaño.

La forma y tamaño de las parcelas rurales una vez subdividas tienen una consecuencia directa con el tamaño del fraccionamiento cerrado resultante, el cual se manifiesta fundamentalmente a través del número de viviendas.

Así es posible encontrar desde aquellos pequeños desarrollos con tan solo unas cuantas casas hasta los de mayor tamaño que tienen un gran número de viviendas. Un primer acercamiento nos permitiría distinguir las diferencias que se presentan por el número de viviendas como se muestra en el siguiente listado:

1. Muy pequeño, con menos de 10 casas y de 50 habitantes.
2. Pequeño, de entre 10 y 30 casas y entre 50 y 100 habitantes.
3. Tamaño medio, de 30 a 100 casas y entre 100 y 400 habitantes.
4. Gran emprendimiento, con más de 100 viviendas y 400 habitantes.

c. El equipamiento.

Por su parte, el equipamiento representa una diferencia por las propias características sociales de cada fraccionamiento, aunadas a las ofertas de servicios recreativos que cada uno hace; en consecuencia estas diferencias ayudan también a establecer distintas categorías como se muestra en el siguiente cuadro:

Tipo de fraccionamiento cerrado.	Grandes emprendimientos	Residenciales y situados en la periferia de la ciudad.	Residenciales urbanas.	De tamaño medio.	De tamaño reducido.
Tipo de equipamiento recreativo.	Clubes hípicos. Campos de tiro. Instalaciones deportivas completas.	Clubes de golf. Instalaciones deportivas completas.	Canchas de tenis Básquetbol o Fútbol.	Parques Plazoletas Fuentes y áreas ajardinadas.	Pequeños jardines.

Cuadro. Tipo de equipamiento al interior de los fraccionamientos cerrados.

d. La inversión inmobiliaria y los promotores.

También se incorporó a esta categorización espacial el análisis de la inversión del capital inmobiliario que se hace de acuerdo a la clasificación previamente comentada en el segundo capítulo que categoriza al capital de acuerdo a sus montos. Se considera esta forma de clasificación considerando la correspondencia directa que existe entre la inversión y el tipo de fraccionamiento. Se recordará que en esta clasificación de la inversión local tenía cinco diferentes escalas o tamaños:

1. Las magnas inversiones realizadas por las grandes desarrolladoras: grandes empresas inmobiliarias tanto nacionales como locales.
2. Las grandes inversiones realizadas por promotores locales que tienen varias actividades y empresas.
3. Las inversiones medias llevadas a cabo por los profesionales del ramo y los promotores inmobiliarios de capital limitado.
4. Las pequeñas inversiones efectuadas individualmente por pequeños inversionistas, especuladores y gestores.
5. Las inversiones micro, realizadas individualmente por los propietarios ya sea a través de una asociación de colonos de un fraccionamiento o bien por un simple grupo de vecinos que buscan mejorar su comunidad.

Para tratar de plantearlo más claramente a continuación se presenta el siguiente cuadro sinóptico:

Categoría	Zonas de seguridad.	Urbanizaciones irregulares.	Pequeños conjuntos y fraccionamientos.	Grandes comunidades y claustros.
Inversión	La inversión solo consistió en cerrar la comunidad por acuerdo de los vecinos.	Las pequeñas inversiones con carencias o irregularidades.	Las inversiones medias.	Las magnas y grandes inversiones inmobiliarias.
Sub categorías	a.) Barrios y antiguos pueblos. b.) Colonias y fraccionamientos abiertos.	Urbanizaciones irregulares.	a.) Pequeños conjuntos. b.) Fraccionamientos cerrados.	a.) Claustros. b.) Claustro de claustros.

Cuadro. Elaboración propia en base a datos recopilados.

Resumiendo los nombres de los cinco diferentes tipo de inversión podemos plantearlos como: ¹⁷

1. Desarrolladores
2. Promotores
3. Profesionales
4. Especuladores
5. Individuales.

e. El perfil social del fraccionamiento.

En cuanto al perfil social se hace una propuesta de clasificación en base a estratos sociales similar a la hecha por Giglia. (Giglia, op.cit.).

- bajo con mayores problemas sociales.
- medio con mejor control sobre la comunidad.
- medio alto con participación vecinal e intereses compartidos.
- alto con preservación y conservación de áreas.

A la cual se pueden agregar los planteamientos hechos por Blakely (Blakely, *et ál*: 1999) que considera factores sociales tales como la seguridad, el estilo de vida y el prestigio social para diferenciar las comunidades como:

- las zonas de seguridad como las vallas urbanas o las barricadas.
- las de estilo de vida como las de pensionados o las recreativas.
- las de prestigio social como las de gentrificación, las de ricos y famosos o las de grandes millonarios.

4. Primer planteamiento de ordenamiento.

Teniendo en mente la hipótesis de trabajo que trata de definir las diferentes categorías de fraccionamiento cerrado en los municipios conurbados del poniente de la ciudad para después relacionarlos con las formas de propiedad del suelo rural antes de ser urbanizado; así como con sus características de forma, tamaño y acceso a la infraestructura vial y de servicios: el proceso metodológico de ordenamiento se encauzó a definir una categorización que considerara un enfoque espacial y que además incluyera algunos otros aspectos tales como las propias características de la urbanización.

De esta manera y ante las semejanzas importantes entre algunas de las clasificaciones, las principales características de los fraccionamientos cerrados fueron llevadas a una matriz para tratar de llegar a un primer ordenamiento como puede observarse en el siguiente cuadro:

Tamaño espacial	Tamaño y tipo de la inversión	Número de habitantes	Estrato social	Estilo de vida	Tipo de comunidad
Pequeñas comunidades	Pequeñas inversiones.	Menor de 50	Medio con mejor control sobre la comunidad.	No manifiestan estilo de vida, solo nivel de ingreso	conjunto pequeño
Comunidades de tamaño medio	Inversiones medias.	Mayor de 50 y menor de 100	Medio con mejor control sobre la comunidad.	No manifiestan estilo de vida, solo nivel de ingreso	pequeña comunidad
Comunidades de tamaño grande	Inversiones medias.	Mayor de 100 y menor de 400	Medio alto con participación vecinal e intereses compartidos.	No manifiestan estilo de vida, solo nivel de ingreso	comunidad de tamaño medio
Comunidades muy grandes	Grandes y magnas inversiones.	Mayor de 400	Alto con preservación y conservación de áreas.	Prestigio social	gran emprendimiento
Colonias o barrios de la ciudad.	Micro inversiones.	Mayor de 400	Bajo con mayores problemas sociales.	zona de seguridad	zona de seguridad

Cuadro. Principales características de las fraccionamientos cerrados.

De la evaluación de esta matriz se desprendió una propuesta de categorización que en principio definió siete diferentes tipos, en correspondencia a las tipologías encontradas en la zona en estudio.

Estas categorías son:

1. Barrios: zona de seguridad originalmente perteneciente a la ciudad.
2. Colonias: zona de seguridad originalmente entregada a las autoridades de la ciudad.
3. Urbanizaciones. Urbanización precaria a raya y cal.
4. Fraccionamientos. Urbanización cerrada destinada solo a la venta de terrenos individuales
5. Conjuntos. Urbanización cerrada destinada solo a la venta de casas terminadas.
6. Claustros. Urbanización cerrada de mayor tamaño y mejor equipamiento.
7. Fortificación. Como se le denomina en este trabajo al claustro de claustros.

5. Categorización propuesta.

Es conveniente hacer una breve descripción de cada una de las diferentes categorías planteadas en este primer ordenamiento.

1. Barrios.- Que incluye pueblos o antiguos asentamientos con una mala o precaria urbanización, en donde los vecinos han cerrado calles o restringen el acceso de algún modo.

Los barrios y antiguos pueblos, son asentamientos con varias décadas de existencia conformadas a partir de un antiguo pueblo o una zona ejidal absorbida hace tiempo por la ciudad; generalmente la urbanización es precaria o insuficiente a causa de su origen irregular. Los vecinos se han organizado ¹⁸ para colocar elementos que simbolizan la entrada y que en ocasiones son restricciones parciales de acceso vehicular. Los más recientes todavía están en proceso de consolidación urbana en donde todavía es posible encontrar parcelas sin construcción y con alta especulación del suelo.

2. Colonias.- Fraccionamientos abiertos con treinta o más años de antigüedad, que tienen una buena urbanización y que en su momento fueron entregados a las autoridades de acuerdo a la legislación vigente; formaron parte de la ciudad hasta que los vecinos decidieron cerrarlos o restringir su acceso por causa de los problemas urbanos y sociales.

Las colonias o antiguos fraccionamientos tienen varias décadas de haberse incorporado a la ciudad; originalmente fueron zonas abiertas de libre paso que obtuvieron en su momento los permisos de un fraccionamiento de acuerdo a la legislación vigente en su momento y que por diversas causas ¹⁹ se han cerrado, siendo la seguridad la más importante de ellas.

Los actuales vecinos conformados en asociaciones, mejor organizadas e incluso con representación ante las autoridades, han decidido cerrarlos para aislarlos del resto de la ciudad a través de mallas de alambre, rejas y vallas de acceso. Estas colonias y fraccionamientos tienen una buena urbanización y están completamente consolidados desde años atrás.

3. Urbanizaciones.- Se trata de urbanizaciones precarias o mal planeadas, hechas a veces sobre raya y cal pero que tienen una barda o alambrada que las cierra y una puerta que les da el acceso. Una característica siempre presente es que solo venden terrenos.

Las urbanizaciones son en cierto sentido la versión contemporánea de los antiguos barrios por lo precario de su urbanización y porque sin planos previamente autorizados se subdividen y se ocupan. Tienen una urbanización incompleta, mal planeada y en ocasiones incluso ilegal; sin embargo las carencias de inversión en infraestructura se suple con la construcción de una barda o una alambrada circundante así como de una puerta o pórtico de acceso.

Lo anterior tiene varias razones: la más importante es que quien las promueve busca que tenga las características espaciales de separación de una fraccionamiento cerrado lo cual le va a otorgar a futuro una mayor facilidad de venta, pero también la esconde de las posibles inspecciones que podrían acarrear sanciones importantes por urbanizar ilegalmente.

En la urbanización solo se venden terrenos y el mismo esquema favorece que su ocupación sea lenta ya que el tipo de comprador que adquiere una parcela en abonos generalmente no dispone de capital suficiente para comprar o construir una vivienda; por lo tanto un terreno sin urbanización puede ser una opción atractiva, por su bajo precio, para un habitante con escasos ahorros.

4. Fraccionamientos.- Se trata de urbanizaciones bien hechas, cerradas con una alambrada o barda y con un pórtico de acceso. Solo venden terrenos y en ocasiones son las propias casas las que a medida que se construyen van cerrando el fraccionamiento.

Un fraccionamiento cerrado es una urbanización reciente que ha pasado por todo el proceso de diseño, planeación y autorización y que está dirigida a los posibles compradores de parcelas sin construcción.

Además de la urbanización el promotor las ha cerrado con barda y un pórtico de acceso, solo venden terrenos y en ocasiones son las propias casas las que a medida que se construyen van cerrando. La inversión del promotor es menor porque solo urbaniza sin construir por lo que frecuentemente son otros promotores de menor tamaño los que adquieren terrenos y posteriormente construyen las viviendas. Se trata de inversiones en urbanización menores que ofrecen pequeños equipamientos o áreas comunitarias que mayoritariamente son áreas verdes.

5. Conjuntos.- Parecidos a los anteriores excepto que en este caso el mismo promotor que urbaniza también ha construido las casas que son las que ofrece en venta. Las más pequeñas, en ocasiones pueden tener la apariencia de modernas vecindades, pero por lo general las de mayor tamaño poseen una urbanización y construcción de buena apariencia y calidad por lo cual no es posible confundirlas ni compararlas; con frecuencia son las propias casas las que cierran al conjunto.

En el conjunto cerrado a diferencia del fraccionamiento, el promotor ha construido las casas y las vende, de tal manera que son las propias casas las que cierran el conjunto. Para hacer más atractivas el conjunto, las áreas verdes o las zonas comunitarias suelen ser llamativas aun cuando hay casos en que se han reducido a un mínimo, sin embargo no existe una regla.

Otra diferencia con el fraccionamiento, lo constituye el hecho de que todas las viviendas las construye un solo promotor lo cual da por resultado que la apariencia física del conjunto sea homogénea. Cuando el resultado estético es atractivo esto puede ser bueno pero cuando no lo es se convierten en monótono y repetitivo, provocando en las de menor tamaño el aspecto de vecindades al que se hace alusión.

6. Claustros.- Urbanizaciones más completas y de mejor calidad, con algún tipo de equipamiento hacia el interior y una barda perimetral que cierra el claustro; con frecuencia es un pórtico llamativo y una caseta de vigilancia lo que les da acceso.

El claustro es un fraccionamiento cerrado que ha sido diseñado, planeado y autorizado desde un inicio sobre un terreno de dimensiones considerables y con un número considerable de lotes, por lo que si bien resulta similar a la categoría de fraccionamiento es el tamaño y el equipamiento lo que establece las diferencias entre ambos.

La urbanización es completa, de buena calidad y con grandes bardas que cierran el claustro que en conjunto con un acceso muy llamativo compuesto de un pórtico y una caseta de vigilancia le otorgan una apariencia llamativa.

De igual manera al interior se ha construido un equipamiento importante que va desde extensas áreas verdes hasta algunos servicios deportivos comunitarios. Hay que recordar que dada su conformación legal, todas estas instalaciones son de uso exclusivo de los residentes.

Las parcelas resultantes son de mayor tamaño por que van destinadas a sectores de la población de mayores ingresos a la vez que el número de ellas puede ser bastante numeroso. Representan una inversión importante que generalmente es hecha por grandes promotores o inversionistas que solo venden terrenos y no construyen. Dadas las dimensiones de las parcelas, las casas que posteriormente se construyen tanto de manera individual como por segundos promotores generalmente son de mayor tamaño y van dirigidas a estos sectores de la población con mayor poder adquisitivo.

7. Fortificación.- Así se propone llamar en este trabajo al conjunto de claustros que tienen más de un acceso restringido de manera tal que hay que pasar por dos o más controles para poder entrar. No solo tiene una urbanización de mejor calidad sino que posee un mejor equipamiento. Frecuentemente las fortificaciones al igual que la mayoría de los claustros solo ofrecen terrenos en venta.

La fortificación es un conjunto de claustros ubicados en un solo desarrollo inmobiliario, es decir se requiere pasar por un primer acceso para tener la posibilidad de llegar a un segundo acceso, esta vez específico para el destino final, de tal manera que hay que pasar al menos por dos controles para poder llegar a una casa.

Desde luego que su tamaño es muy grande así como el número de lotes resultante por lo que sus inversiones son significativas tanto en suelo como en el propio proceso de la urbanización. La urbanización es de buena calidad además de que posee un equipamiento de mucho mayor tamaño como por ejemplo instalaciones deportivas, campos de golf y facilidades para algunas actividades,²⁰ generalmente recreativas todas ellas y de uso exclusivo para de los residentes.

La existencia de varios claustros al interior de la fortificación, independientes entre sí, permite la mezcla de diferentes tamaños de parcelas y en consecuencia de valores de compra de terrenos. El promotor inmobiliario solo vende terrenos²¹ y cada uno de los nuevos propietarios tiene que ajustarse a una serie de restricciones como construir en

un tiempo determinado o de acuerdo a los lineamientos arquitectónicos que le sean marcados.

En conclusión, sería imposible de aglutinar bajo un solo concepto de fraccionamiento cerrado una variedad tan importante de tipos de comunidad en la zona, por lo que a partir de esta categorización serán analizadas sus características espaciales.

a. Características espaciales.

Con un enfoque netamente espacial se eligió la categorización propuesta que corresponde también a los objetivos de este trabajo y que se resume a continuación en los cuadros que aparecen en las siguientes páginas.

Adicionalmente se han incluido otras características de cada una de las categorías con el objeto de hacer más clara esta categorización.







Estas características se refieren fundamentalmente a aspectos de imagen y espaciales como el tamaño y tipo de inversión que se relaciona al prototipo de inversionista que la lleva a cabo, una imagen representativa que ilustra de mejor manera el tipo de fraccionamiento cerrado al que hace referencia, el número promedio de habitantes que normalmente habita la comunidad, así como el equipamiento promedio con el que cuenta y que corresponde a las áreas comunes compartidas por los condóminos.

Se muestra también, de manera individual para cada una de las categorías, cuadros con sus características, plantas espaciales, parcelación y otros datos; todo ello de manera gráfica como complemento y apoyo de la información que ayude a explicar de mejor manera la categorización del fenómeno que se ha planteado.

Como puede observarse, la categorización propuesta clasifica fundamentalmente a los fraccionamientos cerrados en base a dos elementos de carácter espacial:

- en primer término el tamaño de la comunidad referido no solo a la superficie de los lotes sino a su propia dimensión individual como un lote tipo repetido un determinado número de veces
- y en segundo término a la urbanización entendida como la dosificación de los espacios abiertos destinados tanto a las vialidades internas como a los espacios comunitarios.

De manera general se pueden sintetizar estas características para cada una de las categorías en el siguiente cuadro:

Factor social predominante	Equipamiento común y apariencia espacial	Tamaño promedio	Tamaño y tipo de inversión promedio	Categorización propuesta	Imagen representativa
Mejorar la seguridad	Ninguno, solamente la valla con la que los vecinos restringen el acceso de algún modo.	Mayor de 400 habitantes	Micro inversión individual	Colonia y/o Barrio	
Formación y cuidado de un patrimonio familiar, seguridad y ascenso social..	Cercado perimetral y puerta de acceso provisional y de mala calidad.	Por lo general menor a 50 habitantes	Pequeña inversión especulador	Urbanización	
Formación y cuidado de un patrimonio familiar, ascenso social y seguridad	Puerta de acceso y pequeñas áreas verdes para juegos infantiles. Solo venden parcelas para construcción.	Por lo general entre 50 y 100 habitantes	Inversión media profesional	Fraccionamiento	
Ascenso social y seguridad	Puerta de acceso y pequeñas áreas verdes para juegos infantiles. Solo se venden casas.	Por lo general entre 50 y 100 habitantes	Inversión media profesional	Conjunto.	
Seguridad, ascenso y prestigio social.	Además de muros y puerta de acceso, el equipamiento va desde plazoletas y áreas verdes hasta chanchas deportivas.	Variable, puede ir desde 100 hasta 400 habitantes aprox.	Gran inversión promotor	Claustro	
Seguridad, ascenso y prestigio social	Al interior pueden existir instalaciones completas como clubes deportivos, campos de golf, restaurantes y salones de reuniones.	Mayores a los 400 habitantes.	Magna inversión desarrollador	Fortificación	

Cuadro. Categorización propuesta de los fraccionamientos cerrados y sus principales características.

Sin embargo cuando cada una de ellas es analizada individualmente por que sus diferencias sensiblemente apreciables resultan importantes: aspectos tales como la dimensión de calles y aceras así como la superficie y proporción que guardan con respecto a la superficie original suelen ser diferentes, por ello el análisis de los mismos se hace necesario para la mejor comprensión de las características del fenómeno. Adicionalmente, esto tiene una consecuencia directa en el aprovechamiento del terreno original y en la urbanización resultante.

En efecto, la superficie destinada a las áreas comunes va a definir el total de la superficie a parcelar.²² Como puede entenderse para un promotor inmobiliario esto es primordial porque en la medida que aumente la superficie destinada a las parcelas la rentabilidad se va a elevar.

Estos tres elementos espaciales que la ley de fraccionamientos denomina vialidades, donación y área lotificable que también son conocidos como vialidades, área común y superficie vendible, permiten optimizar a través del manejo de áreas la rentabilidad de la parcelación. Como se recordará la última ley establece un mínimo de un 20% de la superficie total²³ como área que el promotor debe destinar a donación y aun cuando no se marca un porcentaje correspondiente a las vialidades, las normas si establecen claramente los anchos mínimos que debe tener una vialidad dependiendo de sus características; ya sea una avenida, una calle secundaria o una acera peatonal.

Otros aspectos de carácter urbano que son relevantes, se refieren al destino que se les da a las áreas comunes así como a la propia utilización de la superficie lotificable o vendible.

Se recordará también que el propio carácter privado del condominio impide que sea el propio municipio quien disponga del área de donación o área común de manera tal que es el urbanizador quien define no solo su superficie sino también su destino final; en la mayoría de los casos se destina a área verde aun cuando esto no siempre ocurre.

Por lo que toca a la superficie lotificable su importancia radica no solo en el área total sino en el hecho de concebir que a partir de una parcela individual entendida como un módulo individual, y repetida muchas veces como un lote prototipo se obtiene el total de lotes y de superficie vendible.

En la medida que esta parcela prototipo sea regular y adecuadamente dimensionada el módulo podrá ser repetido más fácilmente, de manera tal que el cuidado que el promotor tenga en subdividir un terreno original así como en obtener un lote típico o lote tipo tendrá una consecuencia directa e importante sobre la superficie vendible y por ende sobre el beneficio económico.

En efecto, la forma, dimensiones, relieve y tamaño del terreno original definen no solo el diseño de la urbanización sino también tienen una repercusión importante en el tipo de comunidad resultante y determinan en buena medida las características de un lote tipo. Como puede comprenderse, el lote tipo a su vez tiene connotaciones no solo de carácter espacial sino que de hecho sus principales consideraciones son de carácter social y económico.

En cuanto a la utilización de un lote tipo, también se han analizado otros aspectos aun cuando no tenga una relación directa con los fraccionamientos cerrados resultantes. Aspectos tales como la imagen tanto externa como interna de la comunidad, así como la ocupación que se hace del suelo de manera individual aparecen como información relacionada.


Al respecto de esto último, la ocupación del suelo es un aspecto reglamentario en la normativa municipal que se debe cumplir ya que existe una preocupación importante y justificada por preservar la mayor superficie posible libre de cualquier construcción de manera tal que cuando se presente una lluvia, haya una posibilidad de recarga de los mantos subterráneos a través del área libre desprovista de construcción.

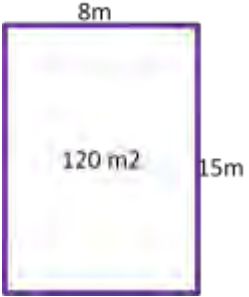

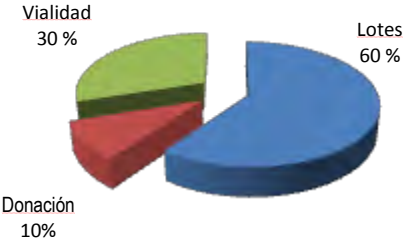


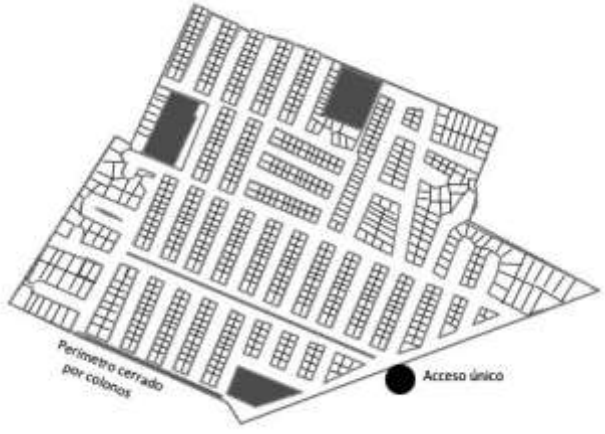
Para ello la normativa local maneja dos coeficientes: el primero denominado ocupación del suelo se refiere al porcentaje de área ocupada del terreno entendiendo que la superficie restante queda libre de construcción y el segundo, el de la utilización del suelo manejada como múltiplos o número de veces que el suelo puede ser utilizado.

Es decir, establece la relación entre la superficie del lote tipo contra la superficie de construcción lo que tiene repercusión en la imagen a través del número de niveles permisibles, de manera tal que si por ejemplo un terreno de 200 m² tuviese un coeficiente de ocupación de 1.5 veces, significa que el máximo permisible de construcción serían 300 m² lo que en conjunto con el coeficiente de ocupación del suelo limita la utilización y capacidad de soporte de un terreno.

A continuación se muestran las cédulas elaboradas para cada una de las categorías de fraccionamiento cerrado empezando por las dos zonas de seguridad que en su origen fueron urbanizaciones abiertas, es decir los barrios y colonias:

Tipología: Barrio	
<p>Características: Se trata de urbanizaciones abiertas que por motivos de seguridad han sido cerradas por los vecinos aun cuando solo sea de manera figurada como puede apreciarse en la fotografía. No existe una puerta de entrada más que de forma simbólica. Son urbanizaciones precarias e inacabadas que con el paso del tiempo se han ido consolidando aun cuando todavía no terminan de urbanizarse a pesar de los muchos años transcurridos como puede apreciarse en la fotografía.</p>	<p>Fotografías:</p> 
<p>Descripción: Urbanizados sobre terrenos de origen irregular, los barrios tienen cuantiosos habitantes que se disponen en parcelas de formas y tamaños distintos. Por lo general existe también una irregularidad en vialidades cuyos trazos y anchos varían de una manzana a otra.</p>	<p>Características espaciales principales: No son fraccionamientos cerrados diseñados como tales; más aun no se trata de urbanizaciones diseñadas previamente. Los barrios se van desarrollando a partir de los espacios que se dejan libres para ocuparlos como vialidades o incluso como donaciones para usos públicos conforme se consolidan con el paso del tiempo. Generalmente las áreas de donación se destinan a escuelas de enseñanza básica para atender a la población del barrio y sus alrededores.</p>
<p>Superficie original: Generalmente mayor a 10 hectáreas aun cuando depende del tamaño de la propiedad ejidal o comunal original.</p>	<p>Suelo original; proporciones y forma: De forma y proporciones irregulares y frecuentemente con relieve accidentado a causa de situarse cercano a cauces naturales o bien a orillas de elevaciones. El diseño del barrio va adaptándose a sus características naturales y a la forma de las parcelas.</p>
<p>Distribución espacial típica: Parcelación irregular.</p>	<p>Lote tipo, tamaño, proporciones y forma: No existe un lote tipo y hay variedad en formas y tamaños.</p>
<p>Donación: Es muy variable tanto en forma como en destino a causa de su misma irregularidad.</p>	<p>Vialidades: Irregulares con diferentes secciones de calle y avenidas. Coefficientes de ocupación y utilización del suelo: Coefficientes bajos toda vez que los terrenos son grandes y la edificación solo ocupa una parte de la parcela.</p>
<p>Planta típica de la parcelación:</p> <p>Simbología:</p> <p>Vialidades </p> <p>Equipamiento urbano </p>	

Tipología: Colonia	
<p>Características:</p> <p>En realidad son fraccionamientos que funcionaron de manera abierta como parte de la ciudad durante muchos años.</p> <p>Ante los problemas urbanos, en particular por la inseguridad, los vecinos han decidido cerrarlos con cercas y casetas en las calles como puede apreciarse.</p> <p>Se trata pues de zonas de seguridad cuya vialidad y equipamiento ha sido limitado al cerrarlos al ciudadano.</p>	<p>Fotografías:</p> 
<p>Descripción:</p> <p>Son urbanizaciones planeadas y construidas de acuerdo a los reglamentos vigentes en su momento.</p> <p>El fraccionador vendió las parcelas a múltiples propietarios quienes construyeron sus casas de manera individual.</p> <p>Posteriormente y asociados como colonos los vecinos los cerraron aun cuando esta acción no sea legal.</p>	<p>Características espaciales principales:</p> <p>En fraccionamientos de este tipo, el trazo generalmente se hace de manera reticular con calles y aceras amplias.</p> <p>La urbanización está totalmente finalizada y las áreas destinadas a donación tienen usos plenamente definidos. Además de parques o escuelas las áreas de donación pueden tener también otros usos tales como comerciales o religiosos que atienden a la comunidad abierta.</p> <p>A medida que se van construyendo casas y otras edificaciones, la colonia se va ocupando.</p> <p>Todas estas construcciones cumplen con reglamentos y normativa por lo que la imagen urbana y en general todas sus características son sensiblemente homogéneas.</p>
<p>Superficie original:</p> <p>Pueden ir en promedio desde las 4 hasta las 10 hectáreas de terreno aun cuando esto puede ser variable.</p>	<p>Suelo original; proporciones y forma:</p> <p>De forma y proporciones regulares a causa de su procedencia legal como una propiedad privada rural que se ha incorporado a la ciudad.</p> <p>Se han urbanizado con lotes de formas rectangulares y regulares.</p> <p>Si el terreno es de relieve accidentado este es aprovechado por el propio diseño urbano; es decir se trata de una parcelación totalmente planeada.</p>

Tipología: Colonia		
<p>Distribución espacial típica:</p> <p>Parcelaciones regulares con un gran número de lotes de las mismas dimensiones.</p> <p>Lote tipo, tamaño, proporciones y forma: Existen lotes típicos por formas y dimensiones y generalmente son regulares y proporcionados. Su tamaño obedece al tipo de planeación comercial hecha por el promotor inmobiliario; es decir al sector de la población al cual va dirigido.</p>		<p>Vialidades:</p>  <p>Regulares con secciones en calles y avenidas uniformes y definidas.</p>
<p>Repartición promedio de áreas:</p> 	<p>Donación: Destinadas a diversos usos y no siempre en igual proporción.</p> <p>Equipamiento común: No existe un equipamiento común porque no es un condominio sino una parcelación abierta.</p>	<p>Coefficiente ocupación del suelo: Coefficientes medios en promedio con una ocupación cercana al 80% del lote tipo.</p> <p>Coefficiente utilización del suelo: Generalmente en múltiplos que superan 1.5 veces la superficie del terreno.</p> <p>Superficie vendible: El promotor trata de elevar el porcentaje de suelo para la venta de acuerdo a la normativa vigente.</p>
<p>Planta típica de la parcelación:</p> <p>Simbología:</p> <p>Vialidades </p> <p>Donación </p>		

Tipología: Urbanización								
<p>Características:</p> <p>Son urbanizaciones inacabadas y por consiguiente irregulares lo cual resulta en terrenos de mucho menor precio.</p> <p>Son diseñadas desde su origen como urbanizaciones cerradas aun cuando en realidad lo único que las delimite sea una cerca en la entrada.</p> <p>Son urbanizaciones pequeñas que han permitido la construcción sobre las parcelas aun cuando la urbanización sea precaria e incompleta.</p>	<p>Fotografías:</p> 							
<p>Descripción:</p> <p>El urbanizador solo realiza el mínimo de obras necesarias e inicia la venta solo con la delimitación de las parcelas.</p> <p>Las propias casas conforme son construidas van cerrando la parcelación. Mientras tanto no existe una delimitación física.</p> <p>Ante tantas irregularidades es posible suponer, aun cuando no pueda comprobarse, que carecen de todas las autorizaciones legales necesarias.</p>	<p>Características espaciales principales:</p> <p>Son subdivisiones de parcelas más que una urbanización diseñada. Existe una sola calle de la longitud del fondo del terreno y las parcelas se disponen a los lados.</p> <p>La urbanización está inacabada y las áreas destinadas a donación no existen o son reducidas al mínimo. A medida que se van construyendo casas y otras edificaciones, la urbanización se cierra.</p> <p>No existe diseño urbano alguno ya que solo existe una calle única que da acceso a las parcelas dispuestas a ambos lados.</p>							
<p>Superficie original:</p> <p>Son pequeños terrenos con un escaso frente y un gran fondo y la superficie original siempre es menor a 1 hectárea.</p>	<p>Suelo original; proporciones y forma:</p> <p>A partir del terreno original se delimitan los lotes que siempre resultan de forma totalmente rectangular y regular buscando la optimización de superficie.</p>							
<p>Vialidades:</p> <p>Secciones de calle y aceras muy estrechas, suficientes solo para el paso de los automóviles.</p> <p>Donación:</p> <p>Inexistente o inapreciable.</p> <p>Superficie vendible:</p> <p>Se aprovecha a un máximo el terreno original al conseguir una gran proporción de superficie vendible.</p>	<p>Ilustración:</p> 	<p>Repartición promedio de áreas:</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Área</th> <th>Porcentaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Calle</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Lotes</td> <td>75%</td> </tr> </tbody> </table>	Área	Porcentaje	Calle	25%	Lotes	75%
Área	Porcentaje							
Calle	25%							
Lotes	75%							
<p>Planta típica de la parcelación:</p> 								

Tipología: Fraccionamiento										
<p>Características: Son parcelaciones destinadas a la venta de terrenos urbanizados para la posterior construcción de viviendas. Son diseños planeados y cumplen con las normativas. La barda perimetral y los portones de acceso son parte de la urbanización A diferencia de los antiguos fraccionamientos abiertos, no son entregados a la ciudad por tener un régimen en condominio. Su única conexión se realiza a través del portón de acceso como puede observarse en las fotos.</p>	<p>Fotografías:</p> 									
<p>Descripción: Urbanizaciones planeadas y construidas de acuerdo a los reglamentos bajo el régimen de condominio. El fraccionador vende las parcelas a múltiples propietarios quienes construyen sus casas de manera individual. En ocasiones los compradores pueden ser segundos promotores que edificarán viviendas para venta.</p>	<p>Características espaciales principales: El diseño de la traza no es siempre ortogonal y se adapta a las condiciones de la forma y relieve terreno. La urbanización está totalmente finalizada y las áreas de donación casi siempre se destinan a parques o áreas verdes de carácter privativo. Tienen sus propias restricciones de construcción adicionales a las municipales.</p>									
<p>Superficie original: Pueden ir en promedio desde 1.5 hasta las 3 hectáreas de terreno aun cuando esto puede ser variable.</p>	<p>Suelo original; proporciones y forma: Generalmente son de forma y proporciones regulares aun cuando también hay algunos que tienen dimensiones diversas.</p>									
<p>Distribución espacial típica: Parcelaciones que buscan aprovechar al máximo las dimensiones originales del terreno dejando los espacios residuales para las áreas de donación.</p>	<p>Lote tipo, tamaño, proporciones y forma: No siempre hay un lote tipo pero si puede haber una superficie típica de lote en función del sector económico al cual va dirigido el fraccionamiento.</p>	<p>Superficie vendible: El promotor trata de elevar el porcentaje de suelo para la venta de acuerdo a la normativa vigente.</p>								
<p>Vialidades y planta típica:</p> 	<p>Repartición promedio de áreas:</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoría</th> <th>Porcentaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lotes</td> <td>65 %</td> </tr> <tr> <td>Calles</td> <td>25 %</td> </tr> <tr> <td>Area verde</td> <td>10 %</td> </tr> </tbody> </table>	Categoría	Porcentaje	Lotes	65 %	Calles	25 %	Area verde	10 %	<p>Donación y equipamiento común: Utilizada como área verde, zona de juegos infantiles o en algunos casos con alguna instalación deportiva de menor tamaño.</p>
Categoría	Porcentaje									
Lotes	65 %									
Calles	25 %									
Area verde	10 %									

Tipología: Conjunto		
<p>Características: Son grupos de viviendas construidas por el mismo promotor que subdividió y urbanizó. Las viviendas tienen un diseño tipo que frecuentemente se repite. Su apariencia siempre es homogénea aun cuando las viviendas tengan pequeñas variaciones de color o formas. Los conjuntos van dirigidos al sector medio de la población que son familias que buscan la seguridad patrimonial para su vivienda.</p>	<p>Fotografías:</p> 	
<p>Descripción: Son bloques o grupos de casas similares dispuestas a los lados de una vialidad que les da acceso. Por número componen la mayor parte de la oferta de fraccionamientos cerrados en la zona. La causa es la menor inversión requerida para erigir un conjunto.</p>	<p>Características espaciales principales: El diseño es muy básico ya que generalmente solo hay una calle que permite el acceso a las viviendas. La misma calle conecta el conjunto a la ciudad. La construcción y urbanización están totalmente finalizadas y no siempre hay áreas de donación. En ocasiones las únicas áreas verdes son los pequeños jardines a la entrada de las viviendas. En ocasiones las normativas no son cumplidas como por ejemplo con las medidas mínimas exigidas para el ancho de una calle: A cambio se optimiza el área parcelada.</p>	
<p>Superficie original: Son terrenos pequeños, generalmente con superficies menores a 1 hectárea.</p>	<p>Suelo original; proporciones y forma: De forma y proporciones regulares; sin embargo los terrenos de poco frente y mucho fondo también son utilizados porque aumentan el número de parcelas.</p>	
<p>Distribución espacial típica: Una calle y viviendas dispuestas a uno o ambos lados de la misma.</p>	<p>Lote tipo, tamaño, proporciones y forma: Existe una vivienda sobre un lote regular en proporciones y forma.</p>	<p>Superficie vendible: Se obtiene la mayor cantidad de superficie para venta.</p>
<p>Vialidades y planta típica:</p> 	<p>Repartición promedio de áreas:</p> 	<p>Coefficiente ocupación del suelo: Coeficientes altos cercanos al 90% Coefficiente utilización del suelo: Altos con múltiplos cercanos o incluso mayores a 2 veces el área de terreno. Donación y equipamiento común: Inexistente o solo compuesta de pequeñas áreas.</p>

Tipología: Claustro

Características:

Son fraccionamientos con parcelas de mayor tamaño ya que son destinadas a la venta para grupos sociales de mayores ingresos.

Se fracciona y urbaniza para la venta a particulares quienes posteriormente construyen sus viviendas, aun cuando también puede haber constructores que actúan como segundos promotores. Las obras de aislamiento: bardas y accesos, tienen particular esmero al igual que el destino de las áreas comunes.

Fotografías:



Descripción:

Los claustros tienen una separación espacial de la ciudad perfectamente delimitada y sus accesos buscan reflejar las características socio económicas del residente. La urbanización es de buen diseño y calidad ya que ha sido planeada y construida para atraer a compradores de mayor ingreso.

Características espaciales principales:

El diseño es esmerado y particularmente se cuida la apariencia espacial del fraccionamiento. Las calles y los espacios abiertos son amplios.

Las áreas de donación se destinan a parques y espacios de esparcimiento que van desde los juegos infantiles hasta canchas de práctica deportiva.

Superficie original:

Son terrenos grandes, generalmente con superficies mayores a 3 hectáreas.

Suelo original; proporciones y forma:

Pueden ser de proporciones irregulares o relieve accidentado. El diseño de calles en curva y lotes de medidas irregulares son frecuentes en este tipo de parcelación.

Distribución espacial típica:

Calles y avenidas amplias, en ocasiones curvadas en base a un diseño urbano que busca destacar el atractivo al recorrerlas.

Lote tipo, tamaño, proporciones y forma:

La superficie es lo que hace típico a un lote. El tamaño y la forma pueden ser irregulares

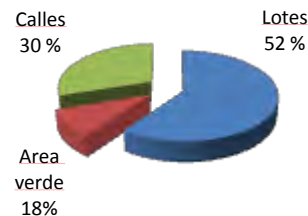
Superficie vendible:

No es necesario obtener la mayor cantidad de superficie de terreno para venta cuando el precio de los terrenos es mayor a causa de sus propias características.

Vialidades y planta típica:



Repartición promedio de áreas:



Coefficiente

ocupación del suelo:

Coefficientes bajos, por lo general menores al 60%

Coefficiente

utilización del suelo:

Bajos con múltiplos menores a una vez la superficie del terreno.

Donación y equipamiento común:

Parques, áreas verdes e instalaciones deportivas perfectamente definidas y cuidadas.

Tipología: Fortificación										
<p>Características: Las fortificaciones son claustros al interior de un fraccionamiento cerrado; es decir existe una doble separación entre el interior y la ciudad abierta. Son fraccionamientos con parcelas grandes destinadas a grupos privilegiados. Las obras de aislamiento y la urbanización buscan reflejar claramente estas diferencias. Disponen al interior, además de la parcelación y áreas comunes, de algunos otros servicios y usos tales como comercio de primera necesidad y educación.</p>	<p>Fotografías:</p> 									
<p>Descripción: Las fortificaciones pretenden ofrecer todas las facilidades de la vida diaria sin tener que abandonar el fraccionamiento. La urbanización incluye adicionalmente el diseño del paisaje y la creación de mobiliario y elementos de atracción.</p>	<p>Características espaciales principales: El diseño es esmerado y particularmente las áreas exteriores y los espacios comunitarios son generosos y visualmente atractivos.. Parte de las áreas comunes se destinan a espacios de esparcimiento, de práctica deportiva y a la oferta de servicios y comercio de primera necesidad tales como alimentos, lavandería, educación básica, etcétera.</p>									
<p>Superficie original: Son terrenos muy grandes, con superficies mayores a 150 hectáreas.</p>	<p>Suelo original; proporciones y forma: Las proporciones, forma y relieve del terreno original no tienen una relación directa con una parcela típica y el diseño urbano es minucioso y detallado.</p>									
<p>Superficie vendible: No es necesario obtener la mayor cantidad de superficie de terreno para venta cuando el precio de los terrenos es mayor a causa de sus propias características.</p>	<p>Lote tipo, tamaño, proporciones y forma: La superficie es lo que hace típico a un lote. El tamaño y la forma pueden ser irregulares</p>	<p>Distribución espacial típica: Calles y avenidas amplias, ambientadas con esculturas y vegetación buscan aumentar su atractivo.</p>								
<p>Planta típica:</p> 	<p>Repartición promedio de áreas:</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoría</th> <th>Porcentaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lotes</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Area verde</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Calles</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	Categoría	Porcentaje	Lotes	50%	Area verde	20%	Calles	30%	<p>Coefficiente ocupación del suelo: Coefficientes bajos menores al 60%</p> <p>Coefficiente utilización del suelo: Bajos con múltiplos menores a una vez la superficie del terreno.</p> <p>Donación y equipamiento común: Parques, áreas verdes e instalaciones deportivas perfectamente definidas y cuidadas.</p>
Categoría	Porcentaje									
Lotes	50%									
Area verde	20%									
Calles	30%									

1 La ciudad cambia como la propia sociedad lo está haciendo. En este proceso no desaparecen la vieja ciudad; solo se transforma.

2 Es conveniente aclarar que estos barrios no ocupan las posiciones centrales en la ciudad sino las periféricas. Es decir, se trata de barrios y colonias de formación más reciente.

3 Se trata de rememorar una vida urbana que ya no existe en ninguna metrópoli de estas características y que plantea una añoranza por tiempos hace décadas desaparecidos y que se basan en formas simplistas de alcanzar ilusiones sociales como calles despejadas, ausencia de tráfico, espacios sin aglomeraciones o tener el contacto directo con la naturaleza.

4 Las antiguas funciones que señala Berger para una comunidad son: generar y mantener una integración de los miembros bajo normas comunitarias; generar y mantener la solidaridad social de los integrantes; infundir e involucrar a los miembros con las normas comunitarias; controlar el comportamiento de los miembros y visitantes de la comunidad; proveer los bienes y servicios que la comunidad requiere; proveer de espacios físicos para que los miembros de la comunidad puedan interactuar.

5 Los sexenios gubernamentales en el Estado de Puebla, desde 1981 hasta 2011 han sido los siguientes cinco gobernantes: Guillermo Jiménez 1981-1987; Mariano Piña 1987-1993; Manuel Bartlett 1993-1999; Melquiades Morales 1999-2005 y Mario Marín 2005-2011.

6 Si bien se menciona al fraccionamiento Rincón del Bosque (Montero, 2002: 225) con fecha de fundación en el año 1952, no se documenta que haya iniciado como fraccionamiento cerrado. Por sus características espaciales, este fraccionamiento podía ser cerrado con cierta facilidad y es probable que aun cuando no está documentado se haya cerrado en fecha posterior a su fundación. Por lo tanto se considera que es hasta las décadas de los sesenta y setenta cuando al igual que en otras ciudades mexicanas empiezan a aparecer estas manifestaciones del desarrollo inmobiliario.

7 Existe otro fraccionamiento cuyo origen es anterior y que actualmente está cerrado a la manera de una zona de seguridad, se trata del fraccionamiento denominado Rincón del Bosque del que no se tiene certeza de que haya iniciado como urbanización cerrada; sin embargo todos se encuentran dentro del municipio de Puebla que a la sazón se encontraba todavía lejos de conurbarse con los municipios vecinos. Las características pormenorizadas de estos tres fraccionamientos se muestran en un capítulo siguiente.

8 La publicación en el Periódico Oficial del decreto del 30 de octubre en 1962 desaparecía los municipios de San Jerónimo Caleras y San Felipe Hueyotlipan, este último donde se encuentra este fraccionamiento cerrado, para anexarlos junto con otros tres municipios al municipio de Puebla como Juntas auxiliares; siendo esta una figura geopolítica con limitaciones de actuación y de elección ya que las autoridades son electas no por votos sino mediante plebiscito y carecen de presupuesto propio.

9 A pesar de que en bibliografía se tienen documentados otros desarrollos cerrados anteriores a la década de los ochenta, su existencia fue imposible de comprobar físicamente a pesar de varios recorridos por las zonas de ubicación: el fraccionamiento Bosques de San Sebastián perteneciente al municipio de Puebla se documenta como cerrado (Rodríguez, *et ál.* 2003) con fecha de urbanización de 1973. Aun cuando si existe como una comunidad de grandes dimensiones no posee ni barreras físicas de separación ni puerta de acceso; solo un arco de entrada, y es muy probable que la propia fuente citada en el documento: la Secretaría de Obras Públicas del Estado de Puebla, tenga catalogado como cerrado el fraccionamiento a pesar de no serlo, lo que corrobora lo poco fiable que pueden resultar algunos datos de la autoridad cuando su catalogación está incompleta.

10 Además de las carencias mencionadas, quizá el principal problema sea el desconocimiento de que se trata de una nueva forma de parcelación con todas las implicaciones que ésta tiene para el futuro desarrollo urbano. La falta de preparación aunada a la inexperiencia y la falta de soporte legal impiden que se les reconozca como formas distintas que surgen y requieren trato diferenciado.

11 A diferencia de la ciudad abierta que se disponía de una forma muy similar en la mayor parte de las expansiones y provocaba en consecuencia una imagen urbana uniforme a pesar de los cambios de una zona a otra, en la parcelación cerrada las diferencias internas pueden ser sustanciales y dentro de la misma categoría genérica pueden concurrir desde las más pequeñas parcelaciones hasta los más grandes emprendimientos; de ahí que las diferencias sean mayores que las similitudes.

12 En trabajos de investigación y bibliografía sobre el tema habitualmente se manejan clasificaciones de fraccionamientos cerrados de acuerdo a aspectos sociales de acuerdo al enfoque que le dan sus autores.

13 El concepto de dominio público se maneja dentro del marco jurídico aun cuando en la legislación no existe en realidad la noción de espacio público. Sin embargo queda claramente establecido que el dominio público, en este caso las calles, deben ser de la colectividad la cual dispone de un derecho de paso sobre ellas.

14 En ocasiones, la arquitectura resulta escenográfica y acorde a las tendencias de una nueva modernidad que adopta símbolos de diseño y constructivos. Un ejemplo muy ilustrativo aparece en algunas de las múltiples fraccionamientos cerrados de la zona de Disney World en Orlando, Estados Unidos, uno de cuyos desarrollos ofrece casas en alguno de los siguientes estilos a elección: victoriano, clásico, frances, costero, colonial y mediterráneo; lo cual permite ver la simulación a través de una simbología globalizante disfrazada como oferta de una nueva forma de vida.

15 Se buscaba eviatr el paso de vehículos pesados o de carga, situación que no es exclusiva de la Ciudad de México ya que en otras grandes ciudades como Los Ángeles, los vecinos emprendieron acciones similares por los mismos motivos.

16 Una clasificación con ciertas similitudes aunque con un enfoque netamente sociológico la sugiere Borsdorf A. (Cabral, *et ál.* 2002: 585-587). Esta es: barrios cerrados de estilo de vida de la clase alta, los barrios cerrados arribistas, los barrios cerrados de la clase media y los condominios de la base ideológica común. Los primeros son de altos precios y garantizan exclusividad, los segundos y terceros son imitaciones a menor precio, mientras el último lo comparten familias con convicciones compartidas.

17 Es una clasificación que busca facilitar la categorización del fenómeno, pero que en ningún momento puede tomarse de manera absoluta si se reconoce que casi todos ellos son promotores, especuladores o profesionales de la actividad.

18 En muchos casos son las mujeres de la comunidad quienes se han organizado para tomar acciones que les otorguen mayor tranquilidad. Son ellas las que más tiempo pasan en el lugar y conocen de primera mano los principales problemas que les aquejan.

19 El común denominador de estas causas es aislarse de la inseguridad urbana. A través de bardas y vallas de acceso que tratan de impedir al menos parcialmente la entrada a aquellos habitantes que parezcan amenazantes. No todos tienen impedimento de acceso y basta con parecer una persona de buena apariencia y ataviada correctamente de acuerdo a las pautas sociales para poder entrar sin el menor inconveniente; por ello las vallas son más simbólicas que reales.

20 Existe una fortificación cuya publicidad menciona la construcción de una siguiente etapa que incluye escuelas y centros comerciales al interior de la comunidad. Desde luego que dado el tamaño de la misma sería factible que la prestación de estos servicios se mantuviera privada solo para satisfacer la propia demanda de los residentes.

21 También es común en las fortificaciones la compra de varios terrenos por parte de otros constructores con la intención de posteriormente en los lotes comprados construir y vender viviendas terminadas, convirtiéndose de esta forma en segundos promotores.

22 La superficie a parcelar entendida como el área residual que queda del terreno original una vez sustraída la superficie de las vialidades de acceso y las áreas comunes se convierte en el elemento más importante bajo la óptica de un promotor inmobiliario.

23 No queda claramente definido por la norma si este porcentaje es sobre la superficie original o sobre la superficie residual destinada a la venta. En las comunidades grandes estas interpretaciones pueden establecer diferencias importantes.

CAPÍTULO V

LOS FRACCIONAMIENTOS CERRADOS

*Análisis pormenorizado de las tipologías
encontradas*

1. Antecedentes de la zona de estudio.

Como se recordará, a principios de los años ochenta la ciudad estaba en un periodo de crecimiento y expansión que todavía se circunscribía a una periferia contenida dentro del perímetro del municipio de Puebla¹ como puede apreciarse en la siguiente figura.

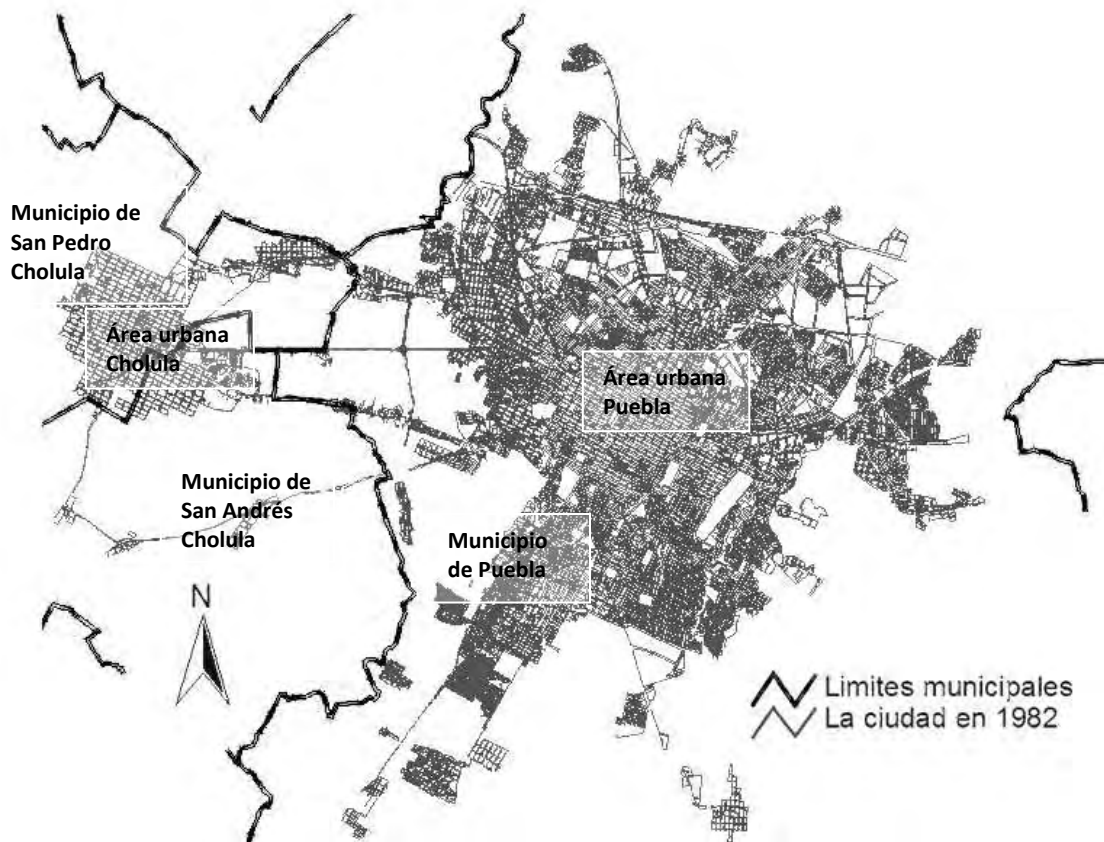


Figura. Ciudades de Puebla y Cholula y expansión del área metropolitana hacia 1982.
Fuente: Elaboración propia en base a fotos aéreas y planos documentales.

Previo a este periodo se habían construido dos fraccionamientos cerrados que se ubicaban dentro del municipio de Puebla, aun cuando éstos tenían características distintas a las actuales; uno de ellos era una parcelación alrededor de un club de golf y el otro era un antiguo rancho que se había planeado más como un fraccionamiento campestre que como un fraccionamiento urbano.

Había también una tercera parcelación al pie de un monumento histórico, sin embargo de esta cabe reiterar el comentario de no disponer de ningún documento que constate su categoría de cerrado aun cuando hoy en día lo sea, a semejanza de lo que podría ser una zona de seguridad.

En la siguiente figura aparecen estas tres parcelaciones cerradas que se ubicaban dentro de los propios límites municipales como puede apreciarse en la figura.²

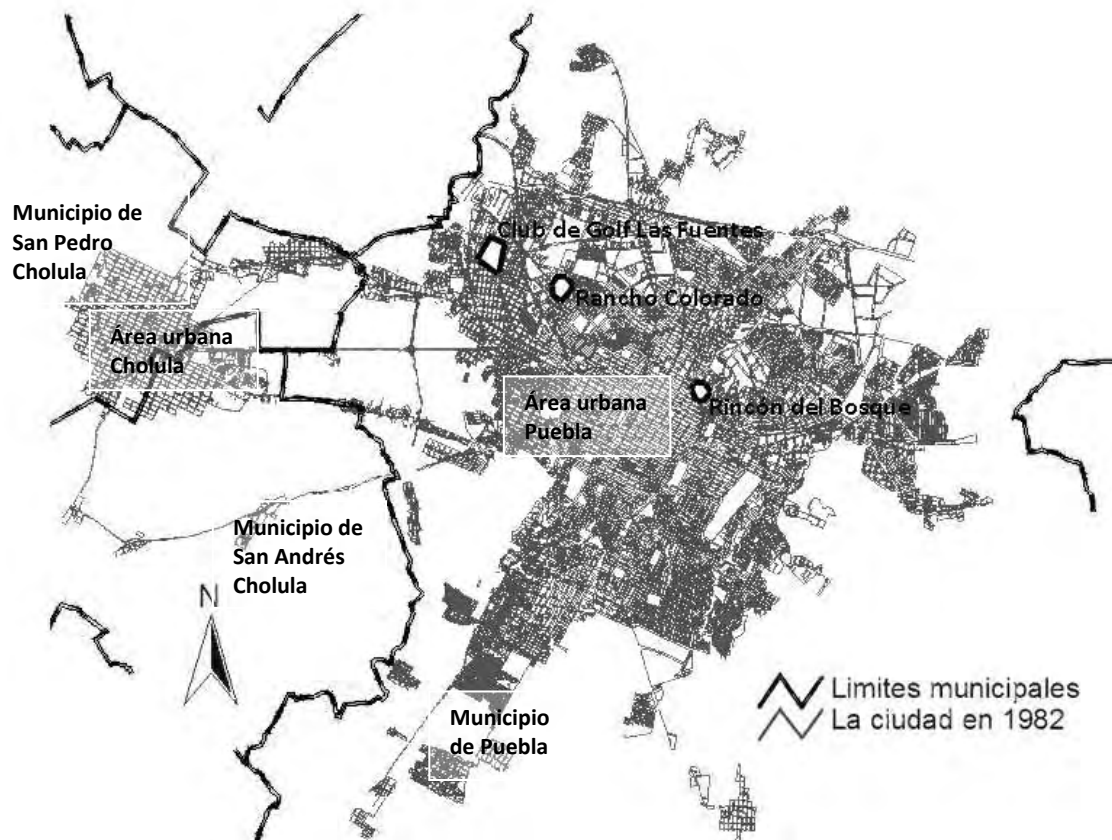




Figura. Antecedentes de los fraccionamientos cerrados en Puebla.
Fuente: Elaboración propia en base a fotos aéreas y planos documentales.

Estas parcelaciones tenían las características propias de los primeros fraccionamientos cerrados de la época y todas se ubicaban en distintas zonas del área urbana de Puebla.

El número de lotes y el tamaño pueden verse a detalle en el siguiente cuadro en el cual adicionalmente se incluyen la clasificación de acuerdo a la tipología propuesta anteriormente así como el tipo inversión³ y de servicios urbanos que recibieron.

Nombre	Superficie en metros ²	Tipología	Servicios	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Tipo de inversión
Club de Golf Las Fuentes	400,507	claustro	Suministrados por el Municipio de Puebla	47		Directa	Magna inversión desarrollador
Rancho Colorado	30,958	claustro	Suministrados por el Municipio de Puebla	72		Directa	Gran inversión promotor
Rincón del Bosque	25,552	claustro	Suministrados por el Municipio de Puebla	29		Directa	Gran inversión promotor

Cuadro. Datos y características de los primeros fraccionamientos cerrados en Puebla antes de 1982.
Fuente: Elaboración propia en base a investigación de campo y documental.

Estas parcelaciones fueron construidas de acuerdo al reglamento de fraccionamientos de 1974 que era la reglamentación vigente de la época y estaban todas circunscritas al municipio de Puebla. En esa época la ciudad estaba en un periodo de crecimiento y franca expansión hacia las periferias pero todavía no desbordaba los límites de los municipios colindantes.






La vecina población de Cholula hacia el poniente, ya se había incorporado espacialmente a la ciudad e iniciaba una conurbación plena a causa de la nueva infraestructura vial que recientemente la había unido y en esa época los promotores iniciaban sin el menor conflicto la ocupación de la zona intermedia entre los municipios de Puebla y San Andrés Cholula, misma que posteriormente fue motivo de litigio legal entre ellos como ya fue explicado.

Precisamente en esta zona intermedia se empezaron a desarrollar otros fraccionamientos abiertos de acuerdo a la ley vigente que fueron entregados al ayuntamiento a su terminación; todos estaban dirigidos hacia estratos sociales de mayor ingreso y se ubicaban cercanos a barrios urbanos existentes.

Todos ellos, tanto los nuevos fraccionamientos como los antiguos barrios existentes fueron cerrándose parcialmente al libre tránsito con el paso del tiempo hasta transformarse en zonas de seguridad.

Estas parcelaciones correspondían, de acuerdo a la clasificación propuesta, a cuatro barrios, una urbanización y cinco colonias siendo los primeros antiguos asentamientos de origen precario que con el paso del tiempo y el acercamiento de la ciudad habían mejorado sus condiciones de acceso y las cinco últimas eran las nueva parcelaciones que se ofrecían al habitante como oferta de lotes para la construcción individual de vivienda.




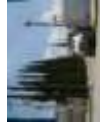

Por otra parte también es importante mencionar que el gobierno estatal de 1981 a 1987 lo ocupaba el gobernador Guillermo Jiménez Morales quien a pesar de no tener intervenciones directas en el desarrollo inmobiliario de esta zona, si iniciaba al final de su sexenio importantes inversiones que facilitaron el acceso hacia el sur y el poniente incrementando las presiones inmobiliarias sobre este territorio.

Nombre	Superficie en m2	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Imagen	Fuente de información	Inversión
San Miguel La Rosa	146,403	Barrio	Municipales	Zona de Litigio	sin datos		Catastro	Micro inversión individual
Concepción Guadalupe	153,010	Barrio	Municipales	Zona de Litigio	sin datos		Catastro	Micro inversión individual
Concepción la Cruz	540,540	Barrio	Municipales	Zona de Litigio	sin datos		Catastro	Micro inversión individual
Concepción Guadalupe (Ampliación Norte)	56,125	barrio	Municipales	Zona de Litigio	sin datos		Catastro	Micro inversión individual
Concepción Las Lajas	118,885	urbanización	Municipales	Zona de Litigio	sin datos		Catastro	Pequeña inversión especulador

Cuadro. Datos y características de antiguas parcelaciones abiertas en el poniente de Puebla cerradas con el tiempo.

La inversión se refiere a la cantidad destinada para cerrar el fraccionamiento. En el caso de las zonas de seguridad la inversión es mínima si se considera que la urbanización fue hecha como una parcelación abierta.

Fuente: Elaboración propia en base a investigación de campo y documental.

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Imagen	Fuente de información	Inversión
Estrellas del Sur	403,131	colonia	Municipales	Zona de Litigio	sin datos		Catastro	Micro inversión individual
San José Vista Hermosa	276,060	colonia	Municipales	Zona de Litigio	1,000		Catastro	Micro inversión individual
Rinconada Sur Oriente	20,666	colonia	Municipales	Zona de Litigio	sin datos		Catastro	Micro inversión individual
Rinconada Sur Poniente	26,401	colonia	Municipales	Zona de Litigio	4		Catastro	Micro inversión individual
Las Ánimas	397,000	colonia	Municipales	Puebla	484		Directa	Micro inversión individual
<p>Cuadro. Datos y características de antiguas parcelaciones abiertas en el poniente de Puebla cerradas con el tiempo. La inversión se refiere a la cantidad destinada para cerrar el fraccionamiento. En el caso de las zonas de seguridad la inversión es mínima si se considera que la urbanización fue hecha como una parcelación abierta. Fuente: Elaboración propia en base a investigación de campo y documental</p>								

Estas parcelaciones se encuentran referenciadas geográficamente en la siguiente figura:

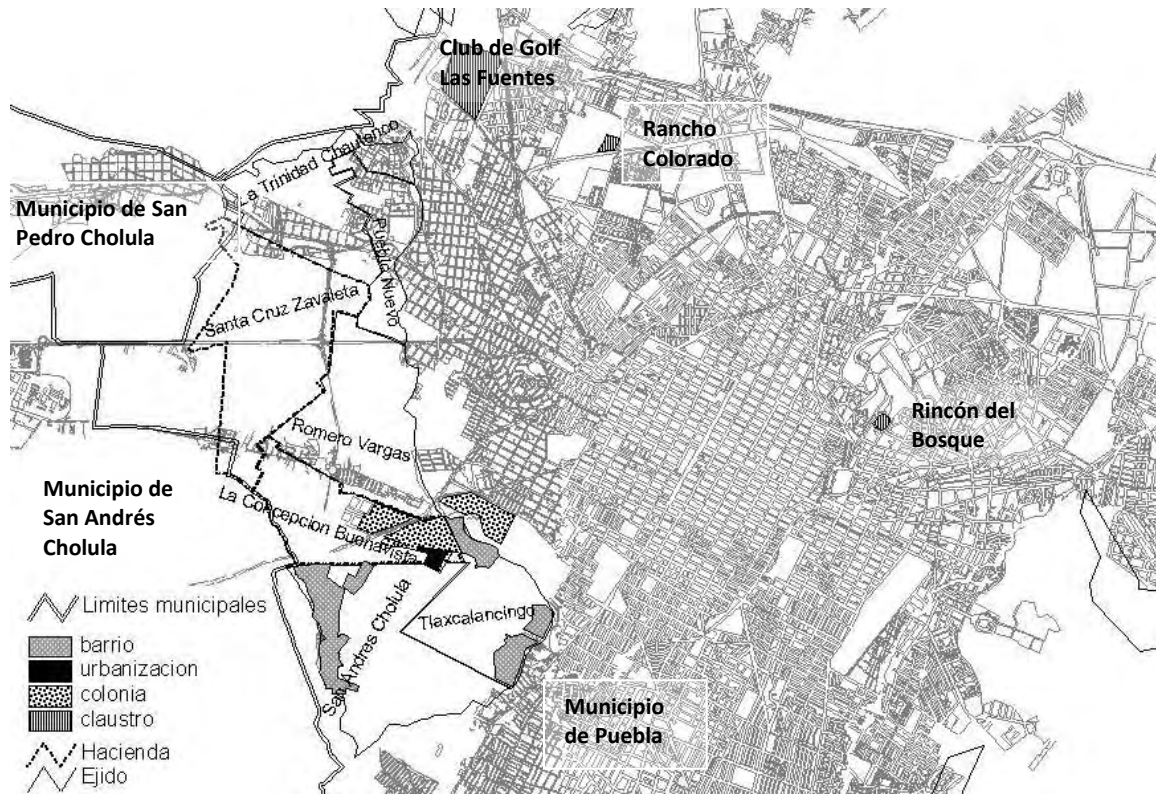


Figura. Urbanizaciones abiertas al sur poniente de la ciudad de Puebla.
Fuente: Elaboración propia en base a fotos aéreas y planos documentales.

Como puede observarse, todas estas parcelaciones se encuentran al sur poniente de la ciudad de Puebla ocupando una franja previamente beneficiada por ampliación del viario, al transformar la antigua carretera hacia Atlixco en una avenida urbana; al transformarse como avenida cambiaba su nombre por el de Boulevard Atlixco.

Estos fraccionamientos abiertos y los antiguos barrios ahora convertidos en zonas de seguridad pueden observarse en la siguiente figura en la cual también destaca la avenida recién construida.

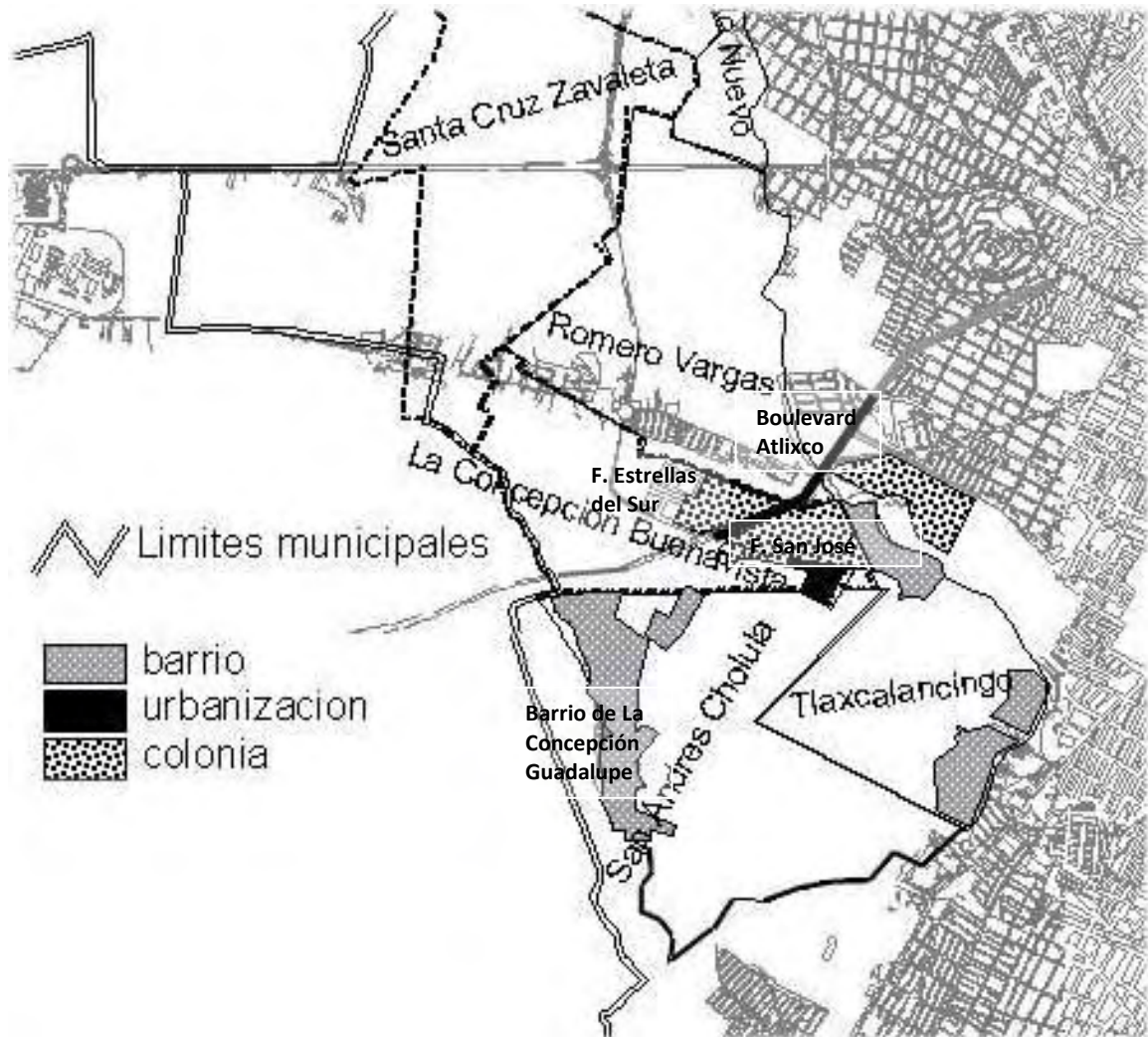


Figura. Detalle de las urbanizaciones abiertas al sur poniente.
Fuente: Elaboración propia en base a fotos aéreas y planos documentales.

a. La tenencia de la tierra en el periodo previo.

Siendo una de las hipótesis de esta investigación demostrar la relación entre la forma de propiedad, o tenencia de la tierra y el tipo de fraccionamiento cerrado que se genera; es apropiado revisar los tipos de propiedad en la zona periférica existentes en el periodo previo al del estudio. Mientras que en general siempre ha destacado la importante proporción de tierras ejidales alrededor de la ciudad; en particular en este periodo una extensa superficie de la franja poniente estaba compuesta de tierras ejidales sobre las cuales existía una considerable presión por ser un territorio intermedio entre dos áreas

urbanas. Además de estas tierras ejidales, existían antiguas haciendas que ya no funcionaban como tales.

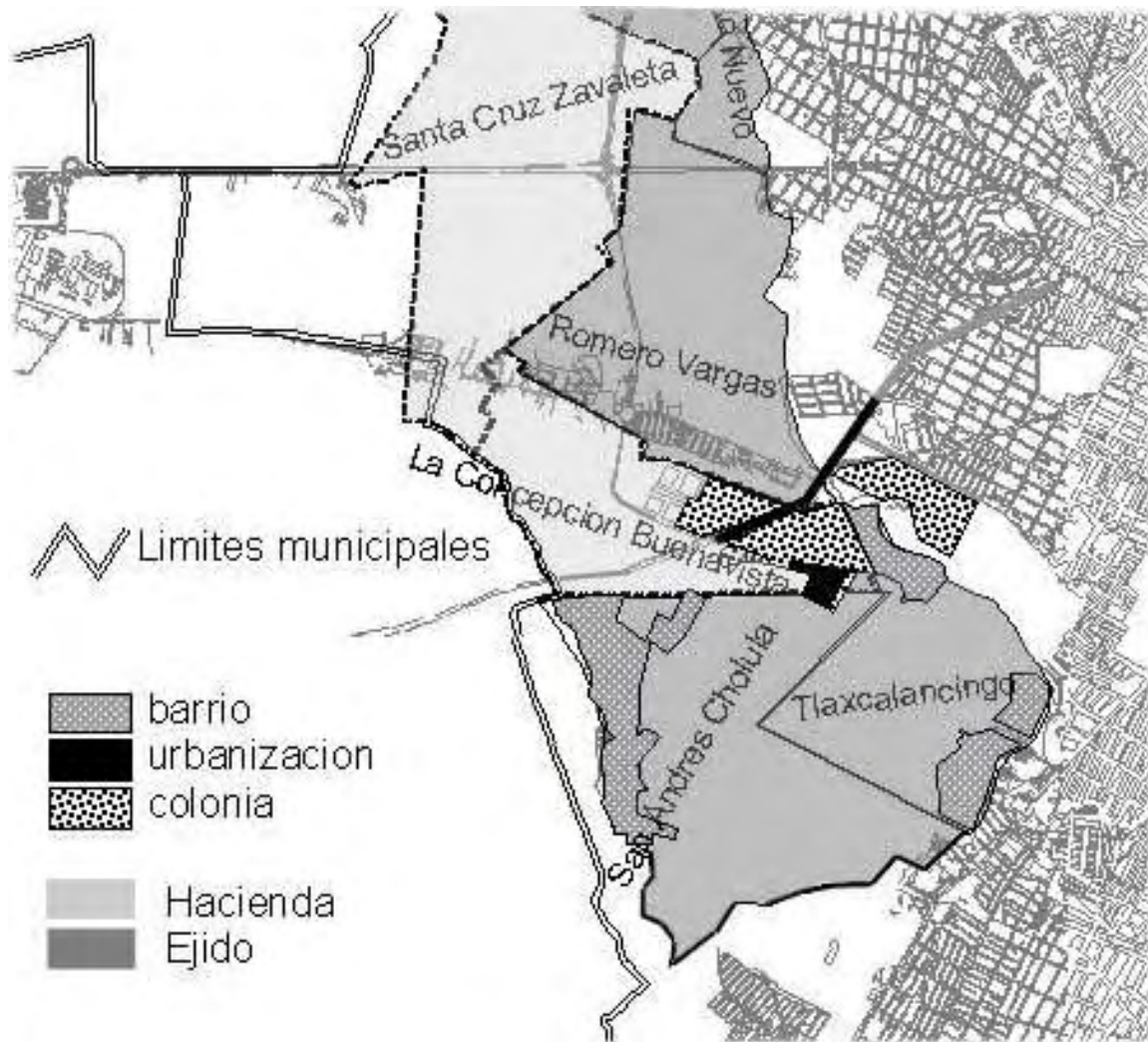


Figura. Las propiedades rurales del poniente próximas a incorporarse al área urbana hacia 1982.
Fuente: Elaboración propia en base a fotos aéreas y planos documentales.

Aparecen las zonas rurales por incorporarse, distinguiéndose dos diferentes formas de propiedad hacia el poniente: la privada compuesta por haciendas rurales que con el paso del tiempo estaban siendo absorbidas por el área urbana y la ejidal que al igual que la anterior había sido una tierra rural en la cual se había abandonado toda actividad agropecuaria al verse alcanzada por la ciudad.

Estos terrenos próximos a ocuparse estaban compuestos por: dos grandes haciendas de propiedad privada, La Concepción Buenavista con 19.5 hectáreas de superficie y Santa Cruz Zavaleta con 32.5 hectáreas y por cinco ejidos que en total reunían una superficie

de 107.21 hectáreas, tres de los cuales al sur poniente se ubicaban en la zona de mayor presión inmobiliaria y dos de ellos, el área de menor superficie, hacia el norte donde la presión urbana ya los había alcanzado y estaban en proceso de ocupación.

El tipo de propiedad del suelo de la época empezaba a determinar un resultado en los primeros productos inmobiliarios.

Mientras las nuevas urbanizaciones promovidas por los promotores inmobiliarios ocupaban tierras rurales de procedencia privada porque era en ellas en donde se tenía la certeza jurídica de la propiedad; los antiguos barrios se ubicaban sobre tierras ejidales a causa de que habían sido los propios ejidatarios quienes habían empezado a ocupar la tierra con el paso del tiempo y la llegada de nuevos pobladores había surgido un asentamiento precario no planeado, sin buenos accesos viales y sin servicios urbanos adecuados.

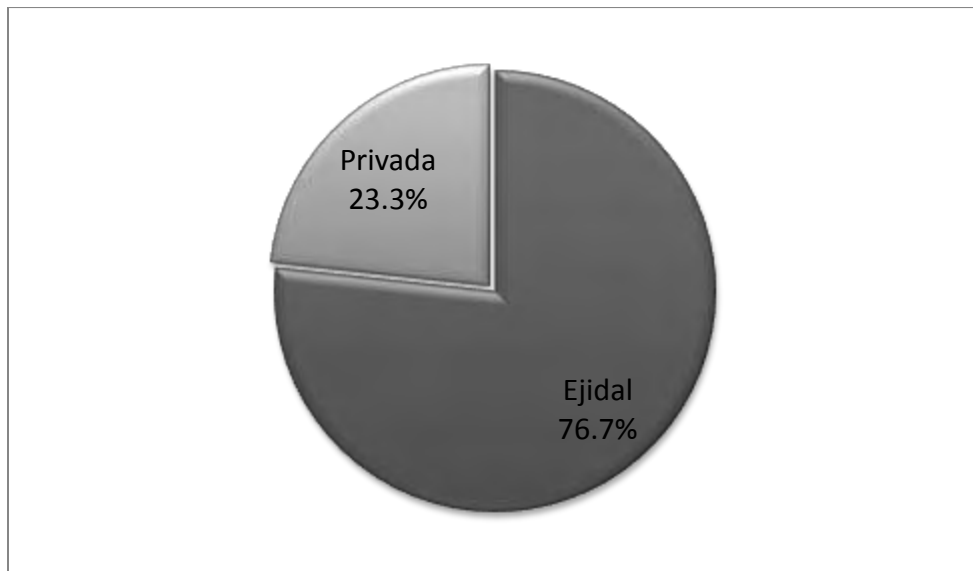


Figura. Proporción de suelo rural al poniente de la Ciudad de Puebla en 1982.

Fuente: Elaboración propia en base a datos y planos documentales.

Destaca la importante proporción de tierras ejidales que como se verá más adelante fueron en su mayoría destinadas a parcelaciones promovidas o iniciadas de manera irregular. De esta manera estas áreas de la ciudad ya estaban determinadas a recibir una tipología inmobiliaria específica en función de la procedencia de la propiedad.

2. El periodo 1981 a 1993.

En el periodo de 1981 a 1993, los fraccionamientos cerrados aparecieron en el poniente de la ciudad de manera sistemática y con mayor frecuencia. Estos doce años abarcan dos sexenios gubernamentales en el estado: el ya mencionado de 1981 a 1987 y el periodo de 1987 a 1993.

En este periodo se emprendieron acciones inmobiliarias directas por parte del gobierno estatal en la zona,⁴ sin embargo por diversas causas estas no se tradujeron más que en una disputa de vastas proporciones de tierra que tuvieron que dilucidarse años más tarde.

Como ya se mencionaba anteriormente, el gobierno estatal en el periodo de 1981 a 1987 sentó algunas bases para el posterior desarrollo inmobiliario del sur poniente de la ciudad en base a la creación de importante infraestructura vial de carácter interurbano; esencialmente con la construcción de la autopista de peaje entre las ciudades de Puebla y Atlixco.

Esta vialidad si bien fue una obra promovida y emprendida por el gobernador Jiménez Morales, fue inaugurada, por varios motivos, años después cuando el siguiente gobierno estatal era ocupado por su sucesor.

Con esta autopista se consolidaba una retícula de infraestructura vial hacia el poniente como puede ser observado en la siguiente figura en la cual destaca la autopista de cuota entre la Ciudad de Puebla y la de Atlixco hacia el sur. Es importante notar como la ubicación del puesto de cobro de peaje se constituía en un limitante de la expansión urbana hacia el sur poniente.

Este borde al crecimiento urbano antes había sido el río Atoyac cuyo cauce también delimitaba el municipio de Puebla del vecino de San Andrés Cholula; en este periodo todavía no se presentaba la pugna entre los dos municipios por la jurisdicción de este territorio.

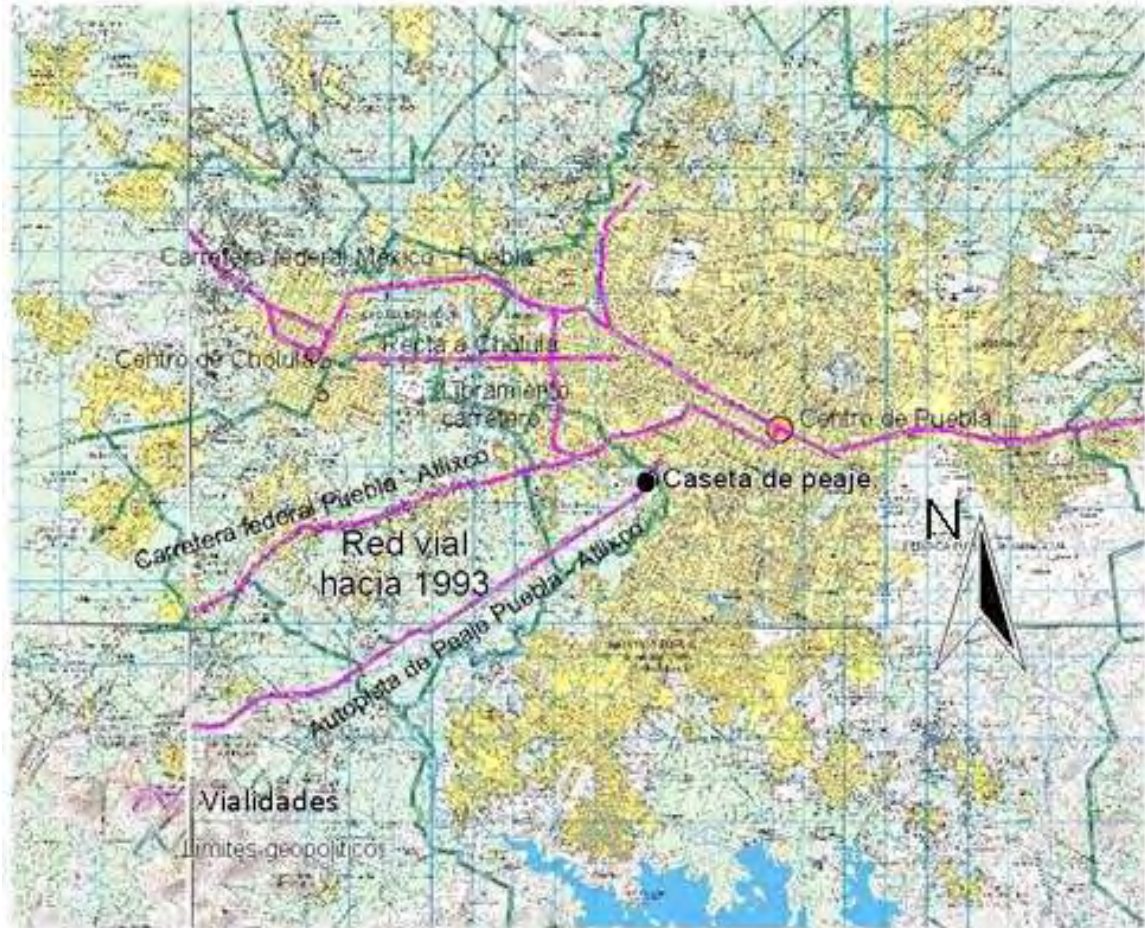


Figura. La infraestructura vial en el poniente de la ciudad hacia 1993.
Fuente: Elaboración propia en base a mapas del INEGI.

La infraestructura vial totalmente terminada ofrecía un acceso inmejorable desde la ciudad hacia esta zona; por ello, como ya fue indicado anteriormente, el gobernador Piña Olaya emprendió casi al término de su mandato una acción para crear una vasta área de reserva en esta zona. De hecho, logró que se expidieran los decretos expropiatorios correspondientes ⁵ y en total fueron 1,070 hectáreas las expropiadas a sus dueños ⁶ para crear estas reservas.

La creación de las reservas territoriales en la zona contigua a la Autopista Puebla – Atlixco en un caso y la Recta a Cholula en el otro, aseguraba de inmediato una conexión preferente hacia estas áreas que prácticamente se encontraban libres de construcción. Por otra parte la extensión de un pequeño tramo del antiguo libramiento carretero, que se convertía en la Avenida del niño poblano a causa de la construcción de un hospital infantil, complementaba esta red vial.

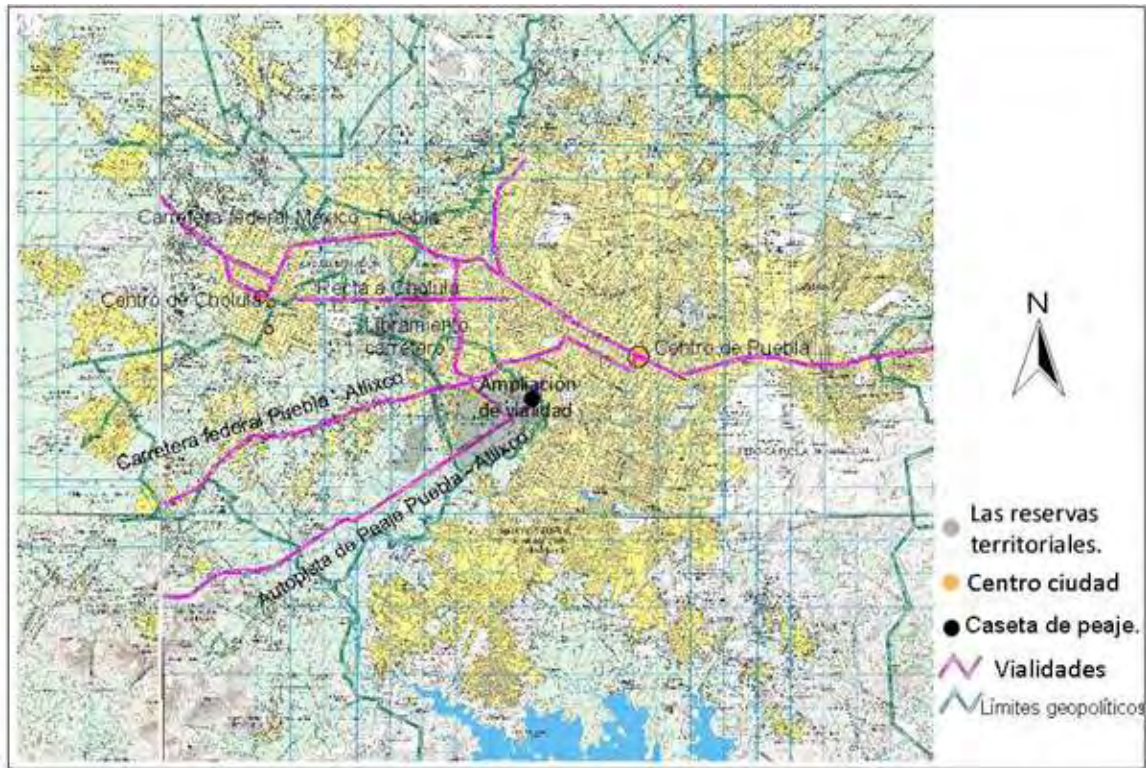


Figura. Creación de reservas territoriales y ampliación de vialidades.

Fuente: Elaboración propia en base a mapas del INEGI.

Las acciones públicas, tanto de creación de infraestructura vial como de reservas territoriales pusieron a esta tierra en una condición inmejorable para los grandes promotores inmobiliarios:

- Acceso y conexiones óptimas con el resto de la ciudad.
- El respaldo legal de la propiedad a través del decreto expropiatorio y la posterior declaratoria de usos del suelo.
- Un precio bajo de adquisición del suelo, considerando lo que el gobierno estatal había pagado a través del decreto expropiatorio y las facilidades que podría otorgar para su venta.
- Una gran extensión que permitía gran libertad para cualquier desarrollo, así como la mezcla y combinación de usos que resultase más ventajosa al negocio inmobiliario.

De esta forma, se incorporaba como área de expansión una gran extensión de tierra contigua a la ciudad.

a. Las reservas territoriales y la propiedad del suelo.

Como ya se mencionó, la expropiación afectó a cuatro ejidos: dos de ellos colindantes entre sí y situados en la cercanía de las nuevas vialidades recién inauguradas y los otros dos situados⁷ entre la mencionada vialidad conocida como la Recta y un antiguo camino de arriería conocido actualmente como Camino Real a Cholula.⁸ Las características tanto de propiedad del suelo como de acceso a la infraestructura vial de estos terrenos se muestra a continuación la siguiente figura:

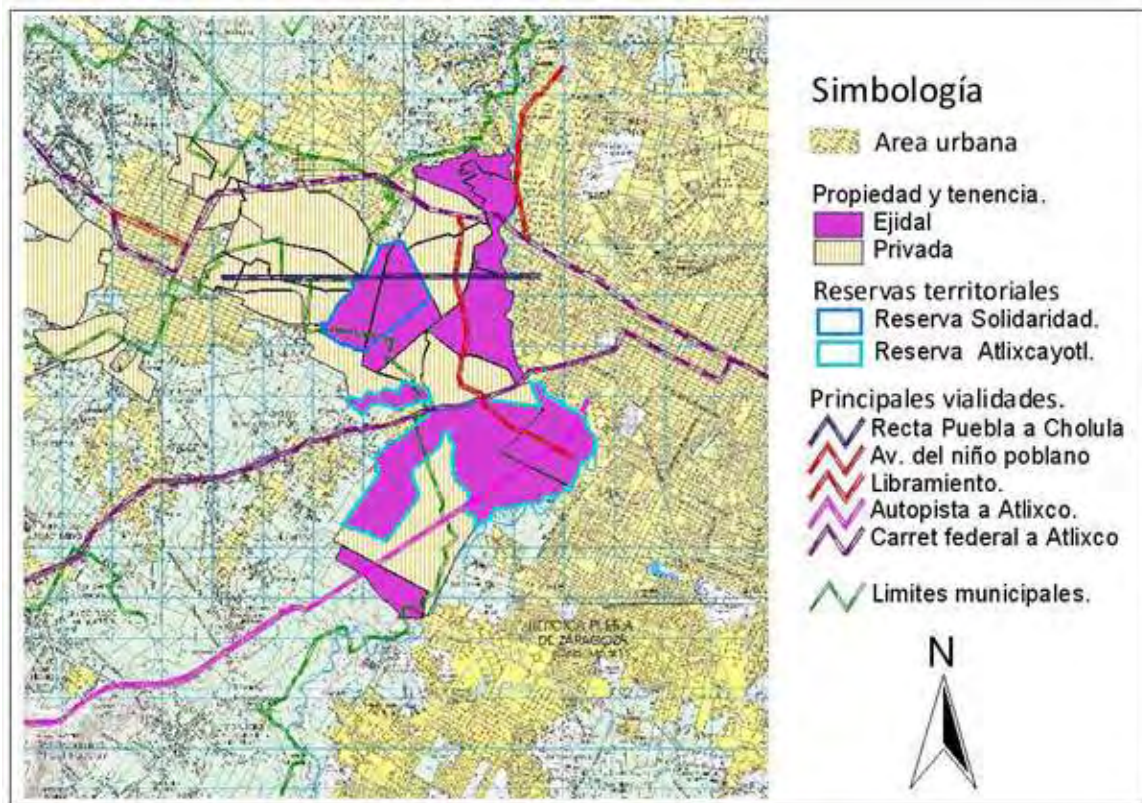


Figura. La tenencia de la tierra de origen ejidal y privado. Mapa elaborado a partir de cartas geográficas complementadas con un plano del Registro Agrario Nacional del año de 1993.

Fuente: Elaboración propia en base a mapas del INEGI y del RAN con la ubicación y tipo de propiedad del suelo.

La expropiación se llevó a cabo exclusivamente sobre tierras ejidales⁹ como puede apreciarse claramente y de inmediato se presentaron las manifestaciones de rechazo de varios grupos sociales, principalmente de los afectados que se quejaron de la forma de proceder de la autoridad que nunca pudo hacer desaparecer la impresión de un acto arbitrario.

Estos hechos derivados de un acto de gobierno para la creación de reservas territoriales causaron enérgicas reacciones adversas ante lo que se juzgó como un despojo por el pago tan bajo de las tierras expropiadas para beneficiar a unos cuantos,¹⁰ en este caso

los promotores inmobiliarios, que recibían el beneficio de adquirir legalmente a bajo costo una zona privilegiadamente ubicada para la expansión de la ciudad.

Aun cuando en el siguiente gobierno estatal la declaratoria de reservas territoriales fue revertida, los cambios no anularon la expropiación hecha a los ejidos ¹¹ ya que solamente fueron modificados los nombres de los beneficiarios. Es decir, al final de esta historia, fueron otros los actores en este caso los nuevos promotores inmobiliarios, ligados al poder en turno quienes obtuvieron la propiedad de este codiciado suelo.

b. Los fraccionamientos cerrados en el periodo.

En el contexto de las situaciones anteriormente descritas, se presentó un incremento en la urbanización de nuevas parcelaciones cerradas en las diferentes categorías; descubriéndose un total de veinte fraccionamientos cerrados, predominando los claustros que fueron nueve y los conjuntos que fueron seis, mientras que solo se encontraron cuatro fraccionamientos y una urbanización cuyas características principales se muestran resumidas en el siguiente cuadro: ¹²

Cantidad y tipología	Superficie	Porcentaje de utilización del suelo	Parcelas	Superficie por parcela
9 Claustros	545,223 m ² .	67 %	769	709 m ² .
6 Conjuntos	70,900 m ² .	9 %	107	663 m ² .
4 Fraccionamientos	185,342 m ² .	23 %	303	612 m ² .
1 Urbanización	6,431 m ² .	1 %	8	804 m ² .

Cuadro
Superficie y utilización del suelo de las diferentes tipologías en el periodo 1981 a 1993

Conjuntos y fraccionamientos son tipologías con ciertas similitudes, excepto porque en la primera de ellas se construyen casas a diferencia de los fraccionamientos en los cuales solo se urbanizan parcelas. Juntando ambas tipologías representarían un 32 % del total urbanizado; es decir casi la mitad de los claustros.

Con respecto a la superficie por parcela es importante destacar que se trata solo de una división de la superficie total entre el número de lotes y en este resultado se incluyen también los espacios correspondientes a las áreas comunes o indiviso. Las características individuales de cada una de los fraccionamientos se muestran en los siguientes cuadros:

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Campestre El Paraiso	139,000	claustró	municipales	Puebla	149		Directa	Magna inversión desarrollador
Campestre Morillotla	99,519.95	claustró	Privados, no municipales	San Andrés Cholula	120		Catastro	Gran inversión promotor
Cipreses de Zavaleta	27,200	claustró	Privados, no municipales	San Andrés Cholula	52		Directa	Gran inversión promotor
Cortijo de San Andrés	11,288.27	claustró	Privados, no municipales	San Andrés Cholula	15		Catastro	Gran inversión promotor
El Refugio de San Miguel	9,250	claustró	municipales	San Pedro Cholula	29		Directa	Gran inversión promotor

Cuadro
Características de cinco de los nueve claustró del periodo 1981 1993

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Ex Hacienda de Santa Teresa	35,967.24	claustró	Privados, no municipales	San Andrés Cholula	28		Catastro	Gran inversión promotor
Fior di Neve	46,498.45	claustró	Privados, no municipales	Litigio	12		Catastro	Gran inversión promotor
Jardines de Zavaleta	162,000	claustró	Privados, no municipales	Puebla	329		Documental	Magna inversión desarrollador
Villa Magna	14,500	claustró	Municipales	Puebla	35		Directa	Gran inversión promotor
<p>Cuadro Características de cinco de los nueve claustros del periodo 1981 1993</p>								

La causa de la preferencia por los claustros en este periodo se puede deber al hecho de que recién se incrementaba la aparición de esta modalidad y es quizá la tipología que diferencia más claramente al fraccionamiento cerrado de la ciudad abierta. Adicionalmente, la disponibilidad de suelo y el tipo de tenencia de la tierra también tuvieron una influencia que se analizará más adelante.

Destacan igualmente otros aspectos, tales como la ubicación de tres de ellos en el municipio de Puebla y un cuarto en la zona de litigio, así como la dotación de los servicios urbanos en algunos casos por parte del municipio, excepto los ubicados en San Andrés Cholula cuyos servicios tuvieron que proveerse directamente por el urbanizador.

Al respecto de la ubicación es conveniente recordar que en este periodo ya había aparecido la unión espacial de los municipios del poniente pero aun existían huecos urbanos al interior del propio municipio de Puebla que permanecían desocupados.

De hecho, como resultado de la investigación de campo se detectaron tres grandes claustros adicionales que no se consideraron por no estar dentro de la zona de estudio a pesar de su cercanía.

Estos son los claustros de Campestre del Bosque con 197 hectáreas y 235 parcelas, Puerta de Hierro con 267 hectáreas y 433 parcelas, ambas magnas inversiones hechas por un desarrollador inmobiliario y una inversión de menor tamaño pero igualmente hecha por un promotor de 2.8 hectáreas y 45 parcelas con el nombre de Los Cipreses; todos ellos ubicados en los grandes huecos disponibles al poniente del municipio.



Campestre del Bosque





Puerta de Hierro



Los Cipreses

Las características de los conjuntos, que solo representaron 9% del total de fraccionamientos cerrados en este periodo, se pueden evaluar en el siguiente cuadro:

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N.º de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Hacienda Santa Teresa	34,825.86	conjunto	Privados, no municipales	San Andrés Cholula	27		Catastro	Gran inversión promotor.
Villa Lolita	2,805.04	conjunto	Privados, no municipales	San Andrés Cholula	7		Catastro	Inversión media profesional.
Residencial Santa Teresa	10,369.96	conjunto	Privados, no municipales	San Andrés Cholula	12		Catastro	Inversión media profesional.
Joyas Arqueológicas	17,753.34	conjunto	Privados, no municipales	San Andrés Cholula	45		Documental	Inversión media profesional.
Real de Cholula	3,713.96	conjunto	Privados, no municipales	San Andrés Cholula	10		Directa	Inversión media profesional.
Sin nombre 14 Oriente #1425	1,432.01	conjunto	Privados, no municipales	San Andrés Cholula	6		Directa	Inversión media profesional.
Cuadro Características de los Conjuntos en el periodo de 1981 a 1993								

Cabe destacar que todos ellos se ubicaron en el municipio de San Andrés Cholula y que se tuvieron que proveer de servicios urbanos de manera privada; en este sentido también es importante recordar que este municipio muestra los mayores rezagos de infraestructura urbana.

En cuanto al tamaño de la inversión, en su mayoría fue de menor cuantía y realizada por promotores inmobiliarios de tamaño y capital limitado, excepto por la Hacienda Santa Teresa, cuya superficie de 34,825 metros cuadrados y una densidad de 8 viviendas por hectárea lo podría hacer equiparable a un claustro excepto que en este caso el promotor también construyó las viviendas sobre lotes de un tamaño mucho mayor al promedio de los demás conjuntos.

Otro caso similar es el conjunto Residencial Santa Teresa con una densidad de diez viviendas por hectárea. Casos contrarios son los otros conjuntos cuyas densidades fluctúan desde 27 viviendas para el caso del conjunto Villas Arqueológicas hasta 42 para el conjunto sin nombre.





Finalmente, en el siguiente cuadro aparecen los fraccionamientos que son similares a los conjuntos y el único caso de urbanización.

Con respecto a esta última, llama la atención que tiene una densidad tan baja que no resulta típica de una fraccionamiento de este tipo; excepto por la urbanización que se ubica en el Municipio de San Pedro, los fraccionamientos están ubicados en el de San Andrés y de igual manera recurren a la dotación de servicios urbanos de manera privada.

En cuanto a la inversión, el caso atípico es el del fraccionamiento Paseos de Cholula que por tamaño corresponde a una gran inversión de un promotor mientras que los demás son inversiones medias hechas por promotores de menor capital, pero profesionales de la actividad.

Con respecto a la densidad, destaca el fraccionamiento sin nombre con ochenta y nueve viviendas, que es una densidad muy alta considerando que los otros fraccionamientos manejan densidades que fluctúan entre las once y diecinueve viviendas por hectárea.

Los datos y las fotografías aparecen en el siguiente cuadro:

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Sin nombre 14 Oriente #847	977.3	fraccionamiento	Privados no municipales	San Andrés Cholula	8		Directa	Inversión media profesional.
Paseos de Cholula	128,006.57	fraccionamiento	Privados no municipales	San Andrés Cholula	232		Catastro	Gran inversión promotor.
Villa Las Américas	50,497.18	fraccionamiento	Privados no municipales	San Andrés Cholula	52		Catastro	Inversión media profesional.
Las Cumbres	5,861.16	fraccionamiento	Privados no municipales	San Andrés Cholula	11		Directa	Inversión media profesional.
Villa San Joaquín	6,431.13	urbanización	Privados no municipales	San Pedro Cholula	8	No disponible	Catastro	Pequeña inversión especulador
Cuadro Fraccionamientos y urbanización del periodo 1981 a 1993								

La referencia geográfica de todos estos fraccionamientos así como su ubicación espacial aparecen en la siguiente figura en la cual también destaca la tenencia de la tierra previa a la ocupación urbana. Como puede observarse, en todos los casos los fraccionamientos se ubicaron en suelos de carácter privado.

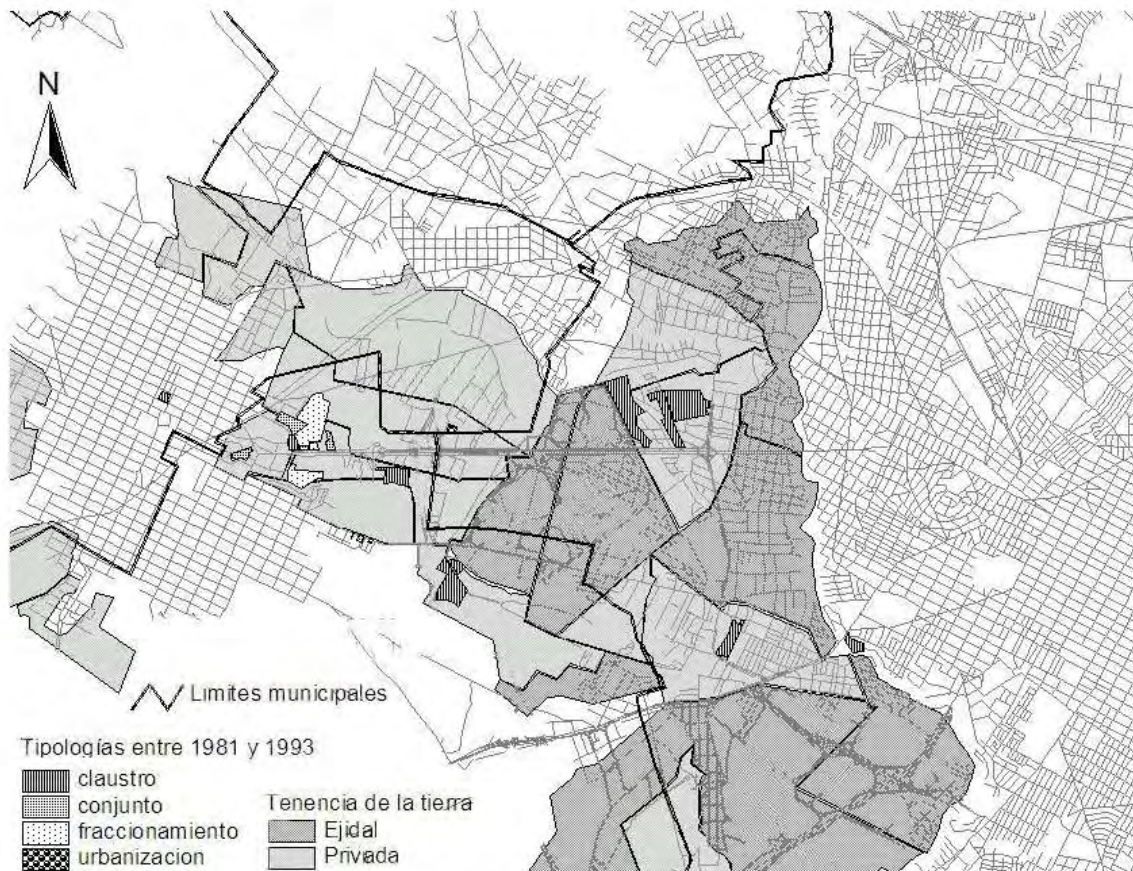


Figura. Fraccionamientos cerrados del poniente en el periodo comprendido entre 1981 y 1993.

Fuente: Elaboración propia utilizando fotografías aéreas de la zona poniente de la Ciudad de Puebla y la base de datos georreferenciada de las fraccionamientos cerrados del periodo. Aparece también la procedencia legal del suelo de acuerdo a planos del Registro Agrario Nacional anteriores a la ocupación urbana de este territorio.

De la figura anterior destaca la distribución en el territorio de acuerdo a la tipología propuesta ubicándose los claustros en terrenos más próximos al área urbana de la ciudad, mientras que conjuntos y fraccionamientos se situaron a lo largo de las principales vialidades.

Destaca también la superficie de los claustros cuya proporción del 67% del total de las fraccionamientos cerrados resulta notoria y podría plantearse que su ubicación estuvo en función de la existencia de tierras privadas con extensiones suficientes como para el

desarrollo de una urbanización de mayor tamaño y de la facilidad de una vialidad de acceso; mientras que en el caso de los conjuntos y fraccionamientos, la ventaja de un acceso a una vialidad principal causó el agrupamiento.

En cuanto a la existencia de infraestructura urbana y su consecuente dotación de servicios, en la siguiente figura puede apreciarse claramente como la propia ubicación de los fraccionamientos se establece sobre terrenos sin servicios urbanos que son de menor precio.

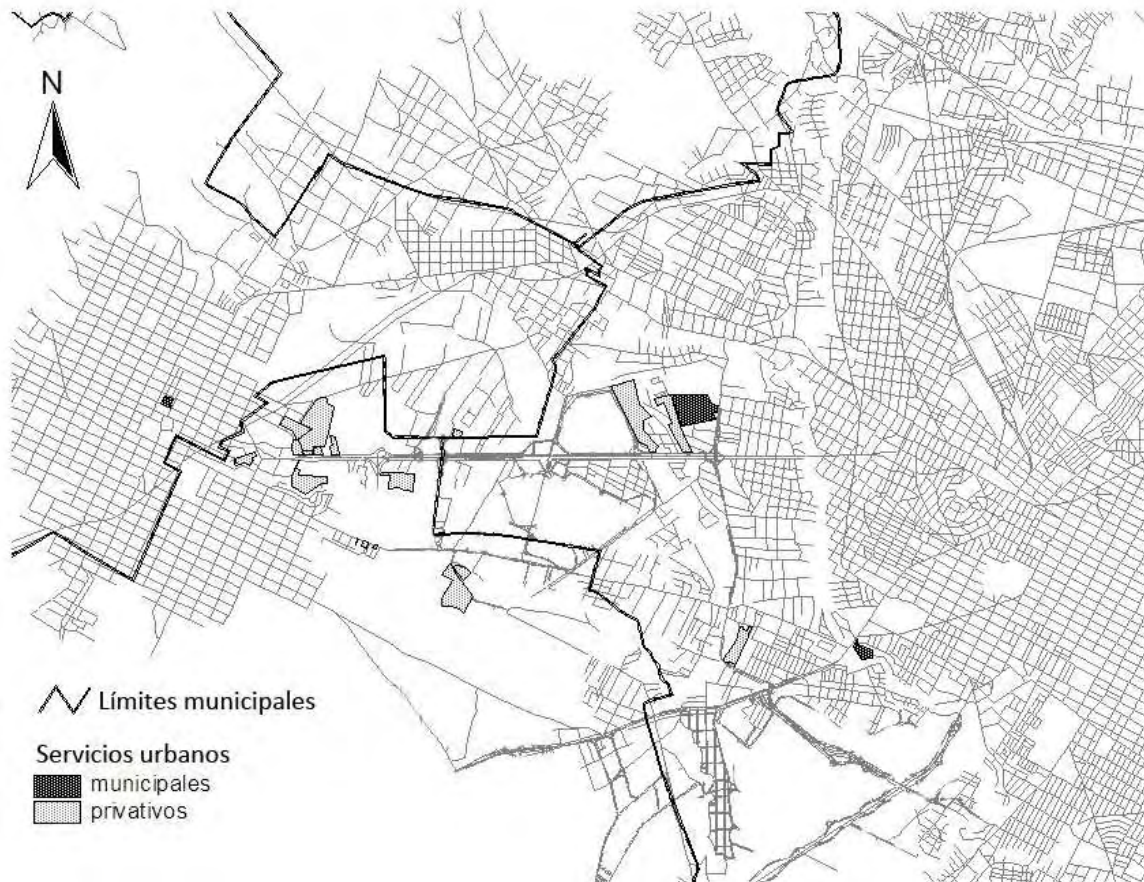


Figura. Abastecimiento de los servicios urbanos de agua potable y redes de drenaje.

Fuente: Elaboración propia utilizando fotografías aéreas así como los datos del levantamiento de campo de las fraccionamientos cerrados de este periodo.

Puede observarse como el rezago de servicios urbanos de San Andrés Cholula no impidió la urbanización. Aparentemente, esta necesidad de urbanizar un terreno que no cuenta con redes urbanas de conexión lejos de ser un inconveniente se puede tornar en una importante ventaja económica adicional toda vez que el precio de adquisición de un

terreno sin servicios urbanos va a ser sensiblemente inferior a otro que si los tenga, de manera tal que la inversión adicional destinada a proveerlo va a ser cobrada en el precio final.

3. El periodo 1993 a 1999.

Debido a la serie de sucesos y a las importantes inversiones que se presentaron durante este sexenio gubernamental, el auge de todo tipo de desarrollo inmobiliario en la ciudad fue notorio destacando el sur poniente como una zona de alto crecimiento con construcción de todo tipo de inmuebles destinados a los usos más lucrativos tales como comerciales, de servicios y desde luego habitacionales con una gran proliferación de fraccionamientos cerrados.

La construcción de más vialidades, fundamentalmente el anillo periférico y la liberación del pago de peaje de una vialidad inter urbana mediante el traslado del puesto de cobro de la autopista detonó un importante crecimiento en este cuadrante rodeado de nuevas e importantes avenidas que en conjunto con las medidas correctivas a los decretos de creación de reservas territoriales emprendidas el sexenio anterior, transformadas y corregidas durante este periodo, posibilitó la puesta en el mercado del suelo urbano de una vasta extensión de tierra totalmente urbanizada; contando con los mejores accesos, con el soporte legal de una propiedad debidamente expropiada por el gobierno para el crecimiento de la ciudad y con la inversión necesaria en infraestructura urbana destinada a proveerla de servicios.

Aun cuando ya se han analizado los actos de gobierno en el territorio durante este periodo, es conveniente observar sus resultados en la siguiente figura, en donde destaca la aparición del periférico ecológico, el traslado del puesto de cobro de peaje de la autopista y la construcción de equipamiento con diversos usos del suelo para fines educativos, de salud, de comercio y de servicios permitió la apropiación de una extensa área rural.

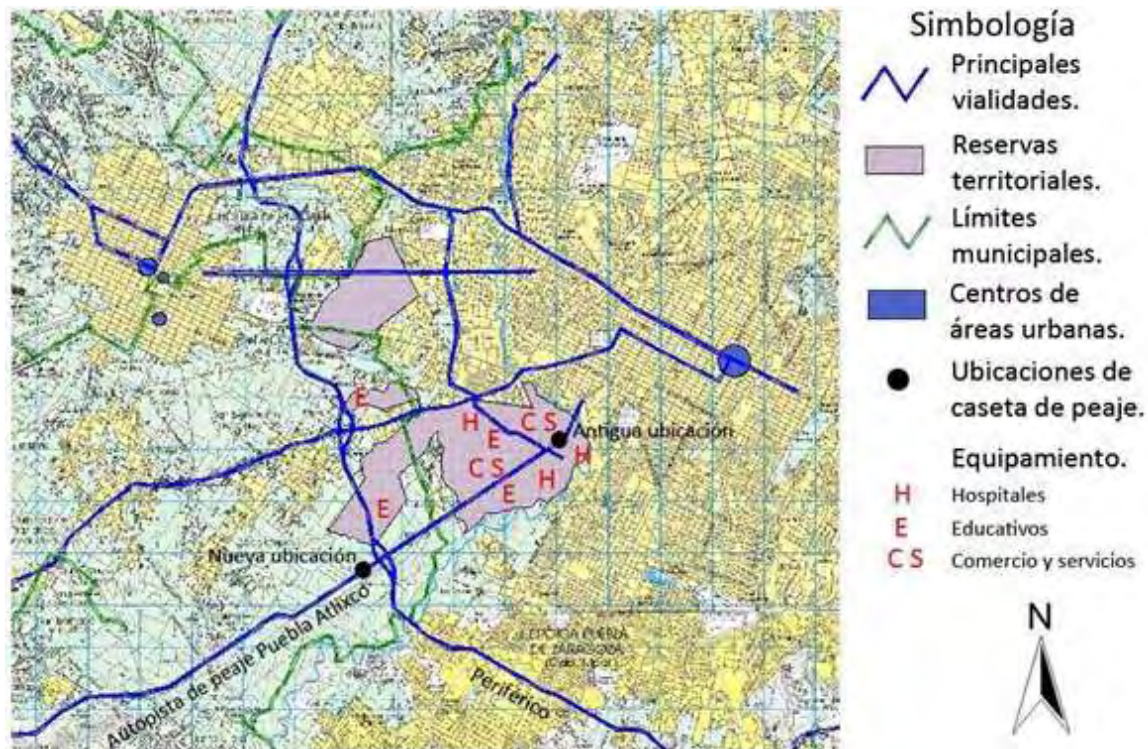


Figura. Vialidades, infraestructura y equipamiento considerado en el Programa Angelópolis.
Fuente: Elaboración propia en base a mapas del INEGI de la Reserva Territorial Atlxáyotl.

De los usos y destinos de las 1,080 hectáreas expropiadas para reservas territoriales se planteaban 216 para equipamiento de escuelas, hospitales, panteones y mercados y 110 hectáreas para un parque metropolitano, repartiendo el resto para usos habitacionales, comerciales, servicios y para vialidades internas.

Con el paso del tiempo, la superficie destinada a usos comerciales, habitacionales y de servicios fue aumentando paulatinamente y aquella dedicada a usos públicos fue disminuyendo; en el caso del parque finalmente solo fueron 12 las hectáreas que quedaron para ese fin.

Destaca también de manera importante la creación del fraccionamiento habitacional más grande e importante de este periodo, un lujoso fraccionamiento cerrado denominado La Vista que ocupó una ubicación privilegiada en la intersección de las vialidades recién inauguradas y una gran superficie contigua a una de las reservas territoriales.

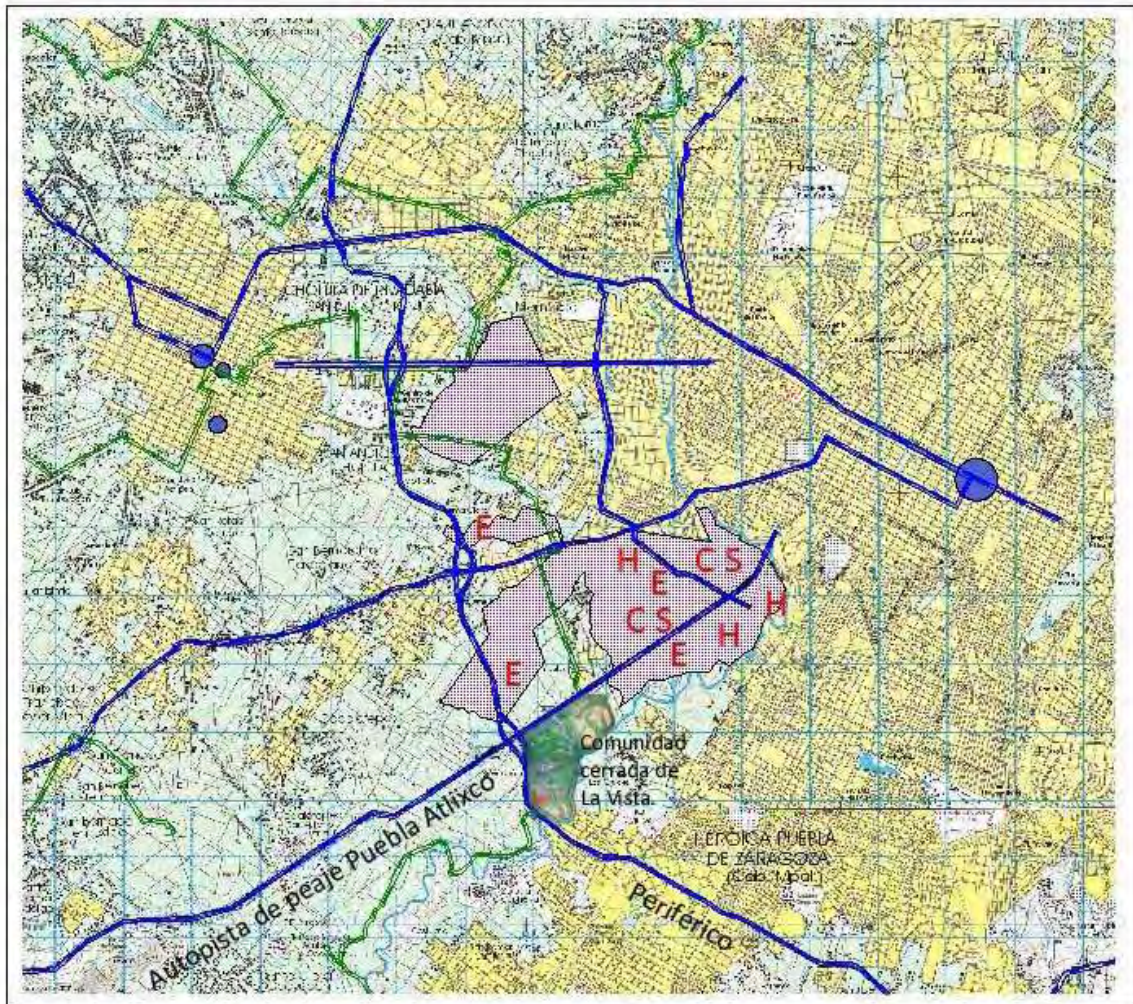


Figura. Ubicación de la nueva parcelación.
Fuente: Elaboración propia en base a mapas del INEGI.

La parcelación se planteó como un exclusivo fraccionamiento de carácter fortificado con un campo de golf, instalaciones deportivas y una absoluta seguridad gracias a su alta barda perimetral y su gran pórtico de acceso. Su promoción se basaba en valores sociales de prestigio lo cual motivó que las zonas aledañas incrementaran su valor atrayendo de inmediato el interés de otros promotores inmobiliarios que se situaron en los alrededores.

a. Los fraccionamientos cerrados en el periodo.

En este periodo se encontraron una buena parte de todos los fraccionamientos cerrados de esta investigación, en total fueron sesenta y cuatro parcelaciones que ocuparon

370.08 hectáreas, de las cuales hubo una fortificación, seis claustros, veintiún fraccionamientos y treinta y seis conjuntos cuyas principales características se muestran en el siguiente cuadro:

Cantidad y tipología	Superficie	Porcentaje de utilización del suelo	Parcelas	Superficie por parcela
36 Conjuntos	1'033,651 m ² .	28 %	3,447	303 m ² .
21 Fraccionamientos	423,926 m ² .	11 %	1,249	331 m ² .
6 Claustros	741,878 m ² .	20 %	859	787 m ² .
1 Fortificación	1'501,363 m ² .	41 %	1,587	946 m ² .
Cuadro Superficie y utilización del suelo de las diferentes tipologías en el periodo 1993 a 1999				

Destaca de forma importante la fortificación como la parcelación de mayor superficie con más de millón y medio de metros cuadrados, siendo aun mayor a la suma de otras categorías como los conjuntos y fraccionamientos..

Con sus más de mil quinientas parcelas, amplias vialidades y áreas internas, entre ellas un campo de golf, la superficie promedio por lote es mayor a los novecientos metros, lo que describe la amplitud de cada parcela aun considerando las sustracciones que deban hacerse por vialidades y áreas internas.



Figura. Plan maestro de la fortificación
Fuente: Publicidad hecha por el desarrollador inmobiliario

Con respecto a la superficie por parcela es importante volver a señalar que se trata solo de una división de la superficie total entre el número de lotes y en este resultado se incluyen también los espacios correspondientes a las áreas comunes o indiviso.

En el caso de la fortificación y en el supuesto de que áreas internas y vialidades fueran cercanas al 50% del total, tendríamos lotes de gran tamaño, superiores a los 450 metros por unidad, lo que finalmente causa que la densidad de población sea muy baja considerando que si cuatro mil quinientas personas aproximadamente la habitan, la densidad bruta de treinta habitantes por hectárea correspondería a un parámetro casi rural.

Sobresale también la superficie de poco más de un millón de metros cuadrados destinada a los treinta y seis conjuntos que fueron durante este periodo la tipología más numerosa. Una probable causa de ello, puede ser la popularidad que ya habían alcanzado los fraccionamientos cerrados entre promotores y desarrolladores inmobiliarios de menor tamaño que ahora se agregaban como pequeños inversionistas a manera de seguidores de esta tendencia.

En ellos, hubo un total de 3,447 parcelas con una superficie bruta por parcela de trescientos tres metros cuadrados que disminuida por vialidades y áreas internas tendría entre 150 y 180 metros cuadrados por parcela, considerando que tanto vialidades como áreas internas generalmente son más escasas en las parcelaciones de menor tamaño.

Por lo que respecta a la densidad, ésta tuvo un incremento de casi seis veces con respecto a la fortificación con un promedio aproximado de 170 habitantes por hectárea que si bien no es densidad alta si equivale a una densidad urbana media.

Los veintiún fraccionamientos ocuparon el menor porcentaje de suelo de todas las fraccionamientos cerrados del periodo con tan solo un 11% y una superficie cercana a los 424 mil metros cuadrados; un total de mil doscientos cuarenta y nueve parcelas con un promedio de superficie de 331 metros cuadrados que es similar a la de los conjuntos. De igual manera, la densidad aproximada de 148 habitantes por hectárea casi es coincidente con aquella de los conjuntos.

Finalmente, en este periodo se encontraron seis claustros que ocuparon casi 750 mil metros cuadrados de superficie, siendo notorio como la preferencia por esta tipología decayó, al pasar ahora a ocupar solo la quinta parte del área total y tener una menor cantidad. Es probable que a pesar de ser el claustro la tipología que mejor ejemplifica al fraccionamiento cerrado, su saturación y la mayor participación de pequeños y

medianos inversionistas tuvieron efectos en su disminución; el claustro es una inversión inmobiliaria de mayor tamaño y en consecuencia impide su construcción a muchos pequeños promotores.






Figura. Planta urbana del claustro Arcos del Sur
Fuente: Investigación propia





Otra posible causa, probablemente de mayor preponderancia, haya sido el interés de los promotores por abarcar un mercado de menores ingresos. De cualquier modo el total de parcelas fue de 859 y en promedio cada una tuvo una superficie bruta de 787 metros cuadrados. Si se considera que al igual que en la fortificación, las áreas comunes y vialidades representan un 50% del total de la superficie, los lotes tendrían casi 400 metros cuadrados que equivalen a parcelas de tamaño grande. En cuanto a la densidad, ésta aproximadamente sería de 57 habitantes por hectárea que es baja para zonas urbanas. Los resultados anteriores confirman que claustros y fortificaciones son categorías similares que manejan los mismos parámetros al igual que conjuntos y fraccionamientos que prácticamente son el mismo tipo de fraccionamiento cerrado excepto por la participación del promotor ya sea como urbanizador y constructor para los conjuntos o solo urbanizador para los fraccionamientos.

En este periodo no se encontró la categoría urbanizaciones ni tampoco la de zonas de seguridad; ésta última ya inexistente si se considera que todas las nuevas parcelaciones se concebían desde el inicio bajo la modalidad de forma cerrada al amparo de la ley de condominios.





A continuación se muestran los cuadros con las características de los fraccionamientos separados por tipología, empezando con claustros y fortificaciones y finalizando con los conjuntos.




Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
La Vista Country Club	1'501,363.06	fortificado	municipales	San Andrés Cholula	1587		Catastro	Magna inversión desarrollador
Arcos de Sur	65,314.12	claustró	privados no municipales	Litigio	140		Catastro	Gran inversión promotor.
Fraccionamiento la Herradura	30,524.52	claustró	municipales	Litigio	66		Catastro	Inversión media profesional.
La Concepción Buenavista	409,455.35	claustró	privados no municipales	Litigio	320		Catastro	Magna inversión desarrollador
Cuadro Fortificación y claustró del periodo 1993 a 1999								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Los Encinos	74,082.88	clastro	privados no municipales	San Andrés Cholula	77		Catastro	Gran inversión promotor.
Residencial Quetzalcoatl	86,386.00	clastro	privados no municipales	San Pedro Cholula	186		Directa	Magna inversión desarrollador
El Campanario	76,115.33	clastro	privados no municipales	San Pedro Cholula	70		Documental	Gran inversión promotor.
Cuadro Fortificación y clastros del periodo 1993 a 1999								



Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Santa Gemma	11,800.77	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	56		Catastro	Inversión media profesional.
La Virgen	7,598.27	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	57		Catastro	Inversión media profesional.
Los Frailes	13,174.43	fraccionamiento	municipales	San Pedro Cholula	100		Catastro	Inversión media profesional.
Residencial Villas de Zavaleta	19,247.96	fraccionamiento	privados no municipales	Litigio	40		Catastro	Inversión media profesional.
Cuadro Fraccionamientos del periodo 1993 a 1999								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	Nº de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Morillotla #7	5,614.05	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	16		Directa	Inversión media profesional.
Villas Génesis	17,634.40	fraccionamiento	privados no municipales	Litigio	47		Catastro	Inversión media profesional.
Quetzalli	146,166.35	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	365	No disponible	Catastro	Gran inversión promotor.
Cuadro Fraccionamientos del periodo 1993 a 1999								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
San Martinito	16,089.41	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	40		Catastro	Inversión media profesional.
Plaza de la Conchita	7,250.00	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	19		Directa	Inversión media profesional.
Residencial Camino Real	20,222.38	fraccionamiento	privados no municipales	Litigio	45		Documental	Inversión media profesional.
Fracc. Rincón de Santa Clara	19,738.91	fraccionamiento	privados no municipales	Litigio	58		Documental	Inversión media profesional.
Cuadro Fraccionamientos del periodo 1993 a 1999								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Av. Alejandra	30,498.05	fraccionamiento	privados no municipales	Litigio	72		Directa	Inversión media profesional.
Rancho San Miguel	10,219.97	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	54		Directa	Inversión media profesional.
Hacienda Camino Real	9,588.92	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	42		Directa	Inversión media profesional.

Cuadro
Fraccionamientos del periodo 1993 a 1999

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Arcos	9,320.99	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	32		Directa	Inversión media profesional.
Cerrada de San Juan	2,517.68	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	15	No disponible	Directa	Inversión media profesional.
Privada Arcángeles	11,254.01	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	38	No disponible	Directa	Inversión media profesional.
Villas La Concepción	3,829.63	fraccionamiento	municipales	Litigio	19		Directa	Inversión media profesional.
Cuadro Fraccionamientos del periodo 1993 a 1999								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
La Fortuna	10,274.6	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	18		Directa	Inversión media profesional.
Rincón Colonial Santa Cecilia	15,024.64	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	31		Catastro	Inversión media profesional.
La Escondida	36,860.54	fraccionamiento	privados no municipales	Litigio	85		Catastro	Inversión media profesional.
Cuadro Fraccionamientos del periodo 1993 a 1999								

Antes de presentar los treinta y seis conjuntos, es conveniente mencionar que al realizar la investigación de campo se encontró que durante este periodo fueron construidas dos magnas inversiones integradas por varios conjuntos. Una de ellas, con vivienda de menor superficie estuvo dirigida a sectores de la población de menor poder adquisitivo mientras la otra constituida por viviendas de mayor tamaño y calidad fue dirigida a sectores con mayores ingresos.

Ambos desarrollos inmobiliarios utilizaron una gran extensión de tierra que fue subdividida en una serie de conjuntos cerrados que no se consideraron como fortificaciones por tener solo un acceso restringido. Estas inversiones resultaron en un buen número¹³ de pequeños conjuntos de menor tamaño cuyas características se presentan por separado en los siguientes cuadros.

Cuadro. Primer grupo de 17 conjuntos construidos en el periodo 1993 a 1999.							
Nombre	Superficie	Tipología	Servicios	Municipio	Nº de lotes	Nº de conjuntos	Área por lote
Geo Villas La Hacienda	104,039.63	conjuntos	municipales	Litigio	542	17	192

Conjuntos cerrados Geo Villas La Hacienda						
	Hda. Agua Nueva	Hda. El Dorado	Hda. El Mesón	Hda. Juriquilla	Hda. La Gavia	
						
	Hda. La Laja	Hda. La Noria	Hda. La Ventanilla	Hda. Las Ánimas	Hda. Los Arcos	Hda. Los Molinos
						
	Hda. San Mateo	Hda. Santa Mónica	Hda. Santa Rosa	Hda. Zotoluca	Hda. La Estancia	Hda. El Rosario





Cabe destacar algunos aspectos espaciales que nos muestran las imágenes del cuadro anterior. El promotor inmobiliario es una gran compañía nacional que construye casas por decenas de miles tanto en México como en algunos otros países de Centro y Sudamérica; generalmente sus desarrollos son dirigidos a sectores de la población con menores ingresos y por lo tanto frecuentemente sus casas son pequeñas y repetitivas provocando una imagen monótona y carente de identidad.




Sin embargo, en aquellos conjuntos en los cuales se tiene una organización vecinal se realizan mejoras a las áreas comunes y algunas de ellas son tendientes a la diferenciación de la imagen que puede apreciarse claramente en aquellos conjuntos en los cuales a través del color se logra la distinción, en otros casos la prioridad es tener mayor seguridad y entonces se ejecutan acciones como colocar protecciones adicionales o cubrir el portón de acceso para otorgar una mayor tranquilidad de los vecinos.

Cuadro. Segundo grupo de 11 conjuntos construidos en el periodo 1993 a 1999.							
Nombre	Superficie	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	N° de conjuntos	Área por lote
Conjunto Residencial Las Quintas	36,058.38	conjuntos	privativos	San Pedro Cholula	52	11	693





Conjuntos cerrados Las Quintas						
	Cerrada de la Luna	Cerrada del Sol	Plazuela de las Bugambilias	Plazuela de Sor Juana	Quinta La Carcaña	
						
	Quinta Las mañanitas	Quinta Lucina	Quinta Real	Quinta San Jerónimo	Quinta Santa Ines	Quinta Santa Teresa



A diferencia del anterior, este grupo de conjuntos tiene un área bruta de 693m², sin considerar disminuciones por indivisos, esta cantidad excede a la media del resto de conjuntos y se asemeja más al promedio de los claustros.





Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Villas Santa Catarina	5,858.5	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	28		Catastro	Inversión media profesional.
Villa Futura	7,024.22	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	18		Catastro	Inversión media profesional.
Almenares de Chollollan	2,078.53	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	8		Catastro	Inversión media profesional.
Santa Emma	8,568.48	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	26		Catastro	Inversión media profesional.
Cuadro Conjuntos del periodo 1993 a 1999								




Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	Nº de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Villas Residencial del Puente	33,402.64	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	120		Documental	Gran inversión promotor.
Campestre San Bernardo	28,053.77	conjunto	privados no municipales	Litigio	75		Catastro	Inversión media profesional.
Rincón de San Andrés	50,220.19	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	113		Catastro	Gran inversión promotor.

Cuadro
Conjuntos del periodo 1993 a 1999

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
El Barreal	131,105.08	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	320		Catastro	Gran inversión promotor.
Residencial Zavaleta	53,729.99	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	220		Catastro	Gran inversión promotor.
Tres Marías	11,211.56	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	85		Catastro	Inversión media profesional.
Hacienda San Andrés	5,648.1	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	42		Catastro	Inversión media profesional.
Cuadro Conjuntos del periodo 1993 a 1999								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Residencial Santa Isabel	1,250	conjunto	municipales	San Pedro Cholula	7		Directa	Inversión media profesional.
Real de Santa Clara II	8,207.41	conjunto	municipales	Litigio	43		Catastro	Gran inversión promotor.
Villas de Morillotla	10,438.34	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	70		Catastro	Gran inversión promotor.
Cuadro Conjuntos del periodo 1993 a 1999								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Villas de Atzala	40,082.68	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	112		Catastro	Gran inversión promotor.
Vistas del Volcán	9,069.19	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	22		Catastro	Inversión media profesional.
Vistas del Volcán II	6,279.31	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	14		Directa	Inversión media profesional.
Fraccionamiento Santiago	3,007.3	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	24		Documental	Inversión media profesional.
Cuadro Conjuntos del periodo 1993 a 1999								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Xochitlicalli	57,159.32	conjunto	privados no municipales	San Pedro Cholula	145		Documental	Gran inversión promotor.
La Joya	21,544.73	conjunto	privados no municipales	San Pedro Cholula	71		Documental	Gran inversión promotor.
Las Villas	7,500.8	conjunto	privados no municipales	San Pedro Cholula	31		Documental	Inversión media profesional.
Cuadro Conjuntos del periodo 1993 a 1999								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Buenvista	13,454.71	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	46		Directa	Inversión media profesional.
Unidad Habitacional Momosa	32,456.81	Conjunto	municipales	Litigio	148		Documental	Gran inversión promotor.
El Molinito	97,882.04	conjunto	municipales	Litigio	283		Documental	Gran inversión promotor.
Cuadro Conjuntos del periodo 1993 a 1999								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Buenvista	13,454.71	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	46		Directa	Inversión media profesional.
Unidad Habitacional Momosa	32,456.81	Conjunto	municipales	Litigio	148		Documental	Gran inversión promotor.
El Molinito	97,882.04	conjunto	municipales	Litigio	283		Documental	Gran inversión promotor.
Cuadro Conjuntos del periodo 1993 a 1999								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
El Arte Residencial	10,655.98	conjunto	municipales	Litigio	64		Directa	Inversión media profesional.
La Fuente	3,270.95	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	16		Directa	Inversión media profesional.
El Diamante	2,431	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	12		Directa	Inversión media profesional.
Real de Morillotla	50,916.68	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	221		Directa	Gran inversión promotor.
Rivadabia	6,504.81	conjunto	privados no municipales	San Pedro Cholula	21		Directa	Inversión media profesional.
Residencial Quinta Real	28,249	conjunto	privados no municipales	San Pedro Cholula	52	No disponible	Directa	Inversión media profesional.
Cuadro Conjuntos del periodo 1993 a 1999								

La distribución geográfica en el territorio de los fraccionamientos cerrados de acuerdo a su tipología y su relación con la tenencia de la tierra aparecen en la siguiente figura:

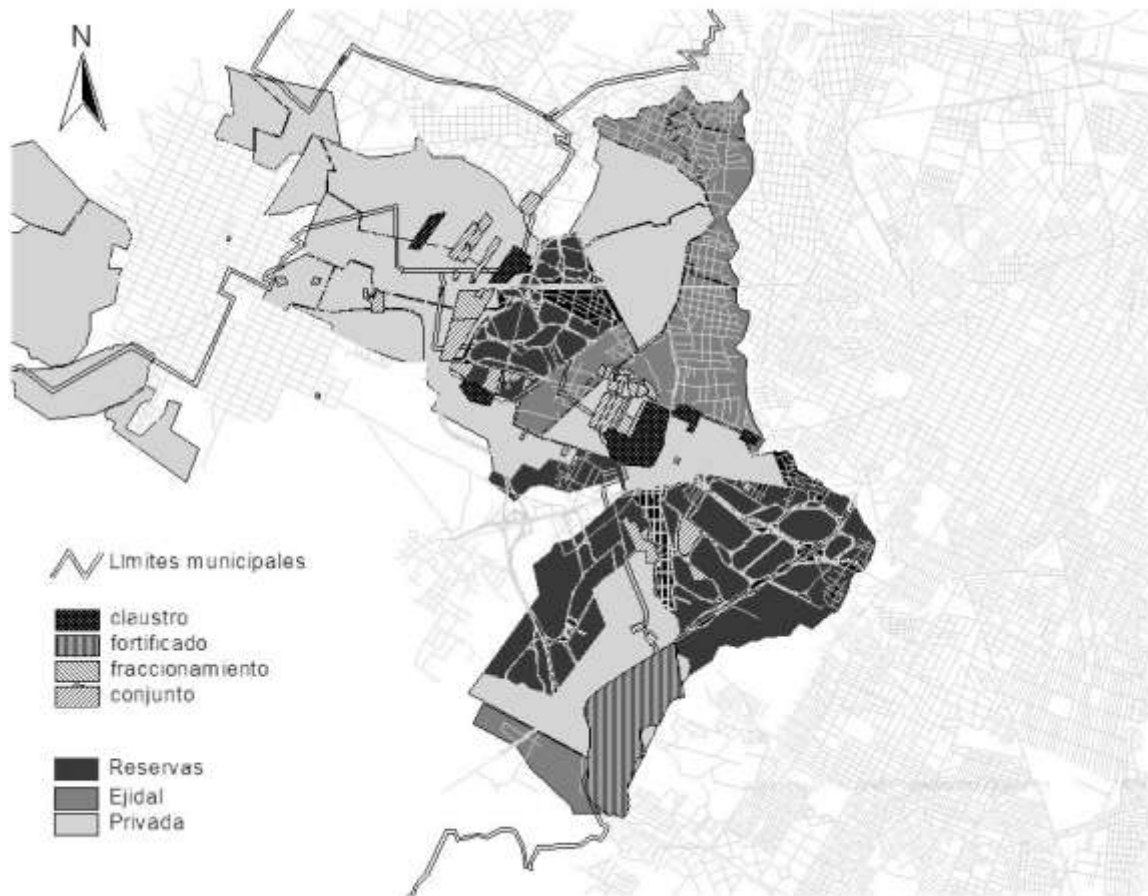


Figura. Fraccionamientos cerrados del poniente en el periodo comprendido entre 1993 y 1999.

Fuente: Elaboración propia utilizando una base de datos georreferenciada de los fraccionamientos del periodo así como la procedencia legal del suelo de acuerdo a planos del Registro Agrario Nacional y la las reservas territoriales incorporadas a la ciudad en este periodo.

Destaca por su tamaño y ubicación la fortificación que ocupó un suelo de origen privado, fuera de los límites de la reserva territorial, pero beneficiada de toda la infraestructura construida. De igual forma, destacan los grandes conjuntos que se hicieron en las recién urbanizadas reservas y que al igual que la fortificación, se beneficiaron de la inversión del estado en la nueva infraestructura. Tanto los conjuntos como la fortificación fueron magnas inversiones inmobiliarias hechas por grandes promotores ligados al poder en turno, el cual a través de la certeza jurídica de la propiedad recién expropiada les garantizaba la seguridad de su inversión. Desde luego que el negocio inmobiliario se vio ampliamente favorecido por precios de adquisición muy bajos¹⁴ y una buena urbanización realizada por las autoridades.

En la siguiente figura se muestra la forma como se suministraron los servicios urbanos a los fraccionamientos en el periodo de 1993 a 1999. Con excepción de los fraccionamientos construidos sobre las reservas territoriales y de otros casos aislados; el resto de los que fueron construidos en este periodo obtuvieron la dotación de servicios de manera directa al ubicarse en territorios que no contaban con una urbanización previa y con imposibilidad del municipio, en este caso San Andrés Cholula, de poder atenderlos.

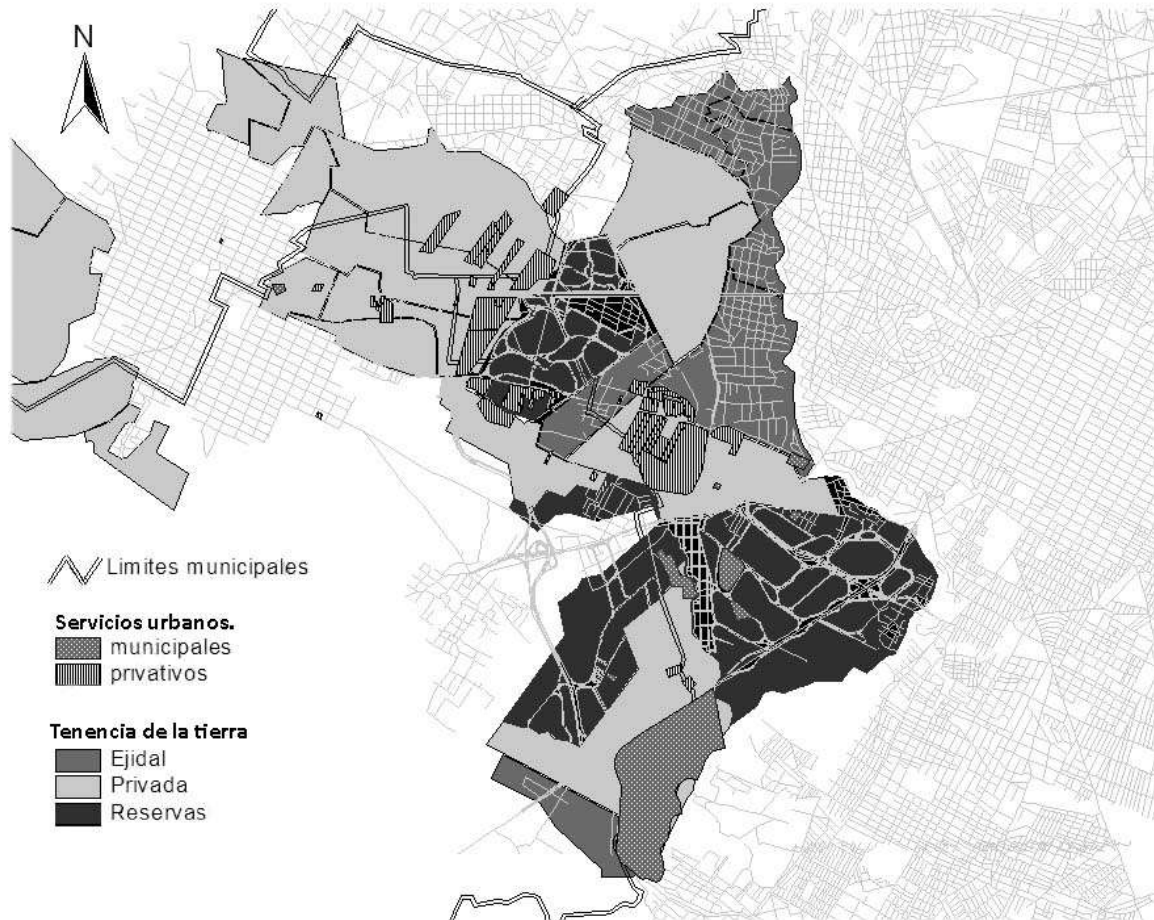


Figura. Abastecimiento de los servicios urbanos de agua potable y redes de drenaje.
Fuente: Elaboración propia utilizando datos de levantamiento de campo.

4. El periodo 1999 a 2005.

El periodo de 1999 a 2005 fue una etapa de consolidación de la inversión en infraestructura realizada en el sexenio anterior y en el transcurso de estos años el gobierno estatal no realizó nuevas inversiones de importancia ni tampoco hubo actos de gobierno trascendentales que repercutieran en el territorio.

En efecto, a lo largo de estos seis años la zona en estudio solo se fue ocupando por todos aquellos actores que ya habían adquirido las parcelaciones urbanizadas en las reservas territoriales creadas y por muchos otros promotores inmobiliarios que se fueron agregando con nuevos desarrollos situados en los alrededores.

Lo anterior no significa que durante estos seis años no hubiese ninguna inversión estatal adicional que desde luego las hubo, pero fueron más bien dirigidas a complementar lo que ya se había creado que a crear y urbanizar nuevas zonas.

En efecto, las inversiones sirvieron de complemento y los actos de gobierno se encaminaron a otorgar las facilidades para que los diversos actores inmobiliarios fueran construyendo sus propios desarrollos.

A lo largo de estos seis años, las grandes inversiones inmobiliarias en vivienda se realizaron en las reservas territoriales y muchos promotores de gran capital, tanto nacionales como locales, construyeron muchos bloques de vivienda de diversos tipos pero con predominio de vivienda popular con parcelas de menor tamaño y baja superficie de construcción que resultaron en densidades habitacionales altas.

Tanto en la reserva territorial Quetzalcóatl, la de menor tamaño, como en la Atlixcáyotl intervinieron los desarrolladores inmobiliarios de vivienda masiva de manera tal que fue durante este periodo que se construyeron cientos de casas en ambas, siendo la reserva Atlixcáyotl donde más fraccionamientos cerrados se construyeron ¹⁵ mientras que en la otra gran parte de las viviendas se realizó de manera abierta sin ninguna división con el resto de la ciudad.

a. Los fraccionamientos cerrados en el periodo.

En este periodo se encontraron cincuenta y tres fraccionamientos cerrados que ocuparon 159.3 hectáreas predominando los conjuntos como la tipología más numerosa con veintinueve unidades seguida de los fraccionamientos con quince

unidades, recordando nuevamente que ambas tienen características muy similares por lo que en total representaron la gran mayoría, ya que adicionalmente solo se encontraron cuatro claustros, cinco urbanizaciones y ninguna fortificación.

Sus principales características se muestran en el siguiente cuadro:

Cantidad y tipología	Superficie	Porcentaje de utilización del suelo	Parcelas	Superficie por parcela
29 Conjuntos	1'076,690 m ² .	68 %	8,980	120 m ² .
15 Fraccionamientos	222,846 m ² .	14 %	917	243 m ² .
4 Claustros	239,876 m ² .	15 %	677	354 m ² .
5 Urbanizaciones	53,589 m ² .	3 %	185	289 m ² .
Cuadro Superficie y utilización del suelo de las diferentes tipologías en el periodo 1999 a 2005				

Como se recordará la superficie por parcela solo es una división de la superficie entre el número de lotes por cada tipología e incluye también los espacios correspondientes a las áreas comunes o indiviso, por lo que si se considera que áreas internas y vialidades usualmente son cercanas al 50% del total tendríamos lotes de la mitad de lo que indica el cuadro anterior lo que resulta bastante menor de lo encontrado en el periodo anterior.

La causa probable de ello puede ser la decisión de los promotores de urbanizar lotes de menor tamaño buscando hacer el negocio inmobiliario accesible a un mayor número de personas; la única excepción son las urbanizaciones cuyo caso se comenta párrafos adelante por ser una situación especial.

La superficie de poco más de un millón de metros cuadrados destinada a los veintinueve conjuntos es la mayor de todas las tipologías y cubre más de dos terceras partes del total aun cuando la cantidad de metros cuadrados se mantuvo casi igual a la del periodo anterior.

En el aspecto que si hubo notables diferencias fue en el número de parcelas que aumentó a más del doble con respecto a lo encontrado seis años antes. Lo anterior provoca que la superficie por parcela disminuya a solo ciento veinte metros cuadrados de área bruta lo que lleva a lotes de 60 metros cuadrados en promedio de superficie neta una vez disminuidas vialidades y áreas internas.

El motivo de que los conjuntos hayan tenido parcelas más pequeñas obedece a la creación de muchos conjuntos de vivienda masiva construidos por los grandes

desarrolladores inmobiliarios que generalmente obtienen el máximo provecho permisible del suelo al utilizarlo intensivamente, con viviendas pares que comparten terreno lo que lleva a promedios aproximados de 417 habitantes por hectárea que equivale a casi dos veces y media a lo que se había encontrado seis años antes.

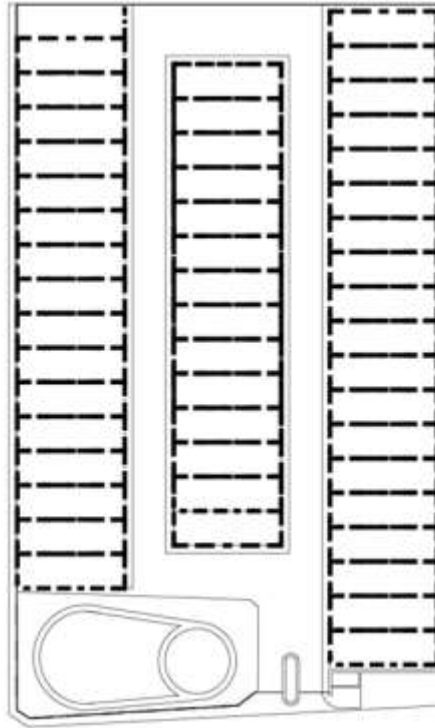


Figura : Planta de una parcelación típica de un conjunto.
Conjunto Residencial de Jesús
Fuente: Investigación propia

En cuanto a los quince fraccionamientos, que ocuparon el 14% de la superficie total con 22.2 hectáreas, presentaron características similares a las de los conjuntos¹⁶ con lotes ligeramente mayores de aproximadamente 120 metros cuadrados una vez restadas vialidades y áreas comunes.

Hay que recordar que el destino de estos lotes es la venta de terrenos sin construcción y por lo tanto no hay una utilización tan intensiva del suelo como en los conjuntos. Sin embargo el negocio llevó a los promotores a disminuir la superficie por lote para abarcar a un mayor número de compradores siendo la densidad habitacional de 205 personas por hectárea.

Por lo que toca a los cuatro claustros encontrados, ocuparon solo 23.9 hectáreas que equivalen a la tercera parte del periodo anterior cuando se encontraron dos claustros más. Esto también significa que la superficie por lote fue más pequeña y que en general continuaban la tendencia de dejar de ser la tipología predominante.

Con un total de 677 parcelas y una disminución en el tamaño promedio de cada parcela a aproximadamente 175 metros cuadrados una vez quitados indivisos y vialidades, su densidad también fue en aumento hasta alcanzar los 141 habitantes por hectárea, cantidad que casi triplica lo presentado seis años antes.

Los números anteriores permiten plantear que se estaba presentando una producción masiva de viviendas en fraccionamientos cerrados, una “masificación del producto”, entendiéndose por esto que se producían muchas más unidades de menor precio con objeto de hacer a la fraccionamiento cerrado una mercancía más popular y por ende más rentable.

Otro aspecto que puede corroborar lo anterior, es la aparición de cinco urbanizaciones que como se recordará son parcelaciones inconclusas que buscan llegar a sectores de la población de ingresos limitados a cambio de ofrecer productos no terminados.



A pesar de lo anterior es de destacar la superficie por lote de aproximadamente 140 metros cuadrados una vez quitadas las superficies de indivisos y vialidades. Sin duda, lo que estaba ocurriendo en este periodo es que un mayor número de promotores, grandes, medianos, pequeños y algunos especuladores estaban muy interesados por participar en este mercado y buscaban obtener mayores ganancias al abaratar el producto inmobiliario.

Finalmente, en este periodo no se encontró ninguna fortificación cuyos grandes inversionistas al igual que con la inversión estatal, esperaron la consolidación de la fortificación existente para intervenir nuevamente en el territorio.

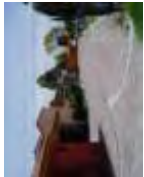


En las siguientes páginas se muestran las características detalladas de cada uno de los fraccionamientos separados por su tipología, empezando por los claustros, seguidos por los fraccionamientos, los conjuntos y al final las urbanizaciones.



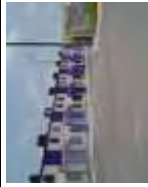
Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Bosques de Angelópolis.	72,036.48	claustro	municipales	Litigio	274		Catastro	Magna inversión desarrollador
Cortijo de Angelópolis	51,048.20	claustro	municipales	Litigio	220		Documental	Magna inversión desarrollador
Santa Fe	97,131.19	claustro	municipales	San Andrés Cholula	145		Directa	Magna inversión desarrollador
La Providencia	19,660.00	claustro	municipales	Litigio	38		Directa	Inversión media profesional.
Cuadro								
Claustros del periodo 1999 a 2005								



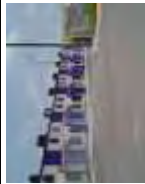
Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	Nº de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Vistas del Angel.	8,744.21	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	77		Catastro	Gran inversión promotor
Residencial Los Arrayanes.	14,850.00	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	40		Directa	Inversión media profesional.
Residencial San José.	19,200.00	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	72		Directa	Gran inversión promotor.
Residencial Pontevedra.	30,108.01	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	120		Directa	Gran inversión promotor.
Cuadro Fraccionamientos del periodo 1999 a 2005								




Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Residencial La Herradura.	32,509.03	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	80		Directa	Gran inversión promotor.
Villas Palazzole.	12,050.05	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	60		Directa	Inversión media profesional.
Plazoletas de San Bernardino.	17,752.14	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	80		Directa	Inversión media profesional.
Quintas Morillotla.	10,215.09	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	38		Documental	Inversión media profesional.
Cuadro Fraccionamientos del periodo 1999 a 2005								




Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	Nº de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Parque del Arte.	13,101.99	fraccionamiento	municipales	Litigio	10		Directa	Gran inversión promotor.
Plazuela de San Bernardino	11,869.98	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	50		Directa	Inversión media profesional.
Bosques de Morillota.	12,208.75	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	125		Documental	Gran inversión promotor.
Villas de Atlaco.	5,889.63	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	6		Documental	Inversión media profesional.
Cuadro Fraccionamientos del periodo 1999 a 2005								




Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	Nº de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Villa Mirage.	13,367.14	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	59		Documental	Inversión media profesional.
Los Arcángeles.	16,685.14	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	82		Directa	Gran inversión promotor.
Los Olivos.	4,416.67	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	18		Directa	Inversión media profesional.
Cuadro Fraccionamientos del periodo 1999 a 2005								

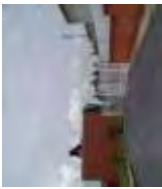
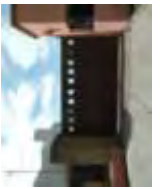

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	Nº de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Villas de los Angéles II	8,972.25	conjunto	municipales	San Andrés Cholula	59		Documental	Magna inversión desarrollador
Villas de los Angéles I	45,695.62	conjunto	municipales	San Andrés Cholula	244		Documental	Magna inversión desarrollador
Villa Floresta	157,160.22	conjunto	municipales	San Andrés Cholula	1,138		Catastro	Magna inversión desarrollador
Cuadro Conjuntos del periodo 1999 a 2005								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Villas de los Angéles II	8,972.25	conjunto	municipales	San Andrés Cholula	59		Documental	Magna inversión desarrollador
Villas de los Angéles I	45,695.62	conjunto	municipales	San Andrés Cholula	244		Documental	Magna inversión desarrollador
Villa Floresta	157,160.22	conjunto	municipales	San Andrés Cholula	1,138		Catastro	Magna inversión desarrollador
Cuadro Conjuntos del periodo 1999 a 2005								




Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Paseos de San Andrés	39,274.72	conjunto	municipales	San Andrés Cholula	266		Documental	Magna inversión desarrollador
Las Animas	14,187.19	Conjunto	municipales	Litigio	240		Catastro	Magna inversión desarrollador
Real de Zavaleta	5,319.18	conjunto	municipales	Litigio	74		Catastro	Inversión media profesional.
Cuadro Conjuntos del periodo 1999 a 2005								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Paseos de San Andrés	39,274.72	conjunto	municipales	San Andrés Cholula	266		Documental	Magna inversión desarrollador
Las Animas	14,187.19	Conjunto	municipales	Litigio	240		Catastro	Magna inversión desarrollador
Real de Zavaleta	5,319.18	conjunto	municipales	Litigio	74		Catastro	Inversión media profesional.
Cuadro Conjuntos del periodo 1999 a 2005								


Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
El Pilar	20,541.22	conjunto	municipales	Litigio	450		Documental	Magna inversión desarrollador
Villas de Atzala I	863.61	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	5		Documental	Inversión media profesional.
Las Palmas	1,050.08	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	8		Directa	Inversión media profesional.
Cuadro Conjuntos del periodo 1999 a 2005								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Sinfonías	16,197.18	conjunto	municipales	Litigio	101		Documental	Gran inversión promotor
Geo Villas Atlixco	42,743.95	conjunto	Municipales	Litigio	382		Documental	Magna inversión desarrollador
Villas de Atlixco	180,679.00	conjunto	municipales	Litigio	1,429		Catastro	Magna inversión desarrollador
Cuadro Conjuntos del periodo 1999 a 2005								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Casa Blanca Residencial	15,489.00	conjunto	privados no municipales	San Pedro Cholula	64		Directa	Inversión media profesional.
Residencial de Jesus	9,404.00	conjunto	privados no municipales	San Pedro Cholula	49		Directa	Inversión media profesional.
Arboledas Saint Germain	48,530.00	conjunto	municipales	San Pedro Cholula	200		Directa	Magna inversión desarrollador.
Cuadro Conjuntos del periodo 1999 a 2005								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Conjunto Cholula 826	986.00	conjunto	municipales	San Pedro Cholula	5		Directa	Inversión media profesional.
Gobernadores	123,400.45	Conjunto	municipales	San Andrés Cholula	1,182		Documental	Magna inversión desarrollador.
La Pirámide	1,150.00	Conjunto	Municipales	San Andrés Cholula	4		Directa	Inversión media profesional.
Cuadro Conjuntos del periodo 1999 a 2005								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
San Gabriel	3,300.00	conjunto	municipales	San Pedro Cholula	11		Directa	Inversión media profesional.
Rincón de Atzala	967.82	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	6		Directa	Inversión media profesional.
Conjunto Morillotla	5,722.87	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	24		Directa	Inversión media profesional.
Conjunto Santa Catarina	2,306.10	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	10		Directa	Inversión media profesional.
3 Ote. # 850 sin nombre	1,598.84	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	5		Directa	Inversión media profesional.
Cuadro Conjuntos del periodo 1999 a 2005								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	Nº de lotes	Fotografía	Fuente de informació	Inversión
Plazuelas de San Diego	9,915.00	urbanización	privados no municipales	Cuatlaningo	43		Directa	Pequeña inversión especulador.
Bosques de Granada	16,796.00	urbanización	privados no municipales	San Pedro Cholula	66		Directa	Pequeña inversión especulador.
Jardines de La Carcaña	5,724.00	urbanización	privados no municipales	San Pedro Cholula	18		Directa	Pequeña inversión especulador.
La Carcaña	7,313.61	urbanización	privados no municipales	San Pedro Cholula	25		Documental	Pequeña inversión especulador.
Cda de la Carcaña	13,840.21	urbanización	privados no municipales	San Pedro Cholula	33		Documental	Pequeña inversión especulador.
Cuadro Urbanizaciones del periodo 1999 a 2005								

La distribución geográfica en el territorio de los fraccionamientos cerrados de acuerdo a su tipología y su relación con la tenencia de la tierra aparecen en la siguiente figura. En el periodo solo aparecieron cuatro tipologías que tuvieron una distribución regular en el territorio al ocupar las reservas territoriales recién urbanizadas y los terrenos todavía disponibles; particularmente la reserva Atlixcáyotl. También puede observarse la situación de la tenencia de la tierra previa a la ocupación del territorio.

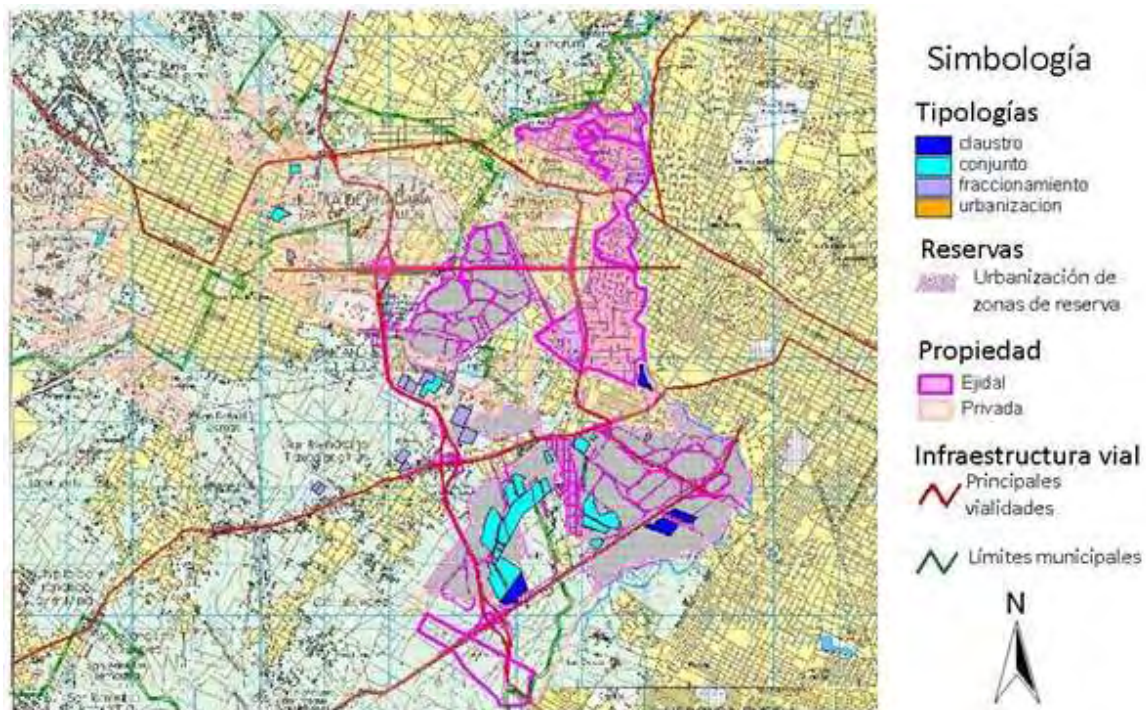


Figura. Tipologías de los fraccionamientos cerrados del periodo 1999 a 2005.

Fuente: Elaboración propia utilizando cartas del INEGI y una base de datos georeferenciada de los fraccionamientos del periodo, así como la procedencia legal del suelo de acuerdo a planos del Registro Agrario Nacional y la localización de las reservas territoriales.

Algunos elementos importantes a destacar son la exclusiva selección de tierras de origen privado para la ubicación de todos los fraccionamientos, excepto aquellos que ocuparon las reservas territoriales que también pasaron a ser propiedades privadas una vez que su legalización se llevó a cabo.

Otro elemento lo constituye la propia urbanización de las reservas hecha por el gobierno del estado que vendió en propiedad a los grandes promotores inmobiliarios, terrenos de amplias dimensiones con todos los servicios urbanos y las mejores conexiones viales para desarrollar vivienda colectiva, destacando la reserva Atlixcáyotl como la receptora de muchos de estos conjuntos cerrados de vivienda.

Lo anterior no significa que no se construyera vivienda en la otra reserva, la Quetzalcóatl, solo que en ésta, las edificaciones fueron hechas como conjuntos abiertos de vivienda y no como fraccionamientos cerrados a diferencia de la reserva Atlixcáyotl en la que mayoritariamente se ubicaron los grandes conjuntos cerrados de vivienda.

En cuanto a la distribución geográfica de las diferentes tipologías destaca también el grupo de conjuntos en la nueva reserva recién urbanizada.

Como puede verse a detalle en las tablas anteriores, corresponde a grandes desarrollos de vivienda con características de dimensiones y precio reducidos; de igual manera los claustros se situaron en las inmediaciones de la reserva o dentro de ella siendo las dos únicas tipologías que aquí se ubicaron.

Los fraccionamientos tuvieron una distribución dispersa y ocuparon zonas con buenos accesos viales pero más alejadas, ubicándose en algunos casos fuera de la zona urbana consolidada y con terrenos agrícolas en los alrededores.

Todos los fraccionamientos son de dimensiones comparativamente menores a las de los conjuntos, edificados por promotores inmobiliarios de menor nivel económico y por lo tanto sin la capacidad de acceder a los grandes terrenos de las reservas puestos en venta por el gobierno.

Finalmente puede observarse la ubicación de las urbanizaciones en zonas relativamente alejadas, sin buenos accesos y relativamente escondidas en los todavía grandes huecos urbanos de una zona intermedia entre dos vialidades importantes, lo que puede tener su explicación por los menores valores del suelo y la posibilidad de no hacer muy visible la venta de terrenos con urbanizaciones inconclusas.

Por lo que toca a la existencia de la infraestructura y los servicios urbanos en la siguiente figura es posible analizar sus condiciones.

Al igual que en el periodo anterior, los fraccionamientos ubicados en San Andrés Cholula no tuvieron una urbanización previa ni la posibilidad del municipio de poder atenderlos por lo que obtuvieron la dotación de servicios de manera directa, a diferencia de los fraccionamientos construidos en las reservas territoriales que obtuvieron los servicios del propio municipio.

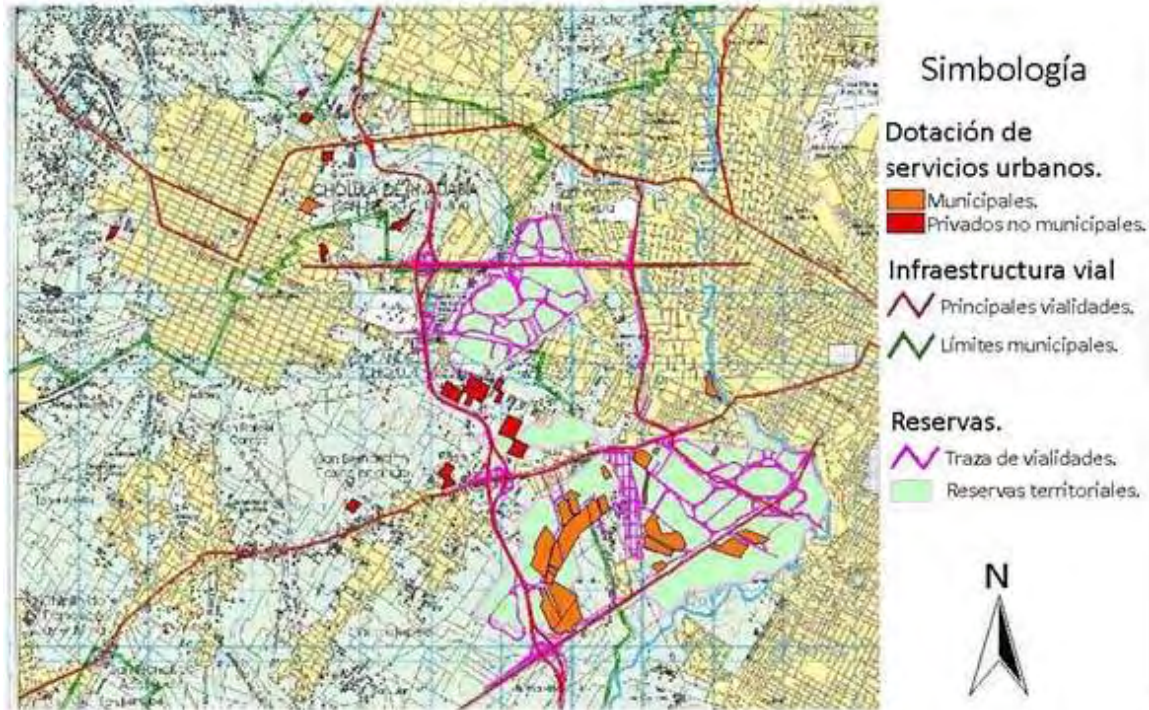


Figura. Abastecimiento de los servicios urbanos de agua potable y redes de drenaje.
Fuente: Elaboración propia utilizando planos de INEGI y datos del levantamiento de campo.

De las cincuenta y tres fraccionamientos encontrados en el periodo, casi la mitad, veintiséis de ellos, obtuvieron los servicios urbanos del propio municipio al ubicarse en la reserva territorial urbanizada por el gobierno del estado, mientras que los veintisiete restantes que como puede verse se repartieron en los huecos periurbanos tuvieron que recurrir a la construcción de pozos y fosas sépticas para auto proveerse de servicios.

Sin embargo, el número de lotes no tuvo una repartición equitativa a causa del tamaño de los conjuntos ubicados en las reservas con servicios urbanos municipales que fueron una inmensa mayoría con un 88.3% del total de todas las parcelas del periodo, mientras que solo un 11.7% de los lotes dependen de la auto dotación de servicios urbanos.

Es de destacar que a pesar del incremento sustancial en el número de parcelas de un 50% adicional con respecto al periodo anterior, la relación de los lotes con servicios urbanos municipales se revirtió de una manera importante ya que mientras en el sexenio de 1993 a 1999 solo cuatro de cada diez, es decir el 40%, obtuvo servicios municipales, en este periodo aumentó a más del doble, con 8.8 lotes de cada 10, a causa de las obras de urbanización emprendidas por el gobierno en estas reservas territoriales.

5. El periodo de 2005 a la actualidad.

El sexenio gubernamental que empezó en el 2005 y termina en 2011 ha sido un periodo con más inversiones en infraestructura urbana con respecto al anterior, si bien éstas se han caracterizado más por la consolidación urbana que por la apertura de nuevas zonas de la ciudad.

Para el territorio en estudio han existido algunas vialidades que han venido a consolidar aun más su crecimiento como por ejemplo las construidas para conectar el sur oriente de la ciudad con la reserva territorial Atlixcáyotl o bien la ampliación del anillo periférico, las principales obras no solo se han ubicado en esta zona sino que se han repartido a lo largo de la ciudad entera. En estos últimos años el territorio urbano de la Ciudad de Puebla ha crecido a ritmo acelerado y con la actual construcción de nuevas vialidades y las mejoras en las existentes, el crecimiento e inversión inmobiliaria tanto pública como privada no se ha detenido y se ha mantenido constante.

En la zona en estudio se han construido en estos años tanto equipamiento público como inversión privada en altos edificios de oficinas o en múltiples centros comerciales. De esta forma las reservas territoriales están terminando de ocuparse y ahora existe una gran expectación por la ocupación de más territorio hacia las áreas próximas.

Esta necesidad del negocio inmobiliario de ocupar terrenos beneficiados por el acceso a nuevas vialidades lleva a que promotores y especuladores ejerzan una gran presión por liberar nuevas áreas; tal es el caso del constante apremio al gobierno estatal por liberar un tramo adicional de la autopista de cuota para convertirla en arteria urbana y lograr así el acceso de una amplia zona.¹⁷

Ha sido tan grande la presión por ocupar mayor territorio que en este periodo los grandes promotores con fuertes recursos económicos y nexos con el poder político han emprendido y logrado procesos tan difíciles como el cambio de tenencia de la tierra de terrenos comunales a propiedad privada a pesar de los trámites que esto involucra ya que la ley obliga a cumplir con tantos requisitos que comúnmente quienes lo intentan terminan por desistir.

Por otra parte, el crecimiento y desarrollo inmobiliario también se está presentando hacia otras zonas cercanas como las del vecino municipio de Cuautlancingo o bien hacia la carretera federal a México que ahora conecta a la ciudad con el aeropuerto; vialidad que fue ampliada y transformada en una avenida urbana lo que ha provocado la

ocupación de terrenos cada vez más alejados, fomentando un crecimiento disperso que se manifiesta con nuevas construcciones a lo largo de las vías recién abiertas.

Aun cuando el gobierno estatal ha invertido en vialidades durante este periodo, su construcción ha propiciado el desarrollo de periferias más alejadas mientras que en el territorio en estudio se ha dado una consolidación y cierta expansión hacia aquellas direcciones que en este momento son susceptibles de ser ocupadas como se puede apreciar en la siguiente figura.

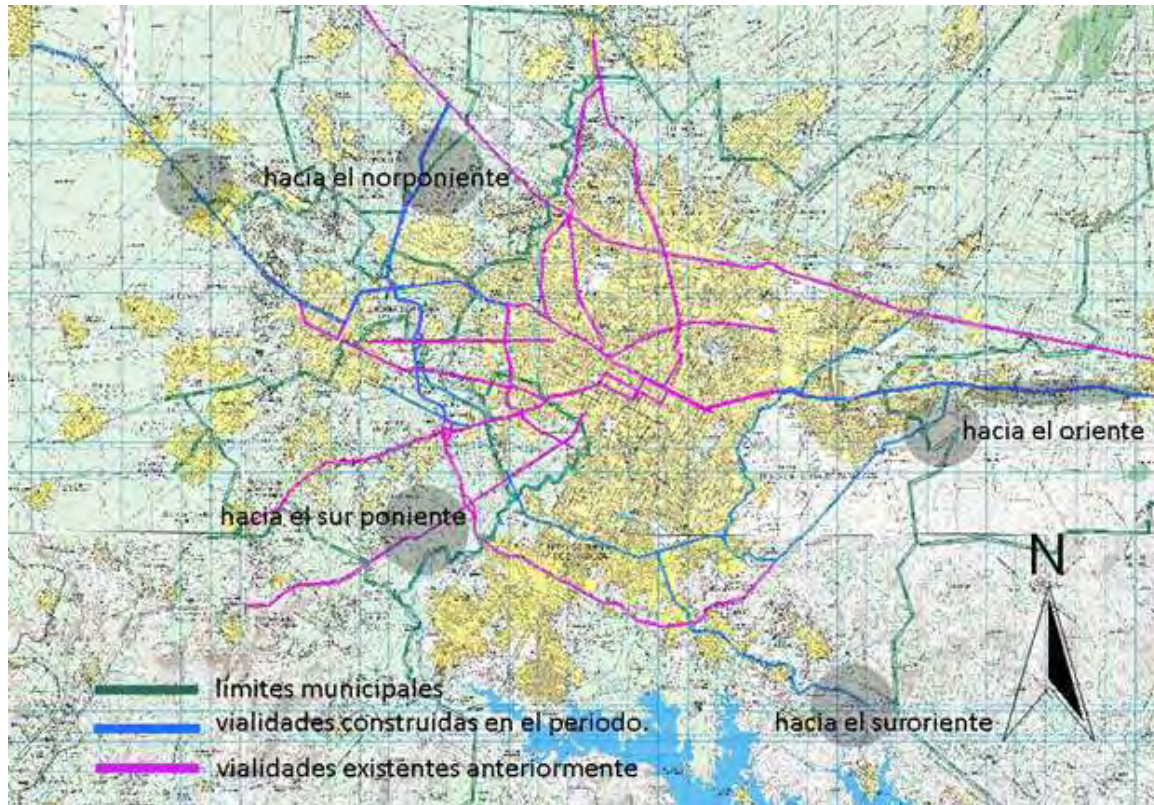


Figura. Las presiones territoriales de expansión urbana a partir de 2005.

Fuente: Elaboración propia utilizando planos de INEGI y datos de las nuevas vialidades construidas en este periodo.

Destacan las zonas oriente, norponiente y sur oriente como aquellas que a causa de las nuevas vialidades de acceso tienen un incremento en el ritmo de crecimiento inmobiliario, mientras que otras zonas como por ejemplo la beneficiada con el nuevo boulevard hacia el aeropuerto manifiesta solamente una ocupación urbana a lo largo de la propia avenida y por su parte la zona de estudio al sur poniente queda en espera de la construcción de nuevas vialidades y de la liberación de la autopista de cuota como vialidad urbana.

En el oriente, el nuevo desarrollo urbano tiene diversos usos y a causa de ser una zona densamente poblada, muchos de estos nuevos usos son de carácter comercial como complemento a las zonas habitacionales existentes y a las que se encuentran en construcción; algunas de estas últimas formadas por fraccionamientos cerrados. El ritmo de crecimiento ha sido tan importante que el vecino municipio de Amozoc de Mota ha terminado por conurbarse plenamente a la Ciudad de Puebla.

En efecto, el ritmo del crecimiento urbano se ha incrementado en diferentes medidas en función de las vialidades que se han ido construyendo o ampliando en la ciudad.

En el caso del norponiente, el desarrollo inmobiliario se da sobre el municipio de Cuautlancingo en donde varios conjuntos de vivienda, en su mayoría construidos como fraccionamientos cerrados, han ido apareciendo. La razón es simple: el valor del suelo en esta zona todavía es bajo y en consecuencia muchos promotores de vivienda, fundamentalmente aquellos que desarrollan vivienda económica, buscan esta zona por sus nuevos accesos y bajos precios de suelo; de esta forma, el norponiente de la ciudad empieza a poblarse de grandes conjuntos formados por numerosas viviendas de bajo precio y superficie.

Hacia el suroriente, el desarrollo inmobiliario no tiene ritmos de crecimiento similares por diversos motivos como pueden ser el propio relieve del terreno compuesto por lomeríos, algunos de ellos con fuertes pendientes y por otros obstáculos como la necesidad de atravesar una antigua población que ahora es una junta auxiliar y que dificulta la entrada y la salida con el consecuente problema de tránsito, así como la propia formación del embalse de la presa de Valsequillo ubicada en esta dirección.

Finalmente en el sur poniente donde se encuentra la zona de estudio, mientras el ritmo de la expansión urbana ha disminuido, el ritmo de construcción se ha mantenido o incrementado ya que como anteriormente se mencionó la zona se encuentra en un proceso de consolidación urbana por lo que muchos de estos nuevos desarrollos, en su mayoría con usos distintos al habitacional, ocupan zonas previamente urbanizadas.

a. Los fraccionamientos cerrados en el periodo.

Siendo este un periodo de consolidación del crecimiento inmobiliario, los fraccionamientos cerrados manifestaron también las mismas tendencias y a lo largo de los últimos años su construcción ha mantenido su regularidad y sus características cuantitativas pero ha modificado su crecimiento cualitativo.

En efecto, en este periodo han aparecido fraccionamientos de mayor tamaño y con inversiones inmobiliarias más cuantiosas destacando la mayor parcelación construida en la ciudad durante las últimas décadas; una fortificación planteada en varias etapas que una vez terminada tendrá en su interior las facilidades suficientes para mantener la vida diaria sin tener que abandonarla.

Si bien este periodo gubernamental al igual que los anteriores cubre seis años y termina en 2011; al momento de investigar, analizar y escribir el presente trabajo todavía nos encontramos algún tiempo antes de que sea cumplido. Por lo anterior, muchas de los fraccionamientos cerrados encontradas han sido creadas en los años recientes.

Es importante hacer énfasis en lo anterior porque si bien el presente trabajo de ninguna forma puede considerarse absoluto en el sentido de cubrir la totalidad de las fraccionamientos cerrados en la zona de estudio, en particular en este último periodo el trabajo de campo ha sido aun más difícil de realizar a causa de la dificultad de contar con el apoyo y los recursos necesarios para hacerlo; por ello, si en los demás periodos el trabajo no puede calificarse de exhaustivo, en este periodo resulta todavía más aventurado afirmar que cubre una parte importante del total.

En el presente periodo se han encontrado en total treinta y tres fraccionamientos cerrados que ocuparon 240.4 hectáreas,¹⁸ cuyas características se muestran en la siguiente tabla:

Cantidad y tipología	Superficie	Porcentaje de utilización del suelo	Parcelas	Superficie por parcela
18 Conjuntos	282,433 m ² .	11.7 %	1,151	245 m ² .
7 Claustros	250,529 m ² .	10.4 %	736	340 m ² .
5 Fraccionamientos	126,770 m ² .	5.3 %	459	276 m ² .
2 Urbanizaciones	4,609 m ² .	0.2 %	36	128 m ² .
1 Fortificación	1'740,086 m ² .	72.4 %	1,931	901 m ² .

Cuadro
Superficie y utilización del suelo de las diferentes tipologías en el periodo de 2005 a la actualidad.

De todas ellas destaca la fortificación por contribuir con casi tres cuartas partes de la superficie total de las fraccionamientos cerrados y cerca de la mitad de todas las parcelas de este periodo; además de la fortificación se encontraron 18 conjuntos que siguen siendo la tipología más numerosa seguida de siete claustros y cinco fraccionamientos, finalmente solo se tuvo información de dos urbanizaciones con una muy escasa superficie y unas cuantas parcelas.

El comportamiento de los fraccionamientos cerrados de este periodo sigue siendo similar al anterior, los conjuntos representan la tipología preferida lo que indica que siguen apareciendo numerosos pequeños promotores con menor fuerza económica pero construyendo mayor cantidad de unidades de menor tamaño. Algo similar ocurre con los fraccionamientos que si bien disminuyeron con respecto al periodo anterior siguen aportando unidos a los conjuntos una buena proporción de los fraccionamientos construidos.

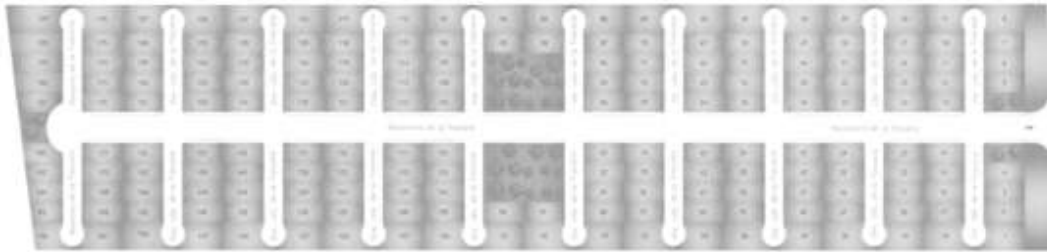


Figura. Organización espacial típica de un fraccionamiento de mayores dimensiones. En color más oscuro aparecen las áreas comunes y de servicios comerciales ubicadas en ambos lados del acceso.

Fuente: Plano de venta del promotor Fraccionamiento Bosques de Cholula.

Tanto fraccionamientos como claustros siguen manteniendo superficies por parcela similares, sin embargo en el caso de los conjuntos la casi completa ocupación de las reservas en el periodo pasado por parte de los grandes promotores que produjeron muchos de ellos con superficies reducidas ha provocado que ahora sean construidos por otros pequeños promotores que buscan llegar a sectores de la población con mayor poder económico; de ahí que las superficies por parcela hayan aumentado al doble. Como se recordará la superficie por parcela solo es una división de la superficie entre el número de lotes por cada tipología e incluye también los espacios correspondientes a las áreas comunes o indiviso.

La fortificación es el fraccionamiento cerrado que destaca por encima de los otros por la gran superficie de suelo ocupada y el cuantioso número de parcelas urbanizadas; por ello vale la pena profundizar en sus características considerando que las otras tipologías se mantuvieron más o menos constantes con respecto a periodos anteriores. Con 174 hectáreas de superficie y ocupando una ubicación fuertemente beneficiada por el cruce de dos de las nuevas vialidades del sur poniente, la fortificación denominada Lomas de Angelópolis es un claustro formado por varios claustros. En ella los promotores originales han hecho una magna inversión inmobiliaria que ha tenido que pasar por diferentes procesos siendo algunos de ellos complicados y difíciles.

En efecto, un primer proceso que se mencionaba líneas atrás es el trámite que tuvo que hacerse para cambiar estos terrenos de una forma jurídica de propiedad comunal a una propiedad privada plena. Este procedimiento de por sí largo, lleno de obstáculos y complicado rara vez se lleva a cabo precisamente por sus dificultades y más inusual es encontrar una gran dimensión de suelo como ésta que haya logrado alcanzar con éxito su transformación. Desde luego que si se ha logrado esto, el siguiente paso de obtener permisos de todo tipo para un magno desarrollo como éste no debió ser por demás problemático lo que hace suponer la cercanía de los promotores al poder político para permitir la culminación de todas las etapas en un tiempo relativamente corto ya que el grupo inmobiliario que lo urbanizó se formó apenas unos años atrás.

Al interior de este desarrollo existen diferentes secciones que se han planeado como unidades aisladas a las cuales ellos mismos denominan clusters. Con un gran cuidado del negocio inmobiliario se ofrece una gran variedad comercial destinada a satisfacer diferentes necesidades de la población; por ejemplo las parcelas urbanizadas en cada claustro tienen distintas características como el tamaño del lote, diferentes densidades habitacionales, oferta de lotes o bloques dirigidos a otros pequeños promotores o grandes parcelas destinadas a la construcción de edificios de vivienda condominal.





De igual manera han tenido especial cuidado en el diseño de áreas verdes y espacios privados así como con la oferta de comercios y servicios de primera necesidad; de esta manera en su publicidad ofrecen parques, paseos, escuelas, tiendas de autoservicio, librerías, cafeterías, etcétera. Destaca la oferta de seguridad que los promotores hacen de esta fortificación basada en el número de casetas o puertas de acceso; en total ofrecen doce de ellas en el interior que en conjunto con la principal plantean la “garantía de una vigilancia y privacidad absoluta”.





Figura. La fortificación Lomas de Angelópolis, en la imagen de la izquierda se pueden ver las grandes manzanas que corresponden a cada claustro y en oscuro el denominado “centro de villa”. Este es un espacio privado donde se ubican los comercios y servicios. A la derecha la fotografía muestra el gran tamaño de la urbanización.




Fuente: Fotografías y publicidad realizadas por el propio desarrollador del proyecto.




A continuación se muestran las características detalladas de cada tipología encontrada:




Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Calabria Residencial	36,577.00	Claustro	privados no municipales	San Pedro Cholula	150		Directa	Gran inversión promotor.
Rincón de Atlixáyotl	35,200.00	claustro	privados no municipales	San Andrés Cholula	120		Documental	Gran inversión promotor.
Residencial El Parque	8,975.00	claustro	municipales	Litigio	10		Documental	Inversión media profesional.
Residencial La Herradura	43,734.00	claustro	privados no municipales	San Andrés Cholula	64		Documental	Magna inversión desarrollador
Cuadro Claustros del periodo 2005 en adelante.								




Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
La Alfonsina	23,657.00	claustró	privados no municipales	San Andrés Cholula	70		Documental	Gran inversión promotor.
Puerta del Sol	25,598.00	claustró	privados no municipales	San Pedro Cholula	96		Documental	Gran inversión promotor.
El Hallazgo	76,788.00	claustró	privados no municipales	San Pedro Cholula	226		Documental	Magna inversión desarrollador
Cuadro Claustros del periodo 2005 en adelante.								




Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Bosques de San Pedro	16,660.00	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	138		Directa	Gran inversión promotor.
Rincón de las Américas	17,457-00	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	72		Directa	Gran inversión promotor.
Residencial Los Amates	70,633.00	conjunto	privados no municipales	San Pedro Cholula	260		Directa	Magna inversión desarrollador.
Cuadro Conjuntos del periodo 2005 en adelante.								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Bosques de San Pedro	16,660.00	Conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	138		Directa	Gran inversión promotor.
Rincón de las Américas	17,457-00	conjunto	privados no municipales	San Andrés Cholula	72		Directa	Gran inversión promotor.
Residencial Los Amates	70,633.00	conjunto	privados no municipales	San Pedro Cholula	260		Directa	Magna inversión desarrollador.
Cuadro Conjuntos del periodo 2005 en adelante.								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Residencial Casa Blanca	3,545.00	conjunto	privados no municipales	San Pedro Cholula	15		Documental	Inversión media profesional.
San Carlos	33,262-00	Conjunto	privados no municipales	San Pedro Cholula	82		Documental	Gran inversión promotor.
Conjunto San Pedro	2,269.00	conjunto	privados no municipales	San Pedro Cholula	12		Documental	Inversión media profesional.
Cuadro Conjuntos del periodo 2005 en adelante.								




Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Anturios	19,145.00	conjunto	privados no municipales	Cuautlancingo	78		Documental	Inversión media profesional.
Quinta Real	10,351.00	conjunto	privados no municipales	Cuautlancingo	48		Documental	Inversión media profesional.
Residencial Villa los Encinos	4,817.00	conjunto	privados no municipales	Cuautlancingo	24		Documental	Inversión media profesional.
Cuadro Conjuntos del periodo 2005 en adelante.								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Villas San Antonio	5,071.00	conjunto	privados no municipales	Cauatlancingo	28		Documental	Inversión media profesional.
Los Viveros Residencial	2,004-00	conjunto	privados no municipales	Cauatlancingo	10		Documental	Inversión media profesional.
Conjunto Residencial La Cañada	2,378.00	conjunto	privados no municipales	San Pedro Cholula	12		Documental	Inversión media profesional.
Cuadro Conjuntos del periodo 2005 en adelante.								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Altavista	6,861.00	conjunto	municipales	San Andrés Cholula	24		Documental	Inversión media profesional.
Florencia Residencial	3,694.00	conjunto	municipales	San Pedro Cholula	16		Documental	Inversión media profesional.
Plazuelas San Diego	8,781.00	conjunto	privados no municipales	San Pedro Cholula	36		Documental	Inversión media profesional.
Cuadro Conjuntos del periodo 2005 en adelante.								

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Toscana	46,102.00	fraccionamiento	privados no municipales	San Pedro Cholula	186		Directa	Gran inversión promotor.
Real del Pedregal	17,917.00	fraccionamiento	privados no municipales	San Andrés Cholula	45		Directa	Gran inversión promotor.
Residencial La Terraza	2,765.00	fraccionamiento	privados no municipales	San Pedro Cholula	10		Directa	Inversión media profesional.
La Querencia	38,102.00	fraccionamiento	privados no municipales	San Pedro Cholula	143		Documental	Gran inversión promotor.
Bosques de Cholula	21,884.00	fraccionamiento	privados no municipales	San Pedro Cholula	75		Documental	Gran inversión promotor.
Cuadro Fraccionamientos del periodo 2005 en adelante.								

Finalmente en el siguiente cuadro se muestran las dos urbanizaciones y la fortificación.

Nombre	Superficie en m ²	Tipología	Servicios	Municipio	N° de lotes	Fotografía	Fuente de información	Inversión
Jardines de la Carcaña	2,375.00	urbanización	privados no municipales	San Pedro Cholula	29		Directa	Pequeña inversión especulador.
El Verde	2,234.00	urbanización	privados no municipales	Cuatlaningo	7		Directa	Pequeña inversión especulador.
Lomas de Angelópolis	1'740,086.00	fortificado	municipales	San Andrés Cholula	1931		Directa	Magna inversión desarrollador
Cuadro Urbanizaciones y fortificación del periodo 2005 en adelante.								

Algunos aspectos importantes adicionales a los ya comentados y que surgen a partir de los datos que muestran estas tablas es la aparición del municipio de Cuautlancingo como receptor de este tipo de desarrollo inmobiliario. Como ya se había comentado anteriormente, este municipio situado al norponiente recibió con las mejoras a la infraestructura vial existente una buena conexión con el resto de la ciudad que aunado a los todavía bajos precios del suelo atraen a muchos promotores de todos los tamaños para situar sus proyectos en esta zona.

En cuanto a la distribución geográfica de los fraccionamientos cerrados por tipología y su relación con la tenencia de la tierra, en la siguiente figura se observan sus características; destaca la gran fortificación en la parte inferior. En este periodo aparecieron todas las tipologías excepto los barrios.

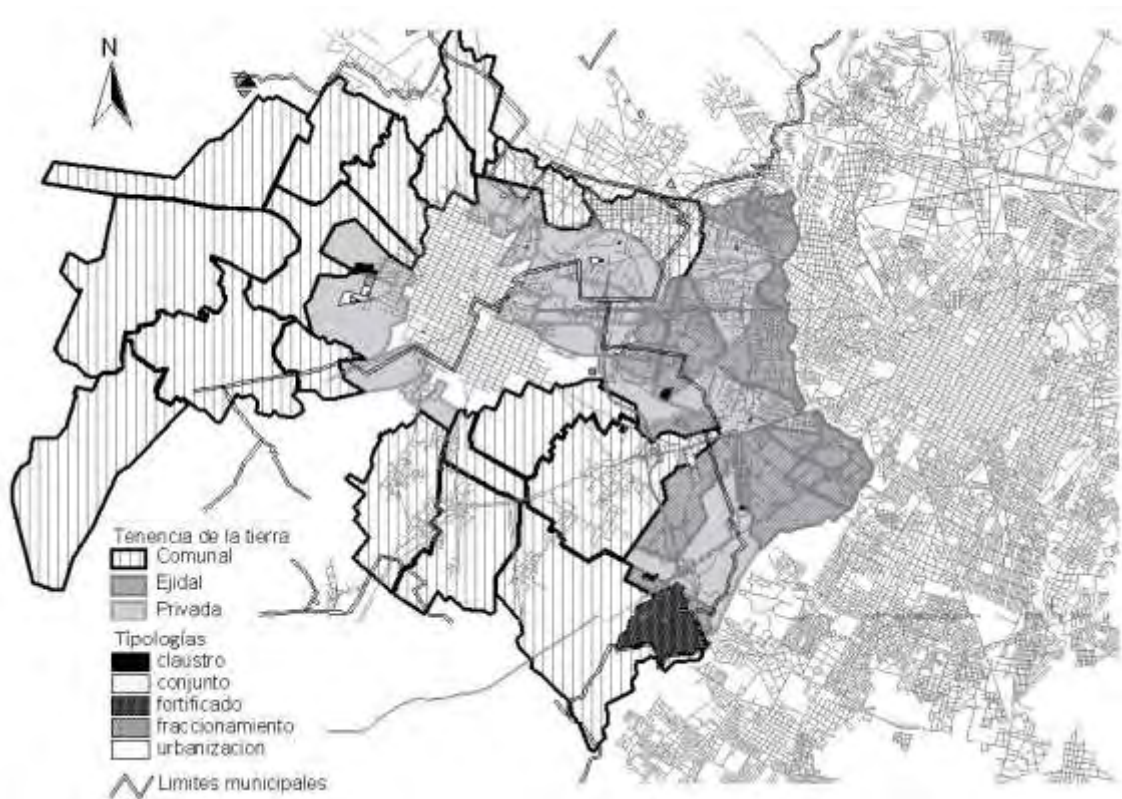


Figura. Tipologías encontradas en el periodo de 2005 en adelante.

Fuente: Elaboración propia utilizando la base de datos georreferenciada de los fraccionamientos cerrados del periodo así como la procedencia legal del suelo de acuerdo al Registro Agrario Nacional.

Las extensas zonas que aparecen en la figura son terrenos de propiedad comunal que rodean poblaciones y terrenos de propiedad privada; algunos de ellos todavía dedicados

a la agricultura, empiezan a ser objeto de presiones inmobiliarias de ocupación aun cuando su transformación jurídica no sea sencilla.

En efecto, estos terrenos que por una parte son muy atractivos para los promotores inmobiliarios tienen por otra parte obstáculos legales que impiden convertirlos fácilmente en las nuevas zonas urbanas del área metropolitana del sur poniente.

Para poder superar todas estos problemas, el negocio inmobiliario requiere del apoyo del poder público y el aval del estado, bien sea autorizando sus actos mediante la aprobación de trámites y permisos o bien como ocurrió una década atrás interviniendo de manera directa a través de decretos públicos para la creación de nuevas áreas de expansión de la ciudad.

Con los antecedentes de la gran transformación que ha tenido el suelo en estas últimas décadas aunados a los conflictos aun sin resolver derivados de la transformación de estos terrenos,¹⁹ el futuro próximo de toda esta zona resulta incierto en este momento.

Mientras esto pasa en el municipio de San Andrés Cholula al sur poniente, en los municipios del poniente y norponiente, San Pedro Cholula y Cuautlancingo, la situación es algo distinta aunque el problema es el mismo: presiones inmobiliarias y ocupación del territorio en áreas todavía alejadas pero susceptibles de recibir el desarrollo urbano.

En San Pedro Cholula se ocupan las zonas aledañas a la zona urbana en terrenos hasta hace poco tiempo agrícolas y también se ubican otros conjuntos en sitios muy alejados que han sido beneficiados con la prolongación de una importante vialidad que conduce al aeropuerto; mientras en Cuautlancingo, las ampliaciones del anillo periférico han permitido la localización de varios pequeños fraccionamientos en zonas todavía alejadas e insuficientemente preparadas para el desarrollo inmobiliario.

Lo anterior puede ser mejor comprendido a través de la siguiente figura que muestra detalles de las nuevas vialidades en relación a los servicios urbanos y la localización de los nuevos fraccionamientos.

La dispersión en el territorio así como las ubicaciones periféricas y alejadas de las fraccionamientos de este periodo tiene sus consecuencias en la falta disponibilidad de servicios urbanos municipales. El resultado es la ocupación de terrenos sin urbanización en lugares que solo tienen cubiertos los servicios de energía eléctrica y cuentan con un buen acceso a causa de la reciente infraestructura vial pero que carecen de redes subterráneas que los provean de los servicios de agua potable y drenaje.

Destaca el inicio de ocupación de los Municipios de Cuautlancingo y de las zonas más alejadas de San Pedro Cholula.

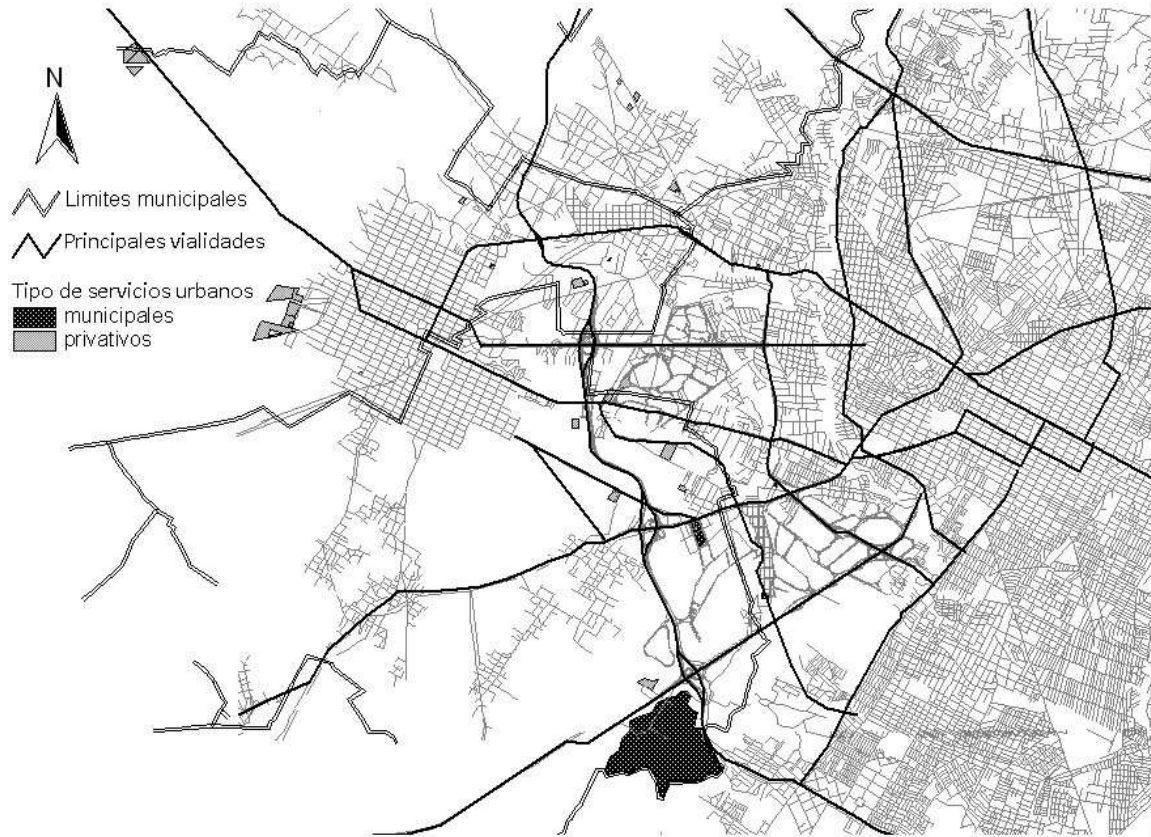


Figura. Abastecimiento de los servicios urbanos de agua potable y redes de drenaje.
Fuente: Elaboración propia utilizando datos de levantamiento de campo.

Ante una situación como la que se está presentando, los emplazamientos muy alejados, o aquellos con imposibilidad de ser previamente urbanizados no deberían permitirse; sin embargo los ingresos derivados de su llegada así como el propio desarrollo inmobiliario que provocará más crecimiento urbano resultan atractivos para los municipios periféricos con alta proporción de tierras agrícolas y que recién se incorporan al crecimiento del área metropolitana.

De los treinta y tres fraccionamientos encontrados, solo seis de ellos fueron conectados a las redes existentes y disponen de servicios municipales de agua y drenaje mientras los veintisiete restantes tuvieron que satisfacer estas necesidades con la construcción de pozos y fosas sépticas para auto proveerse de servicios.

Sin embargo, a diferencia del periodo inmediato anterior el número de lotes tuvo una repartición más equitativa a causa del tamaño de la fortificación ya que en total tuvieron 2,253 parcelas que representan el 52.2% del total mientras que el 47.8% restante dependen de la auto dotación de servicios urbanos.

6. Hacia una visión de conjunto.

En tan solo poco más de dos décadas, la transformación del poniente de Puebla ha sido trascendente y ciertamente una buena parte de la misma se ha debido a la proliferación tan importante que ha tenido el modelo de fraccionamiento cerrado de vivienda cuya huella se manifiesta claramente cuando conjuntamos todos los fraccionamientos que han surgido a lo largo de este tiempo.

No obstante que pudiera parecer un periodo de tiempo demasiado breve para producir un impacto en la ciudad, los actos públicos y la consecuente actuación del capital inmobiliario en conjunto con la apropiación del suelo han dejado una huella visible en el territorio.

Por consiguiente, para tratar de identificar más claramente los efectos producidos por los fraccionamientos cerrados, se hace un análisis inicial de lo sucedido en este tiempo a partir de todos los datos obtenidos; considerando para ello las diferentes escalas de la inversión inmobiliaria y la forma de ocupación del suelo en esta zona.

Al respecto de las distintas escalas de inversión inmobiliaria, se recordará la clasificación propuesta en función de su tamaño, considerando que existe una relación directa entre las características del promotor inmobiliario y las intervenciones que éste realiza a través de la construcción de las diferentes tipologías.

Dicha clasificación conlleva además del tamaño de la inversión, las características propias del capital inmobiliario como la capacidad económica, la facilidad de acceso al financiamiento hipotecario y desde luego los nexos con el poder público, que en conjunto tiene como resultado la magnitud de los desarrollos y los diferentes tipos de fraccionamiento encontrado.

Esta clasificación propuesta de los tipos de inversión inmobiliaria es: desarrollador, promotor, profesionista y especulador, omitiendo la inversión individual por razones obvias de su tamaño.

El desarrollador, corresponde a la mayor escala de inversión que habitualmente realizan las grandes empresas con mayor capacidad económica y de financiamiento; que cuentan con el apoyo del gobierno en todos los niveles y tienen facilidades de acceso para la adquisición de suelo, para la obtención de recursos económicos, para la construcción y para la obtención de apoyos hipotecarios respaldados por el sistema financiero.



Figura. Imágenes de la parcelación denominada Lomas de Angelópolis, realizada por desarrolladores.
Fuente: Imágenes utilizadas en la publicidad del fraccionamiento.

El promotor, tiene también una capacidad económica alta similar a la de un desarrollador, excepto que su actuación no es permanente sino eventual; la inversión inmobiliaria solo representa una diversificación del capital, no obstante tiene el mismo acceso a los apoyos financieros y estatales para llevar a cabo sus proyectos.



Figura : Imágenes de una parcelación realizada por el promotor.
Fuente: Fotografías propias del acceso y calles de un fraccionamiento cerrado.

El profesional, es un tipo de promotor numeroso compuesto por muchas empresas y personas dedicadas a la promoción inmobiliaria, ya se trate de pequeñas empresas de construcción o bien de ingenieros y arquitectos con capital limitado pero suficiente para emprender pequeños desarrollos. Por consiguiente, tienen límites y restricciones de acceso para obtener créditos hipotecarios, para tramitar licencias y permisos de construcción y en general para el apoyo de las autoridades municipales y estatales.



Figura. Ejemplo de parcelación hecha por un profesional inmobiliario con inversión inmobiliaria de tamaño medio.
Fuente: Publicidad de un conjunto de casas realizada por un profesional inmobiliario.

Finalmente, el especulador es aquel que generalmente busca zonas aun carentes de servicios y más que realizar una inversión, simplemente apuesta a realizar una venta de parcelas aun sin urbanizar o sin los permisos necesarios; más que invertir en el negocio inmobiliario especula con el valor del suelo. Este grupo que es reducido tiene una actuación restringida a unas cuantas parcelaciones pequeñas.

Por el contrario, los tipos de fraccionamiento cerrado de mayor tamaño: fortificaciones, claustros, fraccionamientos y conjuntos se encuentran al alcance de cualquier desarrollador o promotor mientras que la posibilidad de parcelación y urbanización de pequeños fraccionamientos y conjuntos, queda restringida a las inversiones medianas y pequeñas realizadas por los profesionales,



Figura. Ejemplo de un conjunto hecho por un profesional inmobiliario de capital limitado.
Fuente: Fotografía propias del conjunto cerrado.

a. El tipo de inversión y actuación inmobiliaria.

En el periodo de tiempo analizado se encontraron algunos antecedentes de fraccionamientos anteriores a este año de 1981²⁰ que no se consideran por diversos motivos ya que son solo precursores de los actuales, pero no tienen todas las características de los posteriores e incluso no se ubican en el territorio investigado.

El siguiente cuadro sintetiza la actuación de la inversión inmobiliaria durante el periodo comprendido desde el año de 1981 hasta la fecha:

Tipo de inversión	Nº de fraccionamientos	Superficie utilizada	Nº de parcelas
Desarrollador	29	561.58 Hectáreas	14,865
Promotor	48	196.87 Hectáreas	5,460
Profesional	85	85.63 Hectáreas	2,837
Especulador	8	6.45 Hectáreas	229
Totales	170	850.53 Hectáreas	23,391

Cuadro. Actuación de los diversos tipos de promotores en el territorio.
Elaboración propia de acuerdo a datos de la investigación realizada.

Como puede observarse, mientras que la inversión hecha por el gran capital inmobiliario fue menor por cantidad de fraccionamientos creados, el gran impacto en superficie y parcelas urbanizadas es por mucho el más significativo, dejando a la inversión media y menor hecha por los profesionales la mayor cantidad de fraccionamientos pero con una muy limitada intervención en el territorio. En cuanto a los especuladores su participación resulta marginal tanto por superficie utilizada como por el número de parcelas.

En la siguiente figura puede apreciarse de manera gráfica la disparidad entre la cantidad de desarrollos producidos por los diferentes tipos de promotores contra las parcelas y superficie urbanizada.

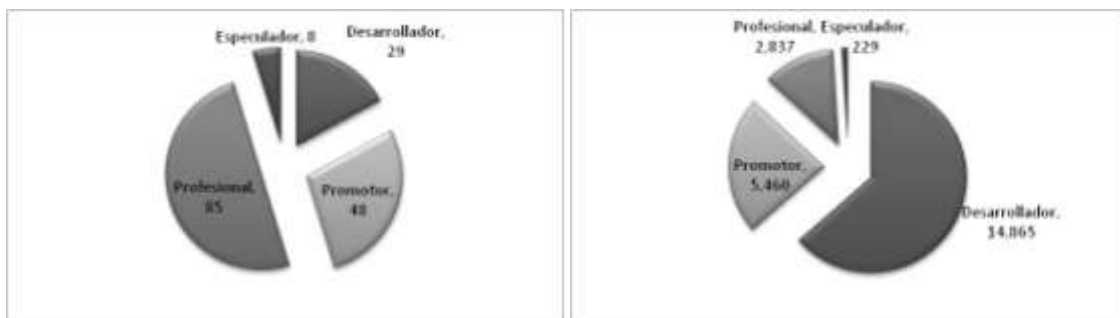


Figura. La gráfica de la izquierda muestra la cantidad de fraccionamientos cerrados producidos en la que destaca la inversión profesional con la mitad de la cantidad total mientras a la derecha aparecen las parcelas urbanizadas en donde los desarrolladores tuvieron una muy grande participación con el 63.5% del total.

Puede afirmarse que el gran capital inmobiliario ha sido el que ha transformado el territorio con aparentes intervenciones escasas pero de gran impacto tanto en superficie urbanizada como en población recibida, mientras que la gran cantidad de fraccionamientos hechos por el profesional no han tenido mayor repercusión.

Como un complemento de la información mostrada a continuación se presentan los cuadros de actuación del capital inmobiliario de manera parcial por cada uno de los periodos analizados a partir del primero, comprendido entre los años de 1981 a 1993. En ellos sería interesante notar como el gran negocio inmobiliario ha tenido épocas de gran auge favorecido por eventos políticos y económicos.

De 1981 a 1993.

Tipo de inversión	N° de fraccionamientos	Superficie utilizada	N° de parcelas
Desarrollador	2	30.10 Has	478
Promotor	9	40.67 Has	550
Profesional	8	9.30 Has	151
Especulador	1	0.64 Has	8
Total del periodo	20	80.71 Has	1187

Cuadro. Actuación de los diversos tipos de promotores en el periodo.
Elaboración propia de acuerdo a datos de la investigación realizada.

De 1993 a 1999

Tipo de inversión	N° de fraccionamientos	Superficie utilizada	N° de parcelas
Desarrollador	4	210.14 Has	2635
Promotor	19	108.67 Has	2826
Profesional	41	51.27Has	1681
Total del periodo	64	370.08 Has	7142

Cuadro. Actuación de los diversos tipos de promotores en el periodo.
Elaboración propia de acuerdo a datos de la investigación realizada.

De 1999 a 2005

Tipo de inversión	N° de fraccionamientos	Superficie utilizada	N° de parcelas
Desarrollador	18	121.85 Has	9011
Promotor	9	16.28 Has	907
Profesional	21	15.82 Has	646
Especulador	5	5.35 Has	185
Total del periodo	53	159.30 Has	10749

Cuadro. Actuación de los diversos tipos de promotores en el periodo.
Elaboración propia de acuerdo a datos de la investigación realizada.

De 2005 a la fecha

Tipo de inversión	N° de fraccionamientos	Superficie utilizada	N° de parcelas
Desarrollador	5	199.49 Has	2741
Promotor	11	31.25 Has	1177
Profesional	15	9.24 Has	359
Especulador	2	0.46 Has	36
Total del periodo	33	240.44 Has	4313

Cuadro. Actuación de los diversos tipos de promotores en el periodo.
Elaboración propia de acuerdo a datos de la investigación realizada.

Como puede observarse claramente, ha sido en los últimos diez años cuando la actuación del gran capital inmobiliario se ha presentado en el territorio, destacando el periodo de 1999 a 2005 como el de mayor producción a causa de la consolidación de las reservas territoriales; aspecto que ya fue comentado anteriormente.

Por otra parte, por lo que respecta al tipo de fraccionamiento cerrado llevada a cabo por los distintos promotores y el consecuente tamaño de inversión inmobiliaria, se pudo comprobar que el gran capital tuvo una actuación preponderante en la tipología propia de los grandes fraccionamientos, es decir; fortificaciones, claustros y grandes conjuntos mientras que las pequeñas inversiones fueron destinadas mayoritariamente a aquellas tipologías de menor tamaño que estuvieron compuestas por fraccionamientos y conjuntos de reducidas dimensiones.

La síntesis de esta información puede apreciarse en el siguiente cuadro que resume la actuación de la inversión inmobiliaria durante el periodo analizado:

Tipología de los fraccionamientos de acuerdo al tamaño de la inversión.

Tipo de inversión	Fortificación	Claustro	Conjunto	Fraccionamiento	Urbanización	Total
Desarrollador	2	9	18			29
Promotor		14	21	13		48
Profesional		3	50	32		85
Especulador					8	8
Totales	2	26	89	45	8	170

Cuadro. Tipo de fraccionamientos creados de acuerdo al tamaño de la inversión inmobiliaria.
Elaboración propia de acuerdo a datos de la investigación realizada.

El gran capital inmobiliario, compuesto por desarrolladores y promotores fueron los realizadores de casi la totalidad de claustros y fortificaciones, quedando esta última tipología como un fraccionamiento exclusivamente construido por desarrolladores.

Estos mismos actores también tuvieron intervenciones en otras tipologías como los treinta y nueve conjuntos y trece fraccionamientos ubicados en las reservas territoriales o en zonas próximas a las principales vialidades. Mientras que los profesionales intervinieron fundamentalmente en conjuntos y fraccionamientos con la excepción de tres claustros ubicados todos en la zona actualmente en disputa entre los dos municipios.

La intervención del capital y los diferentes tipos de fraccionamientos creados en cada uno de los periodos puede observarse en los siguientes cuadros.

De 1981 a 1993

Tipo de inversión	Fortificación	Claustro	Conjunto	Fraccionamiento	Urbanización
Desarrollador		2			
Promotor		7	1	1	
Profesional			5	3	
Especulador					1

Cuadro. Tipo de fraccionamientos creados en el periodo de acuerdo al tamaño de la inversión inmobiliaria.
Elaboración propia de acuerdo a datos de la investigación realizada.

De 1993 a 1999

Tipo de inversión	Fortificación	Claustro	Conjunto	Fraccionamiento	Urbanización
Desarrollador	1	2	1		
Promotor		3	15	1	
Profesional		1	20	20	

Cuadro. Tipo de fraccionamientos creados en el periodo de acuerdo al tamaño de la inversión inmobiliaria.
Elaboración propia de acuerdo a datos de la investigación realizada.

De 1999 a 2005

Tipo de inversión	Fortificación	Claustro	Conjunto	Fraccionamiento	Urbanización
Desarrollador		3	15		
Promotor			2	7	
Profesional		1	12	8	
Especulador					5

Cuadro. Tipo de fraccionamientos creados en el periodo de acuerdo al tamaño de la inversión inmobiliaria.
Elaboración propia de acuerdo a datos de la investigación realizada.

De 2005 en adelante.

Tipo de inversión	Fortificación	Claustro	Conjunto	Fraccionamiento	Urbanización
Desarrollador	1	2	2		
Promotor		4	3	4	
Profesional		1	13	1	
Especulador					2

Cuadro. Tipo de fraccionamientos creados en el periodo de acuerdo al tamaño de la inversión inmobiliaria.
Elaboración propia de acuerdo a datos de la investigación realizada.

Finalmente por lo que respecta a la distribución en el territorio, en la siguiente figura pueden observarse las ubicaciones elegidas y la distribución de acuerdo al tipo de inversión inmobiliaria.

En la ocupación del territorio destaca el uso de una de las reservas como zona de ubicación del gran capital mientras que las inversiones menores ocupan los huecos urbanos restantes o bien en algunos casos se ubican en otros municipios mucho más alejados pero beneficiados por las vialidades recién creadas.

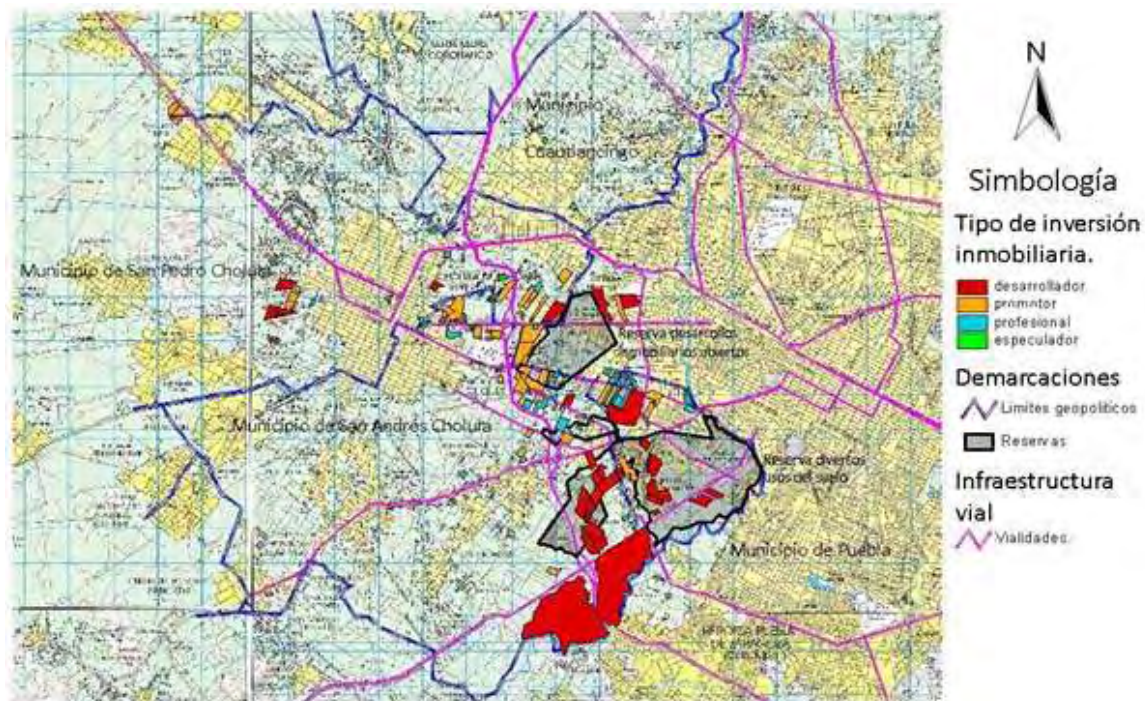


Figura. Distribución de la inversión inmobiliaria en el territorio.

Fuente: Elaboración propia utilizando planos de INEGI y datos de la clasificación de la inversión inmobiliaria.

Sobresalen por su tamaño las dos fortificaciones y la utilización de la reserva territorial Atlixáyotl por parte de los grandes desarrolladores inmobiliarios, lo cual ratifica la gran disponibilidad de suelo urbanizado, que fue puesto a la venta en el mercado por las autoridades para la creación de una importante cantidad de claustros y conjuntos en esa zona.

Mientras los promotores se beneficiaron de las zonas con buenos accesos a las principales vialidades, la inversión inmobiliaria media, hecha por los profesionales aparece atomizada en los diversos huecos urbanos que fueron ocupando.

Finalmente la pequeña inversión de los especuladores solo ocupa las zonas más alejadas y menos favorecidas por la infraestructura.

b. El territorio ocupado.

Otra información importante es la referente a la ocupación del territorio, ya que en cada uno de los municipios conurbados del poniente se ha presentado una apropiación diferenciada del suelo causada por factores de diversa índole, a lo largo del periodo investigado.

La creación de infraestructura vial, la dotación de servicios urbanos municipales, las declaratorias de reservas territoriales, las propias facilidades otorgadas por cada gobierno municipal y la disponibilidad de suelo para el negocio inmobiliario han sido algunos de los factores de mayor incidencia. Todo ello ha repercutido tanto en el número de fraccionamientos, como en las hectáreas ocupadas y el número de parcelas en cada una de las demarcaciones geopolíticas.

Cuatro han sido los municipios del poniente del área metropolitana en los que se han encontrado fraccionamientos cerrados: el propio municipio de Puebla, los de San Andrés y San Pedro Cholula y el municipio de Cuautlancingo.

A ellos hay que agregar la zona intermedia en disputa de la cual ya se ha hablado extensamente y que por sus características tiene un papel importante en la ocupación inmobiliaria del suelo.

En el siguiente cuadro se muestran los totales encontrados a lo largo de este tiempo separados por ubicación:

Ocupación del territorio a lo largo del periodo analizado.

Municipio o área de ubicación.	N° de fraccionamientos	Superficie utilizada	N° de parcelas
San Andrés Cholula	91	570.55 Has.	14122
Zona de litigio	30	145.51 Has.	5633
San Pedro Cholula	38	94.87 Has.	2837
Puebla	4	34.27 Has.	565
Cuautlancingo	7	5.33 Has.	234
Totales	170	850.53 Has.	23391

Cuadro. Ocupación del territorio de acuerdo a la demarcación geopolítica de cada uno de los municipios del poniente. Elaboración propia de acuerdo a datos de la investigación realizada.

Sobresale el municipio de San Andrés Cholula como principal receptor tanto por la cantidad de fraccionamientos, como por la participación del 67%, en superficie utilizada y un 60% en el número de parcelas producidas.



Respecto al número de parcelas producidas, también destaca la zona de litigio con un porcentaje mayor de ocupación de suelo lo cual indica un uso más intensivo con mayores densidades habitacionales.

Esta situación corresponde a la creación de muchos conjuntos por parte de los grandes desarrolladores inmobiliarios a partir de la creación de las reservas territoriales y su posterior consolidación.

Mientras en el caso del Municipio de San Andrés Cholula, las grandes fortificaciones con terrenos de gran tamaño reducen la densidad habitacional a pesar de ocupar una gran superficie territorial.

En los siguientes cuadros se muestra de manera parcial como se fue ocupando el territorio en cada uno de los periodos analizados:

De 1981 a 1993

Municipio o área de ubicación.	N° de fraccionamientos	Superficie utilizada	N° de parcelas
San Andrés Cholula	13	40.24 Has.	573
Puebla	4	34.27 Has.	565
Zona de litigio	1	4.64 Has.	12
San Pedro Cholula	2	1.56 Has.	37
Totales	20	80.71 Has	1187

Cuadro. Ocupación de 1981 a 1993 del territorio de acuerdo a las demarcaciones geopolíticas.
Elaboración propia de acuerdo a datos de la investigación realizada.

De 1993 a 1999

Municipio o área de ubicación.	N° de fraccionamientos	Superficie utilizada	N° de parcelas
San Andrés Cholula	36	232.86 Has.	4104
Zona de litigio	16	93.39 Has.	2047
San Pedro Cholula	12	43.83 Has.	991
Totales	64	370.08 Has.	7142

Cuadro. Ocupación de 1993 a 1999 del territorio de acuerdo a las demarcaciones geopolíticas.
Elaboración propia de acuerdo a datos de la investigación realizada.

De 1999 a 2005

Municipio o área de ubicación.	N° de fraccionamientos	Superficie utilizada	N° de parcelas
San Andrés Cholula	32	99.92 Has.	6693
Zona de litigio	11	46.29 Has.	3552
San Pedro Cholula	9	12.10 Has.	461
Cuatlancingo	1	0.99 Has.	43
Totales	53	159.30 Has.	10749

Cuadro. Ocupación de 1999 a 2005 del territorio de acuerdo a las demarcaciones geopolíticas.
Elaboración propia de acuerdo a datos de la investigación realizada.

De 2005 en adelante

Municipio o área de ubicación.	N° de fraccionamientos	Superficie utilizada	N° de parcelas
San Andrés Cholula	10	197.53 Has.	2752
San Pedro Cholula	15	37.38 Has.	1348
Cuatlancingo	6	4.34 Has.	191
Zona de litigio	2	1.19 Has.	22
Totales	33	240.44 Has.	4313

Cuadro. Ocupación de 2005 a la fecha del territorio de acuerdo a las demarcaciones geopolíticas.
Elaboración propia de acuerdo a datos de la investigación realizada.

Una vez ocupada la zona en litigio a lo largo de los dos periodos transcurridos desde 1993 hasta 2005, la utilización del suelo se dirigió mayoritariamente hacia el municipio de San Andrés Cholula, el cual durante el último periodo que comenzó en 2005, ha tenido una ocupación muy acelerada. Esto indica que aun sin una intervención directa del gobierno, el territorio ocupado sigue la lógica del promotor inmobiliario que busca las mayores facilidades que la infraestructura urbana le pueda otorgar.²¹

Destaca también el municipio de San Andrés Cholula en cuanto al número de parcelas producidas con catorce mil ciento veintidós lotes, lo que significa que si todos estuviesen ocupados por familias de cuatro miembros, se traduciría en una población de casi 56,500 personas viviendo en fraccionamientos cerrados.

Si recordamos que en 1980 la población total en todo el municipio era apenas de 26,032 habitantes y que solo el 52.4% habitaba la cabecera municipal,²² el crecimiento de esta modalidad de vivienda ha sido por demás impresionante.

Las otras dos demarcaciones significativas son por una parte la zona de litigio que por ser zona de reserva habitacional fue urbanizada y densificada para albergar a estas parcelaciones y por la otra el municipio de San Pedro Cholula.

Este último, a causa de ser una población urbana mucho más consolidada no ha resentido tanto la llegada de nuevos pobladores, ya que siguiendo el mismo criterio de cuatro habitantes por familia solo significan once mil trescientos cuarenta y ocho nuevos pobladores a lo largo de más de veinticinco años.²³

7. Singularidad de la apropiación y ocupación del suelo rural.

La ocupación del suelo rural es el principal enfoque de esta investigación que parte del planteamiento de una hipótesis de trabajo que propone la relación directa entre la forma de propiedad del suelo antes de ser urbanizado, en conjunto con sus posibilidades de acceso a servicios urbanos e infraestructura vial, y su resultado en el territorio manifestado a través de las diferentes categorías de fraccionamiento cerrado construidas en los municipios conurbados del poniente de la ciudad de Puebla.

El suelo por urbanizar va a ser ocupado bajo un enfoque comercial que considerará factores que son primordiales para el negocio inmobiliario: la ubicación, el precio y el acceso a vialidades e infraestructura.

La localización de los terrenos es la variable más importante en el proceso de transformación del suelo, e incide de manera fundamental en su precio, lo que lleva al promotor inmobiliario a considerar en primer término su situación legal, sin por ello descuidar otros aspectos²⁴ relativos a las cualidades del terreno como el frente de calle, la forma y el tamaño, sus dimensiones, su conexión a la ciudad, su cercanía al equipamiento urbano, etcétera; porque de todos ellos dependerá la posibilidad comercial del proyecto.

El precio del suelo rural va a diferenciar el acceso de los distintos promotores de acuerdo al tamaño de la inversión, así mientras que los proyectos de gran magnitud involucran grandes inversiones en urbanización que solo pueden ser hechas por el estado o por los grandes desarrolladores, los terrenos de menor superficie junto con las inversiones a menor escala son realizadas individualmente por pequeños inversionistas y profesionales de la construcción que conforman el grupo más numeroso, quedando para el gestor y especulador irregular la urbanización precaria o ilegal.

En todo este proceso la materia prima, el suelo urbano, resulta ser el principal elemento a analizar como elemento primordial para entender cómo puede generar beneficios significativos que se traducen en substanciales ganancias cuando los valores de adquisición de un suelo alejado y abandonado son bajos.

Si el suelo es apropiado para usos urbanos y tiene costos de adquisición notoriamente bajos en comparación con los altos precios a los que posteriormente va a ser vendido el negocio inmobiliario garantizará significativas ganancias.

En este sentido, la propiedad de la tierra juega un papel fundamental porque de ella depende el valor final que puede alcanzar el suelo y sin duda es uno de los principales factores a analizar para entender en qué medida alcanzan tan importantes beneficios los promotores. Los suelos de origen ejidal y comunal siempre tendrán un menor valor que los de origen privado y solo si el estado interviene en su regularización podrán equiparar sus valores.

En capítulos previos se describió como la acción de regularización de las reservas territoriales por parte del estado²⁵ antecedió el desarrollo inmobiliario, propiciando el crecimiento expansivo de esta zona; sin embargo, los suelos de origen ejidal conformaban una extensa zona bastante mayor a la ocupada por las reservas, de lo cual se desprende la posibilidad de que extensiones mayores también hayan sido ocupadas.

Cuando se trata de suelos privados, las acciones regulatorias de parte del estado no son indispensables y en este sentido, pueden ser los propios promotores quienes dirijan el

crecimiento al adelantarse a la actuación de las autoridades. De esta forma, el crecimiento suele ser desordenado y difícil de corregir cuando posteriormente se tienen que emprender acciones públicas para tratar de atender una realidad urbana que nunca fue planeada y que termina por rebasar a todos.

a. La ocupación del suelo.

En este contexto, se pretende analizar las condiciones en las cuales los promotores han tenido acceso al suelo de acuerdo a sus formas de propiedad, a partir de la situación prevaleciente en periodos previos a la incorporación urbana.

Para la década de los sesenta del pasado siglo, además del área urbana consolidada, existían tres diferentes formas de propiedad en una zona ampliada hacia el poniente: la comunal, la ejidal y la propiedad privada que en total sumaban 12,089.48 hectáreas de territorio rural con posibilidades de incorporarse a la ciudad.

De este total correspondían a la propiedad comunal 8,045.04 hectáreas que estaban compuestas de 18 diferentes fracciones de terreno que iban desde una superficie máxima de 1,010.5 hectáreas hasta una mínima 118.23 hectáreas, la propiedad ejidal se componía de 9 ejidos cuyas superficies iban desde las 49.9 hasta las 556.84 hectáreas y en total sumaban 1,613.55 hectáreas y finalmente la propiedad privada estaba compuesta de 18 fracciones, entre haciendas y ranchos, cuyas superficies iban desde los 42.22 hectáreas hasta las 359.51 como máximo recordando que de acuerdo a las leyes agrarias mexicanas existen limitaciones de extensión para la propiedad privada rural dependiendo de su uso; en total estas 18 fracciones de terreno sumaban 2,430.89 hectáreas.

En el siguiente cuadro puede apreciarse la superficie ocupada por cada forma de propiedad, distinguiéndose la proporción que ocupaba la propiedad comunal con casi dos terceras partes del total.

Tipo de propiedad	N° de fracciones	Superficie mínima	Superficie máxima	Superficie total	% del total
Comunal	18	118.23	1010.5	8,045.04	66.546%
Ejidal	9	49.90	556.84	1,613.55	13.347%
Privada	18	42.22	359.51	2,430.89	20.107%
Totales	45			12,089.48	

Cuadro. Tipos de propiedad y superficies en la zona (previo a su incorporación urbana).
Fuente: Elaboración propia en base a datos de planos del Registro Agrario Nacional.

En la siguiente figura aparece la distribución geográfica de cada uno de estos tipos de propiedad y su ubicación en la zona poniente de la Ciudad de Puebla; se puede apreciar la extensa superficie de terrenos comunales, al igual que la inmediatez entre el área urbana consolidada y los terrenos de carácter ejidal, que fueron los primeros en ser absorbidos por la ciudad.

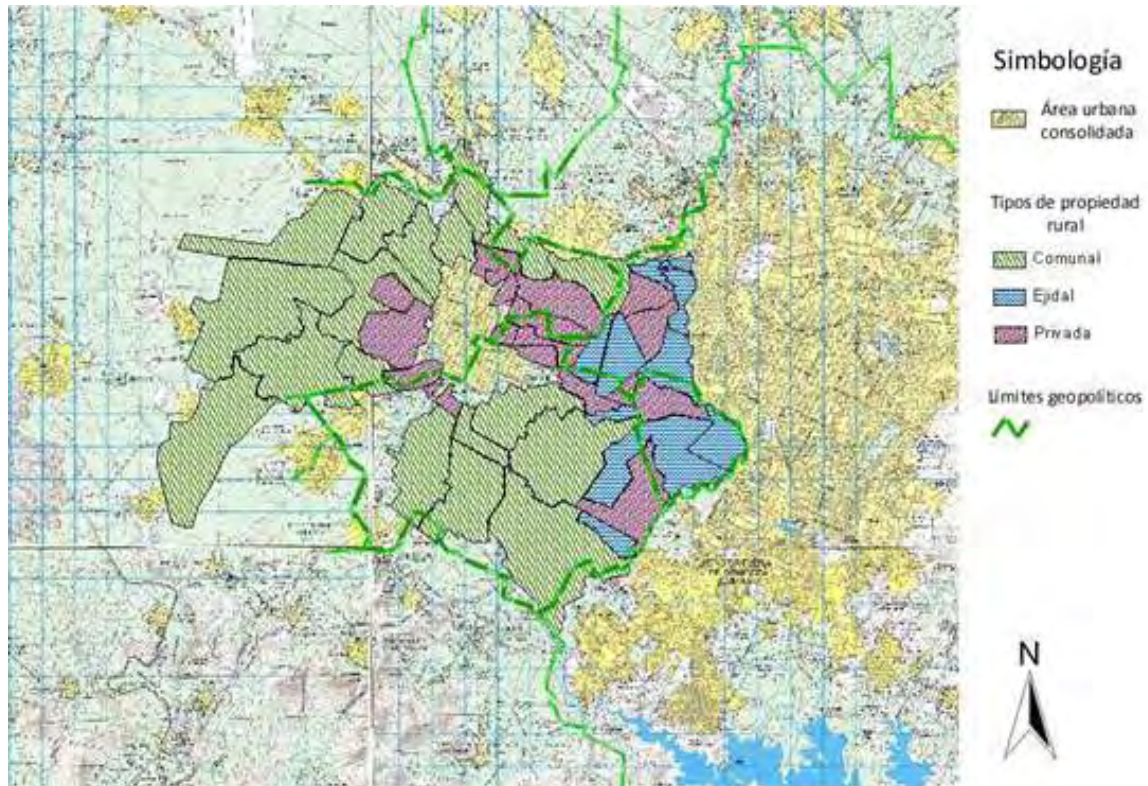


Figura. Tipos de propiedad al poniente de Puebla antes de su ocupación para usos urbanos.
Fuente: Elaboración propia en base a cartografía del INEGI y planos del Registro Agrario Nacional.

De la figura anterior destaca que la Ciudad de Puebla y el área urbana de Cholula se encontraban hace algunas décadas separadas principalmente por terrenos de carácter ejidal y privado, siendo esta zona intermedia propicia para el desarrollo inmobiliario entre ambas poblaciones que estaban próximas a conurbarse espacialmente.

Sin embargo, mientras los terrenos de carácter privado no tienen ningún tipo de impedimento para su venta y por lo tanto poseen las condiciones óptimas para su ocupación urbana, no sucede lo mismo con las tierras ejidales y comunales a causa de los procedimientos legales a cumplir para transformar este tipo de régimen a uno de pleno dominio legal que es condición necesaria para la promoción inmobiliaria.

Los terrenos ejidales fueron transformándose paulatinamente en zonas urbanas irregulares en procesos como los descritos capítulos atrás, que se basaban en el traspaso de derechos ejidales sin la adquisición de la propiedad; adicionalmente poseían una buena ubicación como zona de crecimiento para la ciudad como puede apreciarse en la figura.

Aun sin tener una gran extensión, su buena ubicación con respecto a la ciudad los convertía en potencial zona de crecimiento urbano.



Figura. Terrenos ejidales al poniente de la ciudad.

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía del INEGI y planos del Registro Agrario Nacional.

Sin embargo, a pesar de su excelente ubicación no se logró un desarrollo urbano ordenado y en algunos casos como por ejemplo en los ejidos de Romero Vargas y Pueblo Nuevo, sobrevino una subdivisión en pequeños lotes para su posterior venta a particulares²⁶ con una posterior regularización por parte de la autoridad a petición de un grupo de colonos que se constituyeron en los nuevos poseedores de un suelo en proceso de urbanización.

Esta situación puede ser observada con mayor detalle en la siguiente figura; la línea que dividía ambos municipios es el cauce del Río Atoyac.

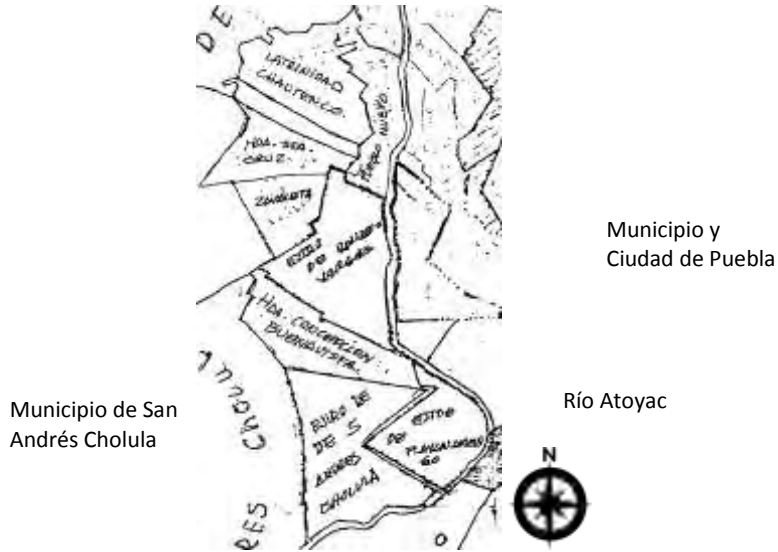


Figura. Régimen de propiedad en el límite poniente del Municipio de Puebla en su colindancia con el Municipio de San Andrés Cholula previo a su incorporación urbana.

Fuente: En base al Plano de Terrenos Ejidales hecho por la Dirección de Obras Públicas del Municipio de Puebla.

Como se recordará, los terrenos ejidales y comunales no son enajenables sin la intervención de la autoridad federal que es la encargada de regularizar su situación y transformarlos en una propiedad particular que pueda incorporarse plenamente a la superficie urbana

En el caso de estos ejidos limítrofes con la ciudad, el proceso de cambio se dio de manera individual,²⁷ es decir lote por lote, en el cual cada ejidatario fue vendiendo y cediendo sus derechos a particulares dispuestos a enfrentar un posterior proceso de regularización con el estado.

Sin embargo, el tamaño y dimensiones de las parcelas rurales, distintos de los de la nueva lotificación urbana provocó parcelaciones irregulares, por lo cual el resultado fueron barrios y colonias algunas de las cuales posteriormente se transformaron en zonas de seguridad que crecieron de manera desordenada.

A diferencia del ejido, la tierra comunal pertenece a un pueblo o fraccionamiento de manera colectiva sin que existan derechos de posesión o usufructo individual; es decir en este régimen cualquier cambio debe ser elaborado con el consenso absoluto de toda la población, además de requerirse también la intervención del estado para sancionarlo.

En la figura se observa como la tierra comunal al poniente de la ciudad se encuentra más alejada de la zona urbana consolidada, razón por la cual no se manifestaron fuertes presiones para su transformación, a excepción de las comunidades de San Andrés Cholula, Tlaxcalancingo y Momoxpan que como puede verse son las más próximas a la ciudad.

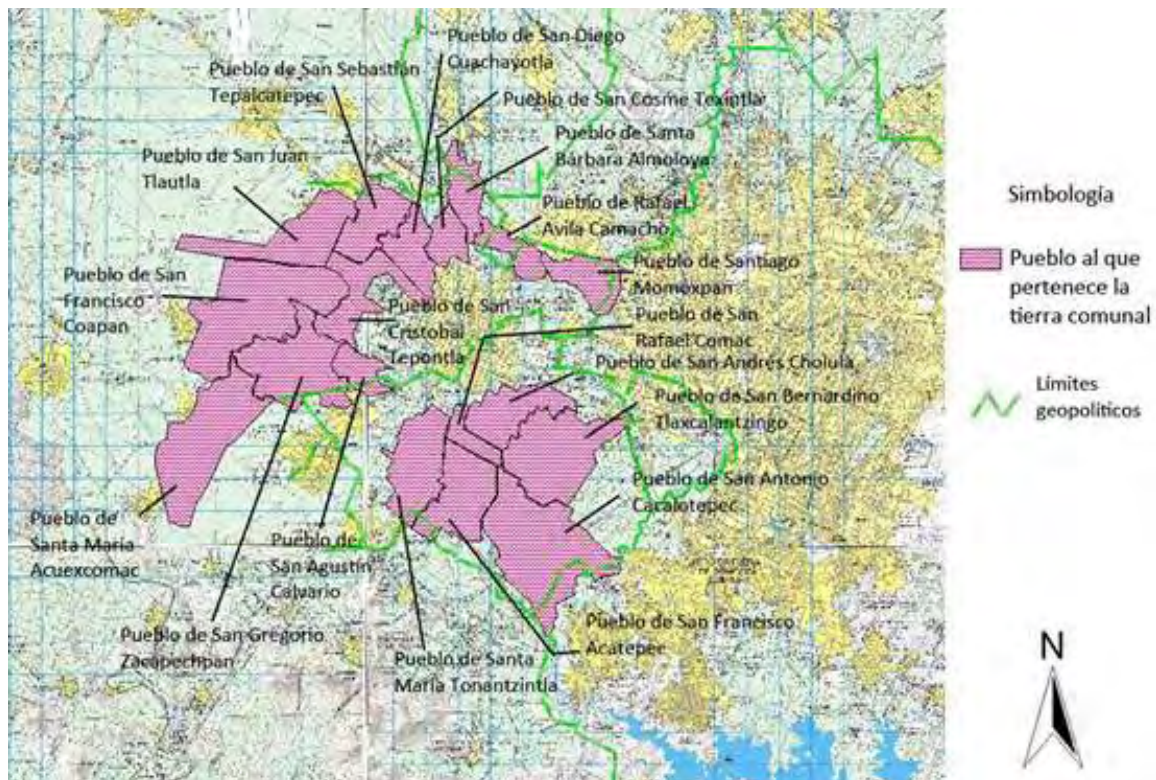


Figura. Terrenos comunales al poniente de la ciudad.

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía del INEGI y planos del Registro Agrario Nacional.

En el caso de la tierra comunal, la estricta regulación del cambio de régimen de propiedad obliga a que las transformaciones solo sean posibles en gran escala y con grandes extensiones de tierra; por ello las transformaciones de un terreno comunal a urbano solo se presentan ocasionalmente.

Si bien las transformaciones son posibles, éstas resultan complicadas por lo que de manera imprevista la legislación existente imposibilita la participación de los promotores inmobiliarios medianos y pequeños.

Lo anterior, a causa de que para un promotor inmobiliario será siempre requisito tener la certeza de la propiedad o al menos la legalidad de la posesión para invertir su propio capital y posteriormente involucrar el capital de cualquier institución crediticia; en el caso comunal, el proceso obliga a que en primer término sea obligatoria la necesidad de

invertir aun sin tener la certeza legal definida. Esta situación limita a que solo aparezca la participación exclusiva de los grandes promotores inmobiliarios con fuertes capitales de inversión y nexos importantes con las autoridades.

En efecto, para el promotor de gran tamaño resultará indispensable conseguir la intervención pública para dar certidumbre jurídica y seguridad a su inversión. De manera adicional y en posteriores etapas la participación de la autoridad también le servirá para solicitar la dotación de servicios e infraestructura.

No obstante todos los obstáculos legales del cambio de régimen comunal, fue precisamente en estos terrenos, en tierras del pueblo de San Bernardino Tlaxcalancingo donde ocurrió un cuestionado proceso de transformación de tierra comunal a propiedad privada,²⁸ con el fin de urbanizar una gran fraccionamiento cerrado para crear la fortificación denominada Lomas de Angelópolis.

Ante un proceso de apropiación del suelo tan importante, producto de los intereses individuales y de grupo por obtener una riqueza con la sola propiedad de un terreno, el suelo ha adquirido una plusvalía tan solo por su ubicación transformándose en una mercancía a la cual se le determinará un precio que se convertirá en un significativo beneficio para el negocio inmobiliario. En este sentido, el suelo es un medio de producción no reproducible que no posee valor alguno aunque se le determine un precio a causa de su potencial inmobiliario. (García, 1988)

Caso distinto aunque con beneficios equivalentes fue el de la propiedad privada, en la cual considerables extensiones de suelo como las Haciendas de Santa Cruz Buenavista, la de Zavaleta y la de Concepción Buenavista, todas ellas limítrofes con la zona urbana en crecimiento, facilitaron el camino a los promotores inmobiliarios de todos los tamaños quienes pudieron realizar diversas urbanizaciones cerradas de todos los tipos²⁹ incorporando de esta forma en una sola acción muchos terrenos recién urbanizados a la trama de la ciudad.

En la figura aparece la distribución de estas propiedades en el territorio; la tierra rural de carácter privado se componía de haciendas y ranchos, siendo las primeras de mayor extensión.

Como se menciona anteriormente, las más próximas a la ciudad fueron las primeras en urbanizarse.

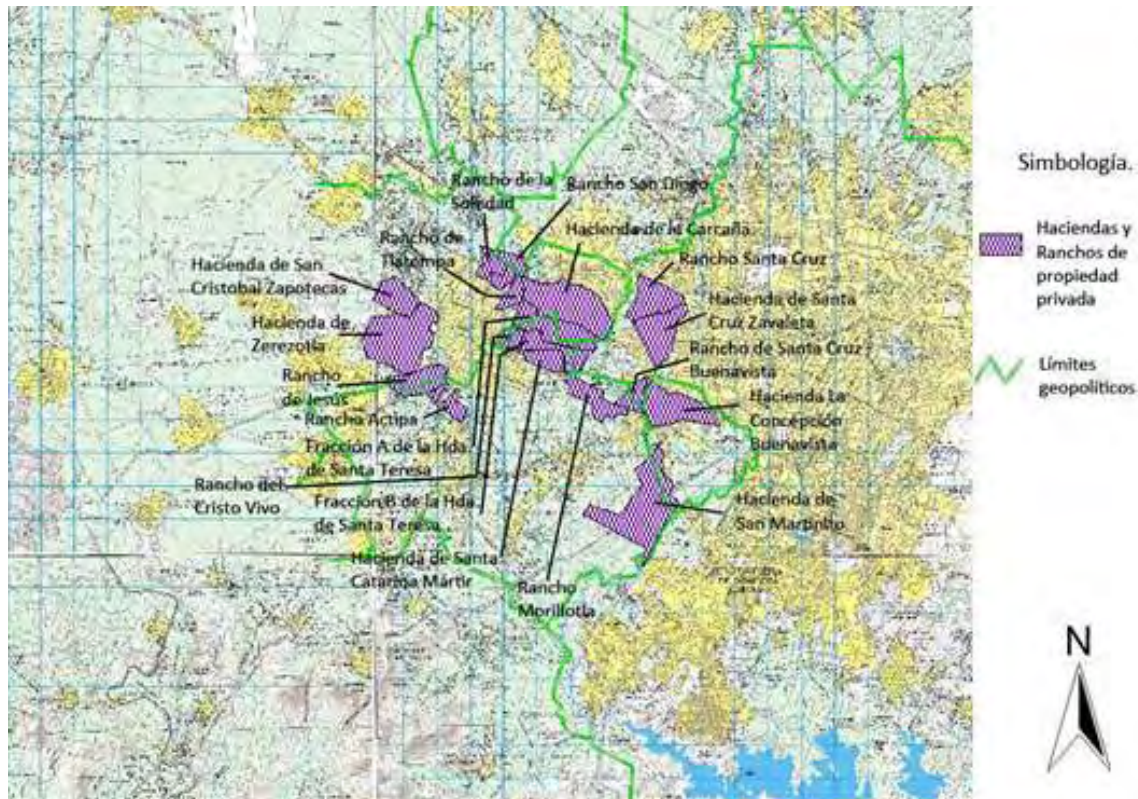


Figura. Tierras de propiedad privada al poniente de la ciudad.
Fuente: Elaboración propia en base a cartografía del INEGI y planos del Registro Agrario Nacional.

b. Urbanización e infraestructura urbana.

La infraestructura urbana es condición sine qua non para el desarrollo inmobiliario; sin embargo la particular forma de crecimiento de buena parte del poniente de la ciudad en donde la actuación de los promotores antecedió en ocasiones a la posibilidad de la autoridad para crear nueva infraestructura, provocó en algunos casos un crecimiento poco regulado que solo requirió de las vialidades para iniciar la urbanización de nuevas parcelaciones.

En efecto, una vez construidas las vialidades, acción que siempre correspondió a las autoridades, la urbanización de los fraccionamientos cerrados pudo iniciarse sin tener que esperar por otros servicios urbanos.

Por ello, la creación y ampliación del nuevo viario se convirtió en una de las acciones más esperadas por los promotores; quienes a partir de un buen acceso a un terreno pudieron empezar a construir sin tener que esperar a que el municipio estuviera en capacidad de suministrar la conexión de las redes municipales de agua y drenaje.

Los otros servicios de luz y teléfono han sido siempre más fáciles de conseguir tan solo con solicitarlos a las empresas encargadas de proveerlos.

Desde luego que no toda la zona poniente tuvo el mismo tipo de urbanización ya que existen zonas que cuentan con todos los servicios suministrados de antemano, como en el caso de las propias zonas urbanas correspondientes a las cabeceras municipales comentadas con anterioridad, además de otros casos en los cuales existieron acciones previas de urbanización realizadas por la autoridad.

En esta última situación se sitúan las reservas territoriales expropiadas en la década de los noventa, posteriormente urbanizadas y dotadas de las vialidades de conexión, de tal manera que estas zonas de las reservas Solidaridad y Atlixcáyotl, fueron entregadas a diversos promotores y desarrolladores inmobiliarios una vez que estuvieron listas para su ocupación.

La distribución en el territorio de estas áreas puede apreciarse en la siguiente figura en la cual destaca que a excepción de las zonas urbanas de los municipios de San Pedro y San Andrés Cholula, solamente las dos reservas ubicadas en los terrenos ejidales expropiados fueron las únicas zonas urbanizadas y dotadas con servicios urbanos municipales.

Las zonas con todos los servicios municipales no incluyeron a la gran superficie de suelo intermedio entre las dos áreas urbanas que corresponde mayoritariamente a ranchos y haciendas de propiedad privada. Asimismo es importante observar como también se incluyeron en los trabajos de urbanización, las zonas correspondientes a las dos fortificaciones que fueron construidas en los años posteriores.

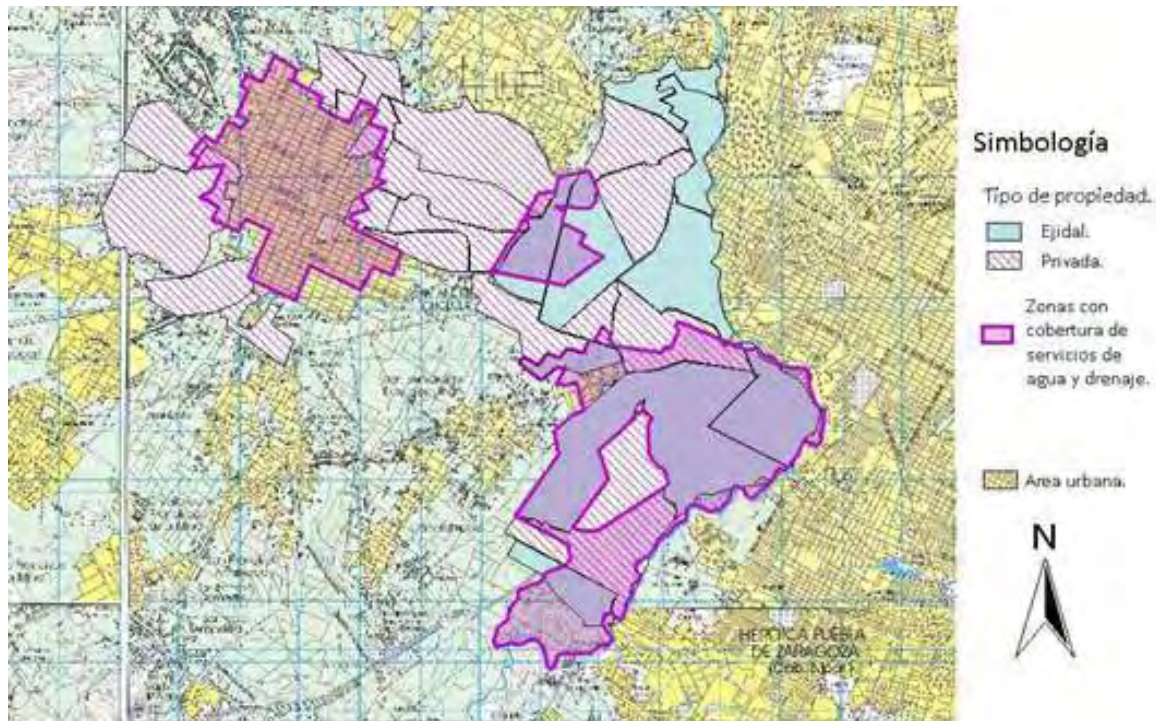


Figura. Cobertura de servicios municipales en el poniente de la ciudad.
Fuente: Elaboración propia en base a cartografía del INEGI y planos del Registro Agrario Nacional.

A pesar de la inexistencia de una urbanización completa, esta situación no fue obstáculo para la intervención de los promotores inmobiliarios que pudieron solucionar la falta de servicios urbanos con obras privadas, mientras que para aquellos que intervinieron en la zona de las reservas urbanizadas por las autoridades, la posibilidad de contar con una infraestructura de buena calidad provocó la obtención de otros beneficios.

Sin embargo, la creación y ampliación del viario constituyó un importante beneficio para todos, porque permitió el acceso a extensas zonas que lograron ventajas adicionales a causa de la ubicación de terrenos con una buena conexión al resto de la ciudad.

c. La ampliación del viario.

Para abordar este análisis y considerando que la infraestructura vial fue una de las causas primordiales para el emplazamiento de los fraccionamientos cerrados, es conveniente observar su situación previa.

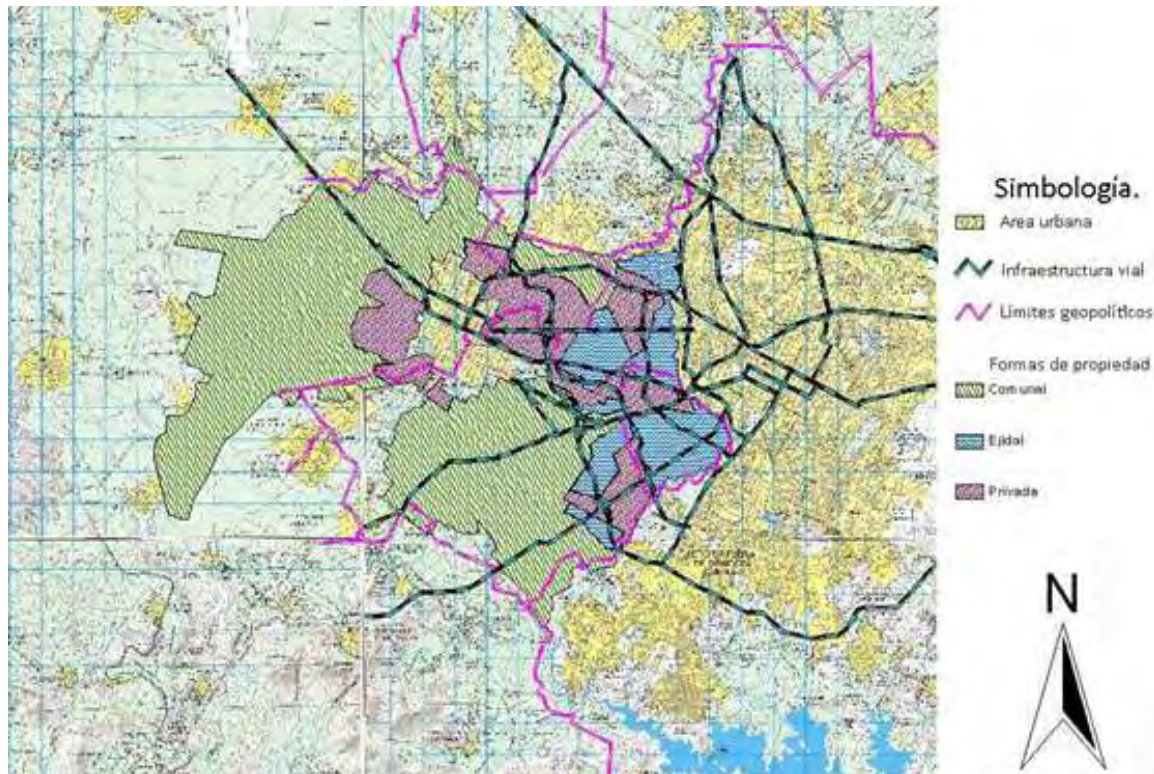


Figura. La infraestructura vial y las formas de propiedad del suelo.

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía del INEGI, planos del viario y planos del Registro Agrario Nacional.

En la figura aparece la cobertura de la red vial en las zonas correspondientes a terrenos de origen ejidal y privado que son los mejor conectados a causa de su cercanía al área urbana en crecimiento. Destacan también las reservas territoriales como dos de las zonas con mayor y mejor nivel de equipamiento urbano.

En base a la facilidad de conexión a través del viario, se analiza la ocupación del territorio por los fraccionamientos cerrados en función de las distintas formas de propiedad del suelo para tratar de determinar la posible relación existente entre ambas.

A excepción de unas cuantos fraccionamientos ubicados en zonas urbanas, la casi totalidad se localizó en terrenos de carácter privado.

Destacan también las dos grandes fortificaciones hacia el sur; una de ellas fue construida sobre suelo de carácter privado y la otra sobre un terreno comunal cuyo régimen legal fue transformado después del proceso ya comentado.

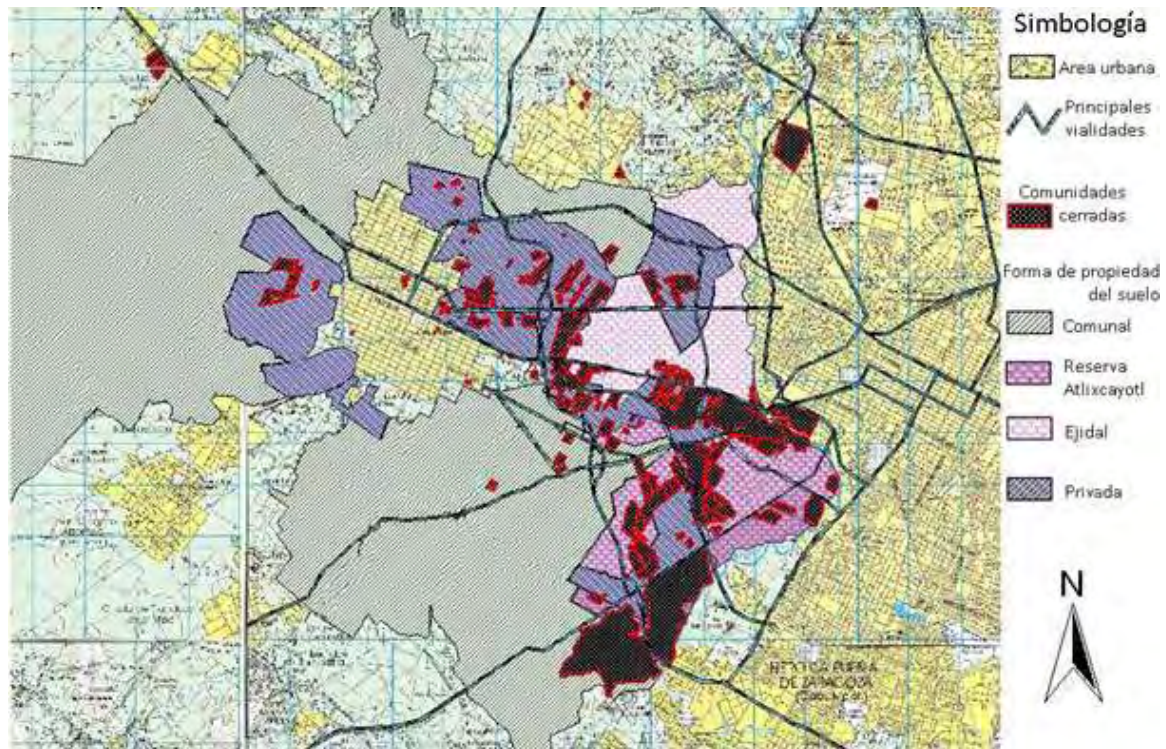


Figura. Ubicación de los fraccionamientos respecto a las diferentes formas de propiedad del suelo
Fuente: Elaboración propia en base a cartografía del INEGI, planos del viario, levantamiento e investigación de los fraccionamientos cerrados existentes y planos del Registro Agrario Nacional.

En una inmensa mayoría, los fraccionamientos cerrados se ubicaron en terrenos de origen privado o bien sobre la reserva territorial Atlixcáyotl cuyo régimen había sido cambiado de ejidal a privado.

Sobre la otra reserva, la Solidaridad, se ubicaron de manera predominante desarrollos habitacionales abiertos por lo cual no aparece en la figura como una zona ocupada por fraccionamientos cerrados.

Las excepciones son unos cuantos fraccionamientos muy pequeños hacia el poniente que se ubican en zonas comunales, de las cuales no fue posible analizar las causas de su emplazamiento pero dado su tamaño corresponden a predios pequeños de carácter urbano cuyo régimen de propiedad habría sido cambiado a privado con anterioridad.

La otra excepción es la gran fortificación hacia el sur que se ubica por completo en terrenos comunales y ejidales, y que fue motivo del importante proceso de transformación ya comentado.

En toda la zona privada y a causa de la posibilidad legal de dividir un gran terreno rural en diferentes fracciones como fue el caso de haciendas y ranchos cuando quedaron muy

cercanos a la ciudad en crecimiento; se presentó una situación peculiar consistente en la existencia de muchos terrenos de menor tamaño producto de subdivisiones hechas por muy diversos motivos como por ejemplo: enajenaciones, herencias, traspasos, sucesiones, etcétera.

Esto dio como resultado lotes de superficies reducidas, algunas de ellas tan pequeñas que no podrían haber sido utilizadas para una parcelación tradicional propia de los grandes inversionistas o de las antiguas parcelaciones abiertas construidas hasta la década de los setenta.

A los grandes desarrolladores inmobiliarios simplemente no les interesó urbanizar estos pequeños terrenos que no eran atractivos para el gran negocio inmobiliario a diferencia de muchos pequeños promotores, quienes vieron en ellos la puerta de entrada a la promoción inmobiliaria toda vez que quedaban a su alcance a pesar de su menor capacidad de inversión.

La anterior dio acceso a un gran número de pequeños promotores con capacidad de inversión limitada pero que al amparo del régimen condominal y de las leyes vigentes, podían fácilmente urbanizar estos lotes como fraccionamientos cerrados, participando de esta forma en el crecimiento inmobiliario de esta zona.

Si bien la cantidad de estos fraccionamientos cerrados fue la mayor de todas las tipologías encontradas, estos pequeños promotores a los que se ha denominado como profesionales no tuvieron la misma participación ni en número de lotes ni en superficie urbanizada que a pesar de ser numerosa resultó mucho menor comparada a la urbanizada por los grandes desarrolladores inmobiliarios.

8. Distribución de las distintas tipologías en el territorio.

A partir de los beneficios derivados de la construcción de la nueva infraestructura vial obtenidos por la sola localización del suelo y de haber tenido la certeza legal de su propiedad, el emplazamiento de los fraccionamientos cerrados se presentó en el territorio siguiendo los patrones de las características de los lotes, fundamentalmente el tamaño, para desarrollar las diferentes tipologías.

En el siguiente cuadro, aparece el resumen de todos los fraccionamientos cerrados encontrados junto con la superficie urbanizada tanto en hectáreas como en el porcentaje del total.

Tipología	N.º de fraccionamientos	Superficie en has.	Porcentaje de la superficie
Barrios	4	89.60	8.08%
Colonias	5	112.31	10.13%
Urbanización	9	18.31	1.65%
Fraccionamientos	45	95.04	8.57%
Conjuntos	89	245.92	22.18%
Claustros	29	223.32	20.14%
Fortificaciones	2	324.13	29.24%
Totales	183	1108.63	100.00%

Cuadro. Superficie de los fraccionamientos cerrados de acuerdo a su tipología.

Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en la investigación.

Si se considera que los fraccionamientos cerrados surgidos durante los años previos a 1981 solo son antecedentes de los actuales, la cantidad total disminuiría en trece unidades que corresponden a cuatro barrios y seis colonias que en realidad no son parcelaciones cerradas de origen, al igual que una urbanización que de manera semejante fue una urbanización abierta que con el paso del tiempo fue cerrada por los vecinos a la manera de una zona de seguridad; por lo tanto son solo tres los claustros, que ubicados en el municipio de Puebla efectivamente fueron los primeros fraccionamientos cerrados en urbanizarse pero que solo constituyen antecedentes históricos de las actuales.

Sustraídas estas parcelaciones, el resultado aparece en el siguiente cuadro.

Tipología	N.º de fraccionamientos	Superficie en has.	Porcentaje de la superficie
Urbanización	8	6.43	0.76%
Fraccionamientos	45	95.04	11.19%
Conjuntos	89	245.92	28.96%
Claustros	26	177.63	20.92%
Fortificaciones	2	324.13	38.17%
Totales	170	849.15	100.00%

Cuadro. Superficies de los fraccionamientos cerrados de acuerdo a su tipología a partir de 1981.

Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en la investigación.

La distribución geográfica en el territorio de estos fraccionamientos aparece en la siguiente figura, en la cual por una parte aparecen las urbanizaciones en zonas aisladas y por la otra las dos grandes fortificaciones en el cruce de dos importantes vialidades que les dan acceso.

El resto de las tipologías se distribuye en el territorio intermedio de acuerdo a la disponibilidad del suelo y las características de los terrenos.

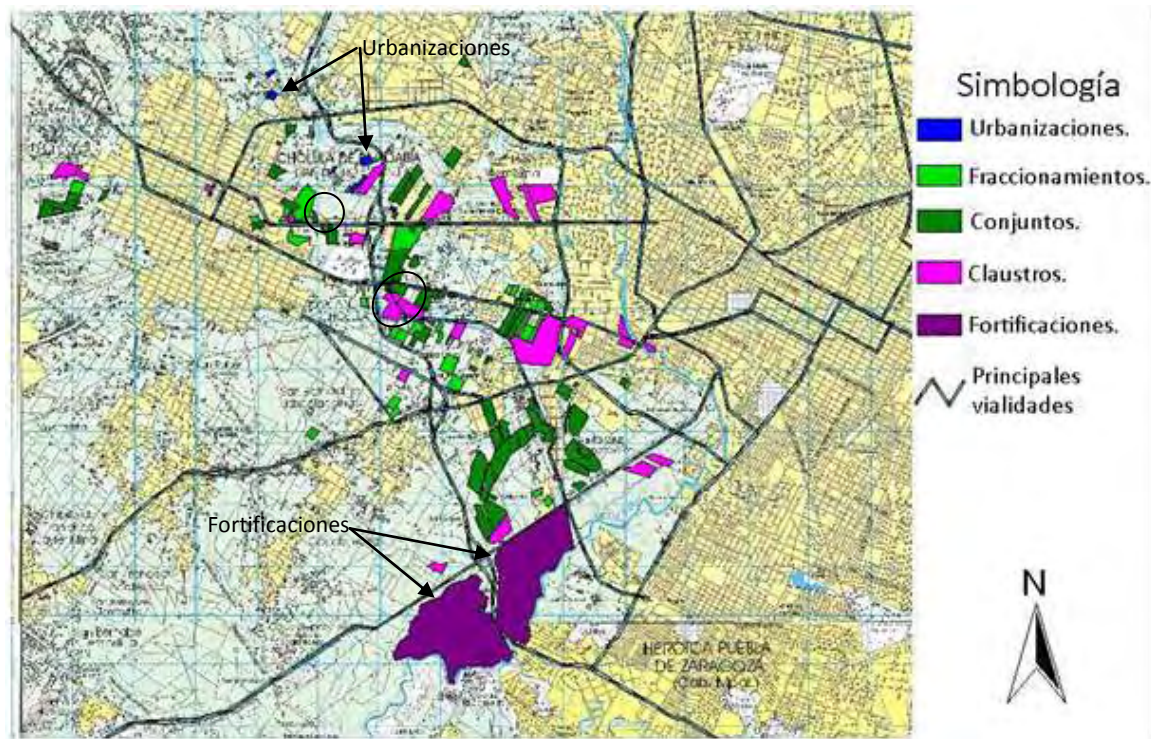


Figura. La distribución en el territorio de las diferentes tipologías.

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía del INEGI, planos del viario y levantamiento e investigación de los fraccionamientos cerrados existentes.

Destacan las ubicaciones de las fortificaciones y las urbanizaciones que por sus características son tipologías opuestas entre sí; las primeras urbanizadas por los grandes desarrolladores inmobiliarios muy ligados al poder público y con las mejores condiciones de infraestructura urbana lo que les permite una ocupación exitosa y altamente rentable mientras en contraste las urbanizaciones aparecen aisladas y en cierta forma escondidas a causa de sus propias características de irregularidad; sin embargo éstas últimas son tan pequeñas y tan poco relevantes que apenas aparecen distribuidas en zonas del territorio intermedio que aun no se han consolidado como áreas urbanas.

Los fraccionamientos y los conjuntos que ocupan por número gran parte de este territorio aparecen diseminados pero ciertamente cercanos al viario y en ellos destaca el tamaño y forma de los terrenos y la escasa aportación individual de parcelas producidas por cada uno de ellos; se trata en general de desarrollos inmobiliarios pequeños que por ser muy numerosos tienen una buena parte de participación del total del suelo ocupado.

En cuanto a los claustros, aparecen también diseminados en el territorio al igual que conjuntos y fraccionamientos, sin embargo destaca su mayor tamaño lo cual indica que en promedio urbanizaron parcelas más grandes enfocadas a otros tipos de habitantes, aun cuando por cantidad no representen una proporción importante del total.

Si se suprimen las urbanizaciones por su escasa participación ³⁰ porcentual, que es menor al 1%, mientras que por otra parte se combinan en una sola categoría los conjuntos y fraccionamientos por la similitud que tienen entre sí, los datos resultantes pueden aportar información importante para su análisis.

Al efectuar lo anterior los resultados muestran algunas variaciones interesantes las cuales se muestran en el siguiente cuadro.

Tipología	N.º de fraccionamientos	% del total	Superficie en has.	Porcentaje de la superficie
Fraccionamientos/Conjuntos	134	83.43%	340.96	40.46%
Claustros	26	15.38%	177.63	21.08%
Fortificaciones	2	1.18%	324.13	38.46%
Totales	162	100.00%	842.72	100.00%

Cuadro. Ocupación del territorio por las principales tipologías de fraccionamiento cerrado.

Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos en la investigación.

Del cuadro anterior es muy notoria la gran asimetría existente entre la cantidad de fraccionamientos y conjuntos contra las dos fortificaciones; mientras que se erigieron ciento treinta y cuatro unidades de las primeras, su superficie total urbanizada prácticamente fue similar a la suma de las dos fortificaciones.

La distribución en el territorio de fraccionamientos y conjuntos se puede apreciar en la siguiente figura que muestran una clara ocupación del territorio intermedio de origen privado en el cual los terrenos de dimensiones reducidas y formas irregulares no fueron impedimento para desarrollar pequeñas parcelaciones al amparo de la ley vigente.

Por número, ambas tipologías componen la mayor cantidad de fraccionamientos cerrados analizados.

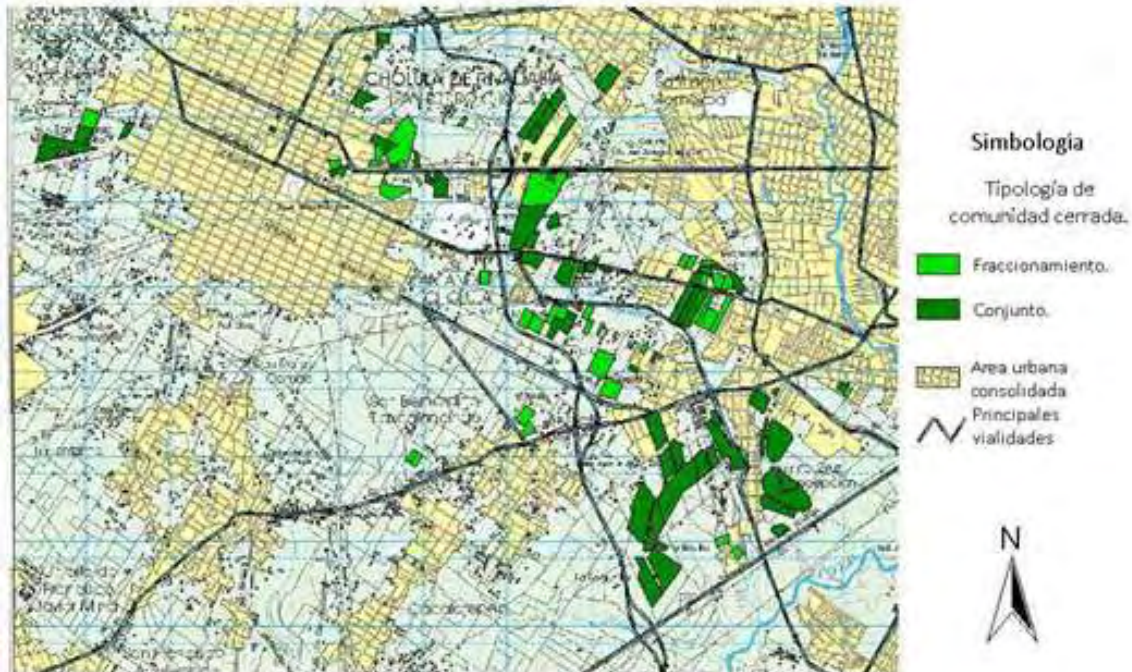


Figura. La distribución en el territorio de conjuntos y fraccionamientos.

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía del INEGI y levantamiento e investigación de los fraccionamientos cerrados existentes.

De estos ciento treinta y cuatro fraccionamientos destacan también los conjuntos construidos por los grandes desarrolladores sobre la reserva territorial que se pueden observar en la parte baja de la figura; por tamaño son los de mayores dimensiones y si se exceptúan, el resto de los fraccionamientos aparecen en su mayoría como parcelas de dimensiones menores que fueron urbanizados bajo los reglamentos de condominios vigentes.

Como ya se comentó anteriormente, las circunstancias vigentes en su momento tanto de carácter legal como de inversión pública en nueva infraestructura vial, así como la disponibilidad de terrenos de menores dimensiones propiciaron una mayor participación del capital inmobiliario de menor tamaño.

Gracias a ello, muchos pequeños promotores de capacidad de inversión limitada lograron producir muchos de estos fraccionamientos cerrados como puede apreciarse en la siguiente figura que muestra el mayor porcentaje de participación del capital inmobiliario en estas tipologías.



Figura. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en la investigación.

La participación mayoritaria del capital inmobiliario en estas tipologías corresponde a los pequeños promotores denominados profesionales; esta proporción podría ser aún mayor si se descontaran los conjuntos hechos por el gran capital inmobiliario en las reservas provistas y urbanizadas por las autoridades estatales.

De los ciento treinta y cuatro fraccionamientos, dieciocho unidades fueron hechas por los grandes desarrolladores que las ubicaron mayoritariamente en la reserva territorial Atlixcáyotl, treinta y cinco fueron urbanizadas por promotores y corresponden a las de mayor tamaño, mientras que casi dos terceras partes de la inversión fue hecha por muchos pequeños promotores que participaron con la mayor proporción de fraccionamientos con una cantidad de ochenta y uno.

Por otra parte, la limitada capacidad de inversión pública para llevar a cabo la construcción de infraestructura para proveer de servicios urbanos municipales a algunas zonas provocó que considerables inversiones inmobiliarias de tamaño limitado se llevaran a cabo sobre terrenos que no contaban con infraestructura urbana completa.

Esto provocó un crecimiento inmobiliario sin una adecuada regulación de las autoridades ya que del gran total de ciento treinta y cuatro solo treinta y cinco tuvieron servicios urbanos municipales mientras que los otros noventa y nueve tuvieron que llevar a cabo diferentes obras para auto proveerse de algunos servicios, fundamentalmente de agua y drenaje.

La distribución geográfica de estas tipologías con respecto a las zonas con cobertura de servicios municipales puede observarse en la siguiente figura en la cual destacan los

noventa y nueve fraccionamientos sin cobertura que se ubican en una zona intermedia y que aparecen como los de menor tamaño.

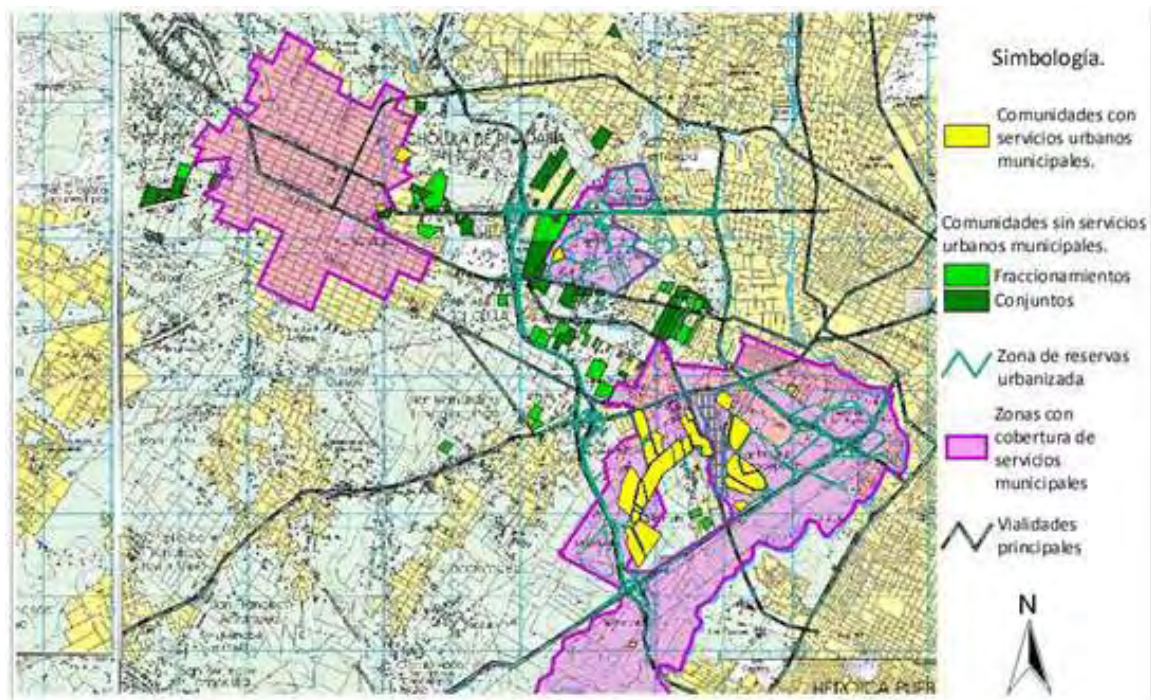


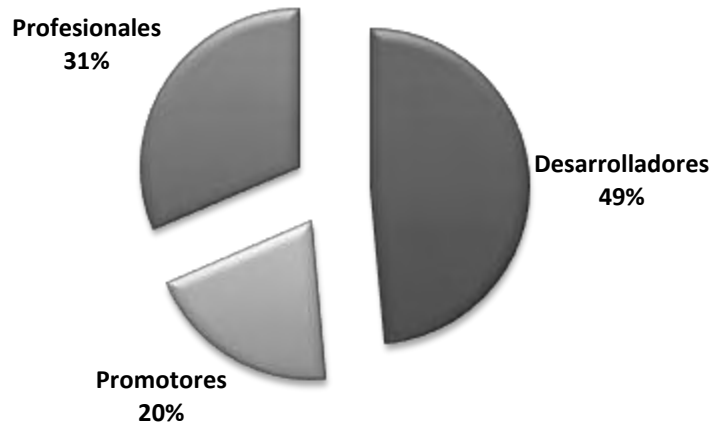
Figura. Distribución en el territorio de conjuntos y fraccionamientos de acuerdo a la cobertura de servicios urbanos.
Fuente: Elaboración propia en base a cartografía del INEGI y levantamiento e investigación de las fraccionamientos cerrados existentes.

No contar con una cobertura completa de servicios municipales no fue impedimento para la participación de muchos promotores, por el contrario, para ellos se transformó en una ventaja adicional al amparo del reglamento condominal porque les permitió llevar a cabo obras de dotación de servicios de agua y drenaje sin la verificación obligatoria por parte de las autoridades correspondientes, de tal manera que el ahorro que les significó realizar obras de urbanización sin especificaciones estrictas, se convirtió en un beneficio económico adicional.

Esta situación puede observarse en las siguientes figuras que pueden resultar ilustrativas al respecto.

Ambas figuras muestran el desarrollo estas dos tipologías tanto con servicios municipales completos como sin ellos; en la figura de abajo destaca la auto dotación de algunos servicios que ocurrió de manera mayoritaria en los conjuntos y fraccionamientos construidos por los pequeños promotores denominados como profesionales.

Conjuntos y fraccionamientos con servicios urbanos municipales



Conjuntos y fraccionamientos sin servicios urbanos municipales



Figuras. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en la investigación.

Finalmente por lo que respecta a los claustros y fortificaciones que son las parcelaciones de mayor tamaño y que en general fueron ejecutadas por los grandes desarrolladores y promotores, su distribución en el territorio se muestra en la siguiente figura en la cual destaca su menor número y mayor tamaño al igual que sus emplazamientos siempre cercanos a las más importantes vialidades.

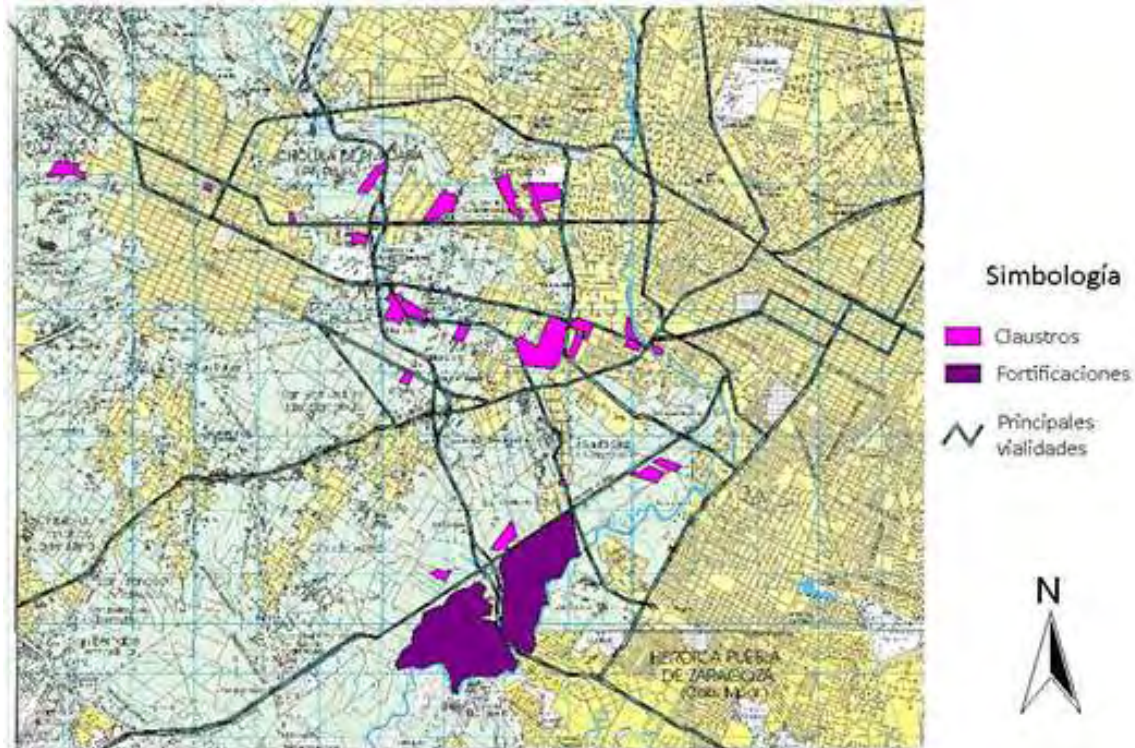


Figura. Distribución de claustros y fortificaciones.

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía del INEGI y levantamiento e investigación de las fraccionamientos cerrados existentes.

En total fueron veintiocho fraccionamientos cerrados compuestos por veintiséis claustros y dos fortificaciones que fueron construidos por el gran capital inmobiliario como se muestra en la siguiente figura.

La participación mayoritaria en estas tipologías corresponde a los grandes promotores que poseen fuertes capitales y tienen nexos importantes con el poder público.

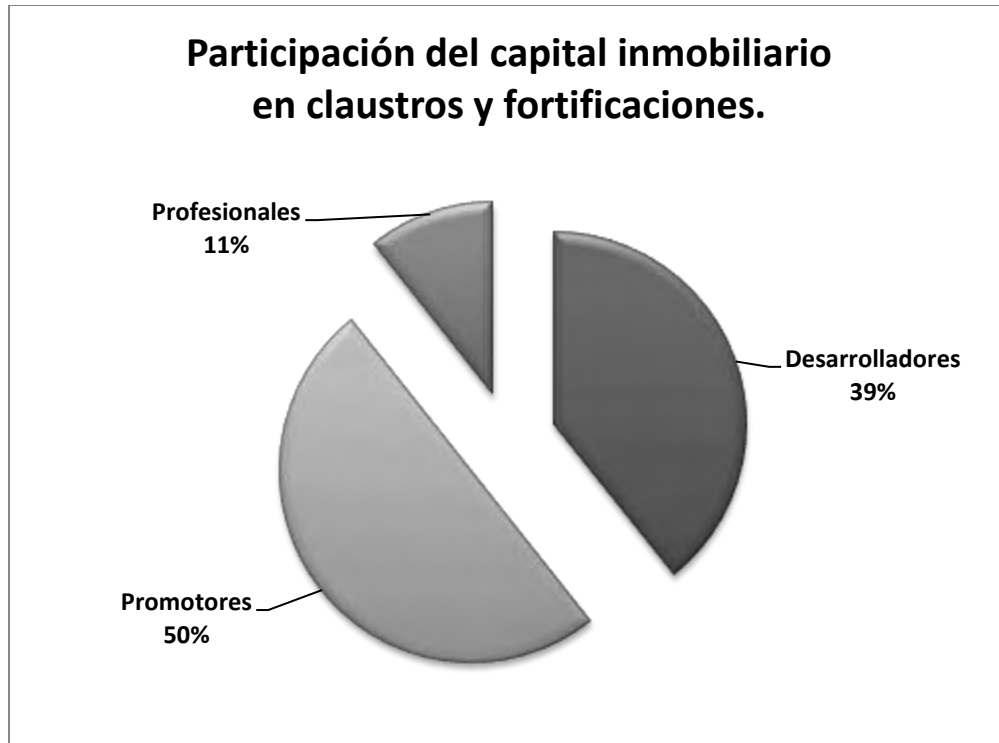


Figura. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en la investigación.

Por otra parte, los claustros fueron construidos por catorce promotores, nueve desarrolladores y tres pequeños promotores denominados profesionales

Por lo que respecta a la cobertura de servicios urbanos, ambas fortificaciones tuvieron la dotación de infraestructura urbana previamente construida por las autoridades mientras que en el caso de los claustros solo ocho tuvieron servicios municipales urbanos por dieciocho que fueron construidos por los propios promotores.

A diferencia de los conjuntos y fraccionamientos en los cuales el capital inmobiliario de menor tamaño fue el que mayoritariamente complementó los servicios urbanos con obras propias, en este caso la situación fue inversa ya que doce promotores y cinco desarrolladores urbanizaron en zonas sin cobertura municipal mientras que solo un único pequeño promotor llevó a cabo obras propias de dotación de servicios.

En este sentido, la falta de cobertura de servicios urbanos completos benefició a todo tipo de promotores independientemente de su tamaño.

1 La vecina población de Cholula hacia el poniente, aun cuando estaba espacialmente separada estaba en proceso de incorporarse a la ciudad a causa de la nueva infraestructura vial que recientemente la había unido.

2 Se trata de las urbanizaciones cerradas del Club de Golf Las Fuentes, Rincón del Bosque y Rancho Colorado de las cuales ya se habló anteriormente.

3 De acuerdo a la clasificación de inversiones propuesta,; 1 magnas inversiones inmobiliarias realizadas por grandes empresarios inmobiliarios; 2 grandes inversiones realizadas por empresarios locales; 3 inversiones medias llevadas a cabo por profesionales del ramo; 4 pequeñas inversiones efectuadas individualmente por pequeños inversionistas, especuladores y gestores y 5 micro inversiones hechas por los propios colonos.

4 El sexenio de 1987 a 1993 fue ocupado por el gobernador Mariano Piña Olaya cuya actuación al frente del ejecutivo estatal ha sido criticada a causa de varios hechos. En particular, los referentes al desarrollo inmobiliario que ya fueron comentados y que derivaron en problemas y disputas que obligaron a su posterior corrección en el siguiente sexenio.

5 Los decretos se expidieron el 21 de diciembre de 1990 en el Periódico Oficial del Estado de Puebla afectando a los ejidos de San Andrés Cholula, Tlaxcalancingo, Momoxpan y Chiautenco

6 Aun cuando los propietarios eran ejidatarios, parte de estos ejidos se seguían vendiendo de manera ilegal en un mercado irregular de tierras promovido por especuladores e intermediarios de menor escala que buscaban beneficios personales. Por las presiones inmobiliarias en una buena parte de esta zona ya se había iniciado un proceso de sustitución de tenedores originales de derechos ejidales por ocupantes urbanos, algunos de los cuales ya habían iniciado construcciones aún sin tener la certeza jurídica de la propiedad de la tierra.

7 Los dos primeros son los ejidos de San Andrés Cholula y de San Bernardino Tlaxcalancingo, situados en la zona de litigio limítrofe entre municipios. Los otros dos son los ejidos de La Trinidad Chiautenco y de Santiago Momoxpan. En este último ya existía una gran especulación inmobiliaria a causa de la antigüedad de las vialidades de acceso; fundamentalmente la Recta Puebla a Cholula.

8 Esta afirmación de antigüedad se hace sin incluir en el presente trabajo documentos o mapas históricos que lo sustenten. Lo anterior porque no es el objetivo de esta investigación el análisis de la evolución histórica de las vialidades. Sin embargo, existen elementos como el propio nombre de la vialidad, la forma como cruzaba el Río Atoyac que es una limitante natural y el trazo de las propias vialidades de conexión a Puebla, que sugieren que se utilizó como camino de comunicación y de transporte de mercancía (camino de arrieros), desde siglos atrás.

9 Mientras se expropiaban las tierras ejidales, la propiedad privada permanecía intacta y en ningún momento se afectó.

10 El empresario Nacif Borge de origen libanés fue el que compró al gobierno de Mariano Piña Olaya 100 hectáreas de la reserva territorial Atlixáyotl, luego de que fueron expropiadas a principios de la década pasada según consta en el instrumento 7 mil 183, volumen 113, expedido por la notaria tres de Cholula y posteriormente revendió en 1993 algunos predios que habían sido previamente expropiados en una zona de la reserva donde se alteró la densidad.

En <http://www.milenio.com/puebla/milenio/nota.asp?id=292872> recuperado el 10 enero de 2008.

11 El campesino ejidatario fue y sigue siendo un sujeto utilizado por el estado para sus fines y también representa una figura jurídica que explica el tipo de tenencia de la tierra de un individuo.

12 El porcentaje de utilización del suelo que se muestra corresponde a la cantidad de suelo utilizado por cada tipología y no debe confundirse con el coeficiente de utilización del suelo comentado anteriormente en las cédulas de análisis para cada una de las tipologías.

13 Para el primer caso fueron 17 los conjuntos construidos por la empresa promotora de nivel nacional Casas Geo y en el segundo la construcción fue hecha por un promotor local que edificó 12 conjuntos cerrados; ambas fueron magnas inversiones inmobiliarias.

14 El valor de adquisición fue muy bajo y la ganancia en la venta fue muy alta, como ya fue mencionado anteriormente. Los promotores pagaron centavos y recuperaron centenas de pesos.

15 La aparición de más fraccionamientos cerrados en la reserva territorial Atlixcáyotl fue un hecho fortuito ya que no existió ninguna restricción que así lo señalara, si bien es cierto que a causa de la mayor superficie y mejor infraestructura urbana, reunía todos los elementos necesarios para recibir un desarrollo inmobiliario más extenso. Por otra parte, las decisiones sobre el tipo de vivienda y la manera de construirla dependieron de los promotores inmobiliarios quienes fueron los que resolvieron al respecto; aun cuando las condiciones fueron dadas por las propias características anteriormente señaladas.

16 Aun cuando en los fraccionamientos de este periodo se encontraron superficies por lote mayores a los de los conjuntos, la existencia de un caso atípico, en cuanto a grandes dimensiones por cada parcelación, aumentó ligeramente el promedio global. Si esto es descontado los datos resultan semejantes.

17 Fácil e inmejorable; lo que ha llevado a muchos promotores a adquirir y especular con grandes extensiones de terreno sin acceso actualmente pero con la posibilidad de tenerlo una vez que se liberen las vialidades.

18 Esta superficie es 51% mayor a la del periodo anterior a pesar de que el presente sexenio todavía tiene algunos años por delante para concluir.

19 Aun a la fecha, los conflictos derivados de la compra de terrenos para la fortificación de Lomas de Angelópolis siguen siendo motivo de pugnas como frecuentemente se puede leer en artículos periodísticos como este de agosto de 2007 aparecido en el diario La Jornada de Oriente y que señala “La especulación inmobiliaria sobre los terrenos comunales de las juntas auxiliares de San Andrés Cholula continúa de manera imparable a través de las empresas inmobiliarias que pretenden convertir miles de hectáreas de tierra cultivable en fraccionamientos residenciales. Con el aval de las autoridades se demolió un puente peatonal y vehicular llamado El Bocito, que era el único que comunicaba al pueblo con varias hectáreas de terrenos agrícolas” y se acusa al gobierno municipal de autorizar el cambio de uso de suelo de agrícola a urbano para una zona que posteriormente se urbanizó con fraccionamientos de gran tamaño.

20 Se recordará que solo fueron tres los claustros y una urbanización los fraccionamientos encontrados; las demás fraccionamientos fueron barrios abiertos que los vecinos cerraron y son precisamente micro inversiones para mejoras hechas de manera individual por aportaciones de los colonos.

21 Ya se señalaba en el capítulo de Exploración una referencia (Garreau, 1991:226) que coincide plenamente con la lógica que también sigue el capital inmobiliario en el poniente de la Ciudad de Puebla. “El motivo principal para detectar un negocio inmobiliario fueron las redes de drenaje existentes y en menor medida la cercanía de importantes autopistas.”

22 El número puede ser aun menor si se considera que de este total de población que habita la cabecera municipal, no todos corresponden a población urbana porque existían extensas porciones de terreno rural que se contabilizan dentro de esta población y que aun hoy en día pueden encontrarse.

23 En San Pedro Cholula sucede algo similar en cuanto a la diferencia que existe entre el total de la población en la cabecera y el total de la población en zona urbana. En el censo de 1980 se contabilizaron 57,498 habitantes en todo el municipio y una proporción de 68.6% en la cabecera municipal.

24 Otros elementos afines a la propia ubicación y que también están relacionados tienen que ver con aspectos legales como los usos de suelo y densidades permitidas que van a determinar decisivamente el ritmo y la forma de incorporación de la tierra así como su destino final.

25 Como los explicados de las reservas territoriales Atlixcáyotl y Solidaridad.

26 De acuerdo al testimonio de algunos vecinos del lugar, en ocasiones se traspasaron los derechos ejidales de un mismo predio varias veces, de tal manera que hubo varias transacciones sobre los derechos de una parcela antes de la regularización de su propiedad. Artículo periodístico recuperado en: <http://www.lajornadadeoriente.com.mx/ fecha=20070201¬a=pue107.php>

27 A diferencia de la expropiación colectiva que debe darse previo un decreto ratificado por el Congreso, la regularización individual de la tierra ejidal ocurre a través de la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra, CORETT, como fue explicado anteriormente.

28 Numerosos artículos periodísticos dan testimonio acerca de la transformación de esta tierra comunal para fines inmobiliarios y cuestionan ¿qué fue lo que permitió el vertiginoso crecimiento inmobiliario de la llamada zona de Angelópolis en tan poco tiempo? Unánimemente las respuestas mencionan que no hay otra explicación que los intereses de los promotores y de algunos funcionarios de los gobiernos municipal, estatal y federal. Periódicos La Jornada de Oriente y Milenio Puebla. www.lajornadadeoriente.com.mx; <http://impreso.milenio.com/Puebla>

29 Las propias características de la propiedad privada que puede enajenarse, heredarse, hipotecarse o incluso dividirse fue el motivo de que en algunos casos, grandes extensiones de suelo se fraccionaran dando como resultado diferentes tipos y tamaños de urbanizaciones, permitiéndose de esta forma el acceso a diferentes tamaños de promotores inmobiliarios. El resultado de sus acciones es motivo de un análisis más profundo que se hace en las siguientes páginas.

30 Su escasa participación también se refleja en el tiempo ya que solo se encontraron ocho urbanizaciones a lo largo del periodo investigado de más de veinticinco años.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES: EL DESARROLLO URBANO FRAGMENTADO

Los riesgos de un modelo fundamentado en la segregación del espacio y el aislamiento urbano

1. La segregación espacial y sus implicaciones.

La aparición de fraccionamientos cerrados en la Ciudad de Puebla como fenómeno inmobiliario cada vez más extendido representa una forma urbana de segregación espacial que se manifiesta de manera simultánea a las formas expansivas y dispersas de crecimiento que ha mostrado la periferia del poniente durante las últimas décadas.

Aun cuando el principal argumento de su preferencia por parte de la población, se encuentre en una búsqueda por alejarse de los problemas sociales de inseguridad y delincuencia, bajo la perspectiva del ciudadano común la justificación de esta separación de la trama urbana por medio de barreras físicas que en apariencia protegen, ya no parece tan apropiada cuando se conoce que algunas de ellas también son inseguras. (Milián, op.cit.).¹

La Ciudad de Puebla se caracterizó desde su fundación por su traza ortogonal y regular, misma que se mantuvo por cerca de cuatrocientos años y que en cierta medida se preservó a pesar del inicio del crecimiento expansivo y disperso que se presentó durante el siglo pasado. Sin embargo, el fraccionamiento cerrado por su propia naturaleza rompe con cualquier traza preexistente y crea una ciudad que crece por fracciones, por celdas separadas que no se comunican entre sí y que no pueden formar ningún tipo de tejido urbano; estos elementos aislados que no comparten más que un acceso, fragmentan la propia estructura de la ciudad.

En última instancia esta segregación espacial afecta a todos por igual porque divide y desconecta sectores, colonias y barrios; su existencia no solo impide y desorienta el libre flujo de esta parte de la ciudad, sino que a largo plazo estrangula su futuro desarrollo.

No solo se trata de la segregación especial impuesta por muros y puertas, además de ella, la circulación normal de la ciudad se altera, se restringe y lo mismo sucede con el impedimento del uso de la diversa estructura que se va creando; en consecuencia el uso y acceso de las redes y facilidades urbanas presenta una discontinuidad que dificulta el adecuado desarrollo.²

A su vez, estas cámaras separadas están proyectadas a partir de la obligada existencia del vehículo personal como medio único de transporte y no hacen consideración alguna

por cualquier otra forma de movilidad individual o colectiva que no sea el automóvil particular.³

Actualmente esta forma de desarrollo que se basa en la suma de fracciones individuales y que obedece a los intereses particulares de cada promotor inmobiliario no tiene la obligación de hacer consideración alguna del tejido urbano y en consecuencia se está provocando un estrangulamiento de amplias zonas del poniente de la ciudad cuyas posibilidades de conexión se van a ver restringidas en el futuro.

Un ejemplo puede observarse en la siguiente figura en la cual aparece un polígono de aproximadamente tres kilómetros cuadrados, en color más oscuro, que no tiene ninguna posibilidad de crear una trama reticular de comunicación, lo que obliga a depender de las únicas vialidades colectoras por las cuales va a desahogarse todo el movimiento.

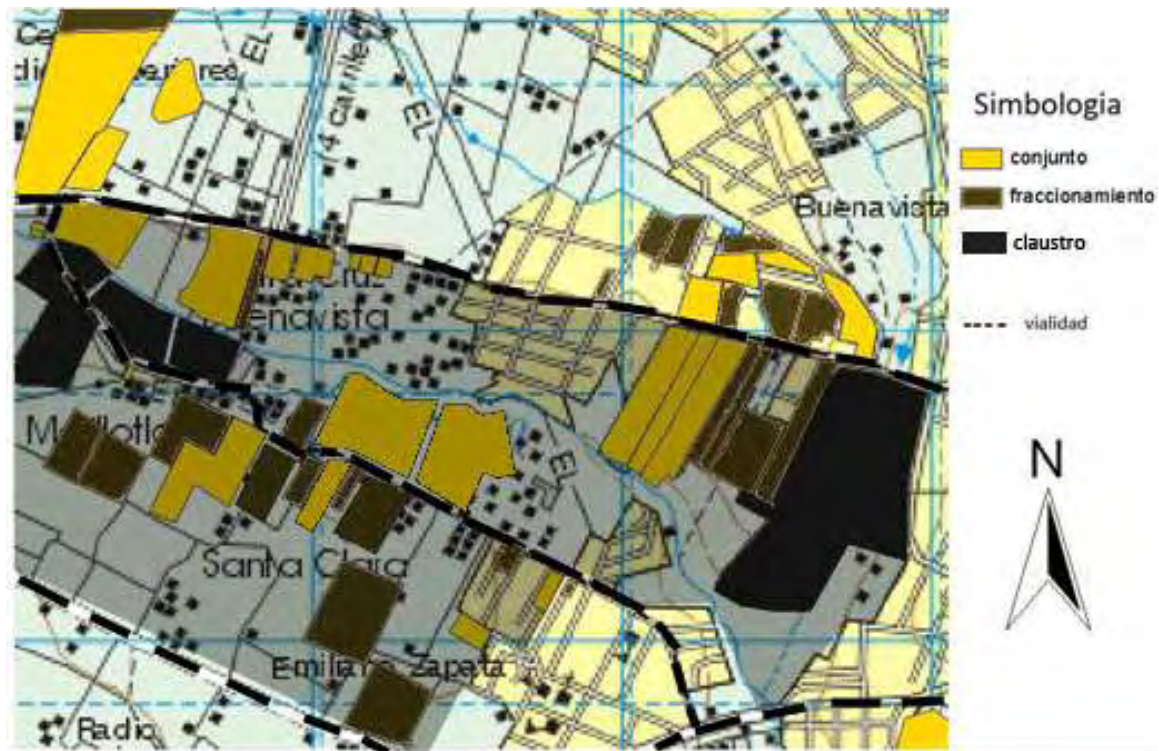


Figura. Sector urbano del municipio de San Andrés Cholula que ha quedado cercado por diferentes tipos de fraccionamientos cerrados que restringen la comunicación.

Fuente: Elaboración propia en base a investigación y cartografía del INEGI.

Algo similar ocurre con la estructura urbana que de acuerdo a la ley debería desarrollarse a partir de la donación que cada nuevo fraccionamiento debe hacer, la distorsión que se presenta en la perspectiva de esta ley lleva a la sustitución de parques públicos por áreas verdes de carácter privado; algo similar ocurre con calles y espacios

abiertos que van a permanecer tranquilos y desolados aunque de forma artificial, en un aparente regreso a una vida urbana pasada.

Implicaciones como las anteriores y algunos hechos que singularizan al fenómeno permiten hacer algunas consideraciones al respecto de esta forma inmobiliaria.

<i>De carácter específico en la zona de estudio.</i>	<i>De carácter social.</i>	<i>De carácter urbano.</i>
Aunque similares al resto de los fraccionamientos cerrados que han surgido en muchas otras ciudades, muestran a su vez singularidades que los distinguen producto de factores que favorecieron el crecimiento horizontal expansivo y liberaron importantes extensiones de tierra para el desarrollo inmobiliario.	La preferencia que muestra la población por la parcelación cerrada, desde las zonas de seguridad hasta claustros y fortificaciones, es debida a la búsqueda de mayor seguridad personal y patrimonial ante la imposibilidad de conseguirla en las calles y los espacios públicos tradicionales.	El auto suministro de servicios así como la creación de viario e infraestructura propia impide el control de la autoridad. Además subyace el riesgo de encarecer o dificultar su incorporación a las redes municipales en el futuro.
La falta de actualización de leyes que regulen este tipo de desarrollo inmobiliario, provocó la aparición de tipologías específicas de fraccionamientos cerrados.	La añoranza de una vida urbana tranquila y de áreas de encuentro y descanso, como los antiguos parques públicos, ha sido sustituida por calles semivacías y áreas comunes de carácter privado.	La privatización de la estructura urbana despoja al ciudadano común del uso de espacios públicos que por derecho debería tener de acuerdo al espíritu de la normativa que establece porcentajes de superficie específicos para estos fines.
La falta de normas específicas más restrictivas, permitió la intervención de un importante grupo de pequeños promotores inmobiliarios.	Los aspectos sociales de exclusión como por ejemplo el prestigio social van más asociados al ingreso económico y se ofrecen a través de dotar de mayor equipamiento, sobre todo de carácter recreativo a algunos fraccionamientos.	La interrupción de la trama urbana obliga al ciudadano común, al de de menores recursos a recorrer distancias mayores toda vez que limitan la libre distribución del transporte público por la ciudad.

2. Limitaciones y efectos del modelo segregado de crecimiento.

Producto de los tiempos presentes a los cuales se han adaptado, los fraccionamientos cerrados ofrecen aparente satisfacción a las necesidades actuales como mayor seguridad, comodidad, regreso a una vida tranquila, etcétera que los presentan como bienes diferenciados en base a un gran apoyo publicitario.

Soportados también en otra de las características de nuestros tiempos que es la individualización, sello característico de una época de valores personales por encima de los colectivos, los fraccionamientos cerrados en el mundo se presentan fomentando este deseo de alejarse de los demás y mantenerse aislado por una barrera física que constituye una tendencia que se reproduce sin importar culturas ni lugares, promoviendo ciudades deshumanizadas y carentes de valores cívicos que han sido sustituidos por valores materiales..

Sin embargo mientras las condiciones sociales de algunas ciudades no sean mejoradas y en consecuencia los problemas de criminalidad e inseguridad corregidos y controlados, la visión del habitante que busca aislarse para protegerse está provocando la aceptación de una forma fragmentada de crecimiento que causa una afectación a la ciudad en su conjunto.

Si bien las razones que empujan al repliegue espacial consideradas de manera aislada, parecieran ser paliativos temporales más que soluciones definitivas; su ubicación dentro de un entorno mercantil, como el presente, que está fuertemente influenciado por el consumo ejerce suficiente influencia como para motivar a adquirir bienes promovidos por la publicidad que los presenta como soluciones que ofrecen aparente seguridad; se trata entonces de bienes disfrazados por la propaganda que los propone como una forma de respuesta a los problemas actuales.

De esta manera la vivienda en claustro al igual que muchos otros bienes se transforma en un producto que cubre las aparentes necesidades de tranquilidad de la sociedad y en este sentido es motivo de un tratamiento comercial que la ha llevado al punto de debilitar sus características tradicionales de ser tanto un bien patrimonial por excelencia como una posesión familiar usualmente vitalicia.

Ahora aparecen promovidas por la publicidad como cualquier otro bien perecedero y renovable, como un bien que incorpora la flexibilidad para adaptarse a las últimas tendencias del consumo masivo. La vivienda en su modalidad cerrada va ocupando

mayores espacios en buena parte de las ciudades del mundo, no necesariamente porque sea diferente de la vivienda en la ciudad abierta pero si por las condiciones novedosas que ofrece lo cual es una manifestación clara de una lógica basada en un modelo económico de gran flexibilidad. (Sennett, 2000: 65).

Como forma de crecimiento inmobiliario muestra importantes limitaciones al fracturar no solo el espacio donde se emplaza, sino a la ciudad en su conjunto al afectar a la estructura urbana y en este contexto es razonable creer que la vivienda en claustro no hubiera tenido aceptación en otras épocas y que solo se explica por la conjunción de una serie de factores de todo tipo, económicos, sociales, políticos, etcétera.

Aun cuando las limitaciones a esta forma de crecimiento son evidentes y sus efectos en el territorio son permanentes, mientras no existan y se apliquen legislaciones más severas y específicas que lo puedan reglamentar o al menos acotar, este tipo de crecimiento continuará dirigido más por cuestiones de mercado que por la planeación urbana.

Bajo este escenario, la vivienda en claustro puede recibir un tratamiento comercial como cualquier otro producto de consumo que puede sustituirse cuando las condiciones de mercado así lo indiquen para luego ser reemplazado por cualquier otra forma inmobiliaria que surja y que probablemente ahora quizás apenas empiece. En este sentido se convierte en el tipo de consumo al cual Hirsch se refería al decir: “en las condiciones del capital globalizado, a los seres humanos a menudo les parece más ventajoso estar sometido a la directa explotación del capital que estar excluidos de las comodidades que les ofrece. Esto explica la atracción que posee en todo el mundo el capitalismo y sus hábitos de consumo”. (Hirsch, op.cit.: 127)

Sin embargo, lo que es imposible de impedir o reglamentar es el deseo voluntario de recluirse porque no puede limitarse la libertad del individuo de vivir segregado; en todo caso toca a la educación cívica y a la cultura urbana difundir la necesidad de volver a una vida comunitaria armoniosa.

Anthony Giddens lo describe con claridad al señalar que los grupos privilegiados empiezan a vivir en comunidades fortificadas, y se apartan de los sistemas públicos de educación y sanidad. La comunidad cerrada se desarrolla como una más de tantas manifestaciones de las nuevas formas del cambio social y de separación física del habitante urbano que va más allá del simple distanciamiento.

Desafortunadamente son estas zonas de aislamiento donde el habitante se puede sentir seguro y protegido del exterior aun cuando cada vez se encuentre más alejado de

la realidad urbana que le rodea. “Dos formas de exclusión se están manifestando especialmente en las sociedades contemporáneas: una es la exclusión de los que están abajo, aislados de la corriente principal de oportunidades que una sociedad ofrece. En la cúspide, está la exclusión voluntaria, la rebelión de las élites: las retiradas de las instituciones públicas y su sustitución por parte de los grupos más ricos, que eligen vivir separados del resto de la sociedad”. (Giddens, 1990: 123)

En este contexto, la ciudad cambia y va creciendo por fragmentos separados, como un reflejo de las nuevas tendencias sociales que la han transformado de manera considerable ante circunstancias imprevistas como las actuales.

3. La apropiación del espacio y sus resultados en el territorio.

De acuerdo al planteamiento hecho en la hipótesis de trabajo, que trata de encontrar la relación existente entre las características del suelo rural y las diferentes categorías de fraccionamiento cerrado resultantes, se pueden hacer diversas consideraciones.

Con respecto a la propiedad legal del suelo:

- Después de haber investigado las formas de propiedad legal del suelo previas a su ocupación urbana se encontró, contrario a lo supuesto originalmente, que todos los fraccionamientos se erigieron en terrenos de propiedad privada, incluso aquellas ubicadas en las reservas territoriales que previamente habían sido expropiadas. La excepción fue la fortificación de Lomas de Angelópolis en donde también hubo un cambio previo de su estatus legal de comunal a privado
- Siendo toda la superficie incorporada de carácter privado, la procedencia legal de la propiedad no fue un factor que se reflejara en el tipo de fraccionamiento resultante, sin embargo las subdivisiones previamente hechas si tuvieron una influencia fundamental.

Con respecto al tamaño, forma y otras características del suelo:

- Existe una correspondencia clara entre los tamaños previos de los lotes rurales y el tipo de fraccionamiento generado, de tal manera que los grandes lotes disponibles fueron ocupados por grandes emprendimientos, mientras que los

lotes pequeños, que por número son mayoría, quedaron para pequeños conjuntos y fraccionamientos

- La posibilidad de ocupar muchos terrenos de menor tamaño, producto de subdivisiones por enajenaciones, herencias, traspasos, sucesiones, etcétera, dio como resultado lotes de superficies reducidas, algunas de ellas tan pequeñas que no podrían haber sido utilizadas para una parcelación tradicional propia de los antiguos fraccionamientos.
- Estos terrenos pequeños nunca fueron de interés para los grandes inversionistas, aunque si lo fueron para muchos pequeños promotores cuya capacidad de inversión, si bien reducida fue perfectamente suficiente para subdividirlos y urbanizarlos.
- La intervención de este numeroso grupo de pequeños promotores se presentó fundamentalmente en la tipología de conjuntos y pequeños fraccionamientos, lo que explica que su tamaño promedio sea menor, no así su cantidad.

Con respecto a las leyes y normativas.

- Adicionalmente, los antiguos fraccionamientos habitacionales eran desarrollos reservados solo para el cuantioso capital inmobiliario, sin embargo la modalidad condominal de las parcelaciones para vivienda permitió el surgimiento de diferentes escalas lo cual también dio acceso a diversos tamaños de promotores inmobiliarios.
- El aspecto normativo en base a la ley de condominios en combinación con una ley de fraccionamientos obsoleta abrió la posibilidad como forma posible de urbanización inmobiliaria, para numerosos condominios horizontales de todos los tamaños.
- La posibilidad de evitar la ley de fraccionamientos, que había quedado en obsolescencia tras treinta años de retraso, para sustituirla por el código civil que es la norma que reglamenta el régimen en condominio, también favoreció la participación de muchos pequeños promotores inmobiliarios.
- El régimen en condominio también permitió sortear otras obligaciones importantes, como la necesidad de entregar un área de donación, exigible en la ley de fraccionamientos como área pública destinada a cubrir futuras

necesidades de la ciudad. La donación se transformó en una zona de carácter privado cuyos destinos fueron muy variados pero nunca de carácter público.

Con respecto a la urbanización y los rezagos en servicios urbanos e infraestructura.

- Dada la imposibilidad presupuestal de los ayuntamientos para proveer los servicios urbanos, la falta de redes de servicios de agua y drenaje municipales se subsanaron con obras privadas de captación de agua o desagüe, que no tuvieron la vigilancia adecuada de las autoridades correspondientes.
- A diferencia de los antiguos fraccionamientos la obligada conclusión de la urbanización como requisito previo para la venta, no fue exigida; como tampoco existió la adecuada supervisión del proceso y cumplimiento de todas las especificaciones técnicas que toda urbanización debe tener y que se refieren a las características de vialidades, aceras, redes de servicios, etcétera.

Con respecto a las diferentes tipologías.

- Se deben excluir de cualquier consideración, las zonas de seguridad encontradas, porque se trata de antecedentes de características distintas, al igual que las urbanizaciones, que son las parcelaciones irregulares a raya y cal que no resultan significativas ni en número ni en superficie, de tal manera que no tuvieron mayor repercusión en el territorio.
- Los conjuntos que representan una porción importante del total de fraccionamientos cerrados son los que comúnmente no cumplen con las normas de urbanización y presentan un mayor tipo de irregularidades en cuanto al abastecimiento de servicios y la creación de infraestructura.
- Claustros y fortificaciones siempre se desarrollaron en los terrenos privados de mayor tamaño y fueron urbanizados por el gran capital inmobiliario que por lo general contó con el apoyo de la autoridad.

Estas fueron las condiciones en las cuales se desarrollaron y proliferaron los fraccionamientos cerrados en los distintos municipios, destacando el municipio de San Andrés Cholula como el mayor receptor hasta el momento aunque con una aparente declinación, a diferencia del municipio de Cuautlancingo que aparece como una demarcación que empieza a recibirlas.

Ambos municipios conjuntamente con los otros ayuntamientos autorizaron estos desarrollos al amparo de normas sin actualización y gracias a las posibilidades de subdivisión de las propiedades privadas rurales. En total, a lo largo de estas casi tres décadas, se sumaron a esta zona de la ciudad muchas parcelaciones cerradas que contribuyeron a la fragmentación el espacio urbano, de las cuales se lograron registrar las ciento setenta presentadas más los respectivos antecedentes.

4. La actual periferia rural: un diagnóstico del futuro crecimiento

Si se considera que las nuevas parcelaciones seguirán urbanizándose bajo el régimen en condominio, es posible pensar que los antiguos fraccionamientos abiertos construidos hace apenas unas décadas quedarán como formas históricas de fraccionar, y bajo este escenario es muy probable, que al menos en el futuro próximo y mientras no se modifiquen y apliquen reglamentos que regulen específicamente esta forma inmobiliaria, el crecimiento en esta zona va a seguir dándose en base a fragmentos cerrados.

A pesar de una nueva ley de fraccionamientos promulgada en el 2004, que incorpora a las parcelaciones en condominio como nuevos desarrollos habitacionales equiparables a los antiguos fraccionamientos, es posible que dadas las tendencias actuales en el futuro prácticamente la totalidad de las nuevas parcelaciones en la zona poniente, seguirán siendo fraccionamientos cerrados en régimen de condominio; aunque serán muy pocos los que tengan las características de grandes desarrollos tipo claustros o fortificaciones y más cuantiosos los de menor tamaño como conjuntos y fraccionamientos.

Si llegan a presentarse las tipologías de claustros y fortificaciones, obligadamente será en zonas actualmente desocupadas y disponibles para el crecimiento, tanto en partes alejadas de los municipios conurbados como en aquellas de otros municipios colindantes.⁴

Al respecto de las tipologías de conjuntos y fraccionamientos, es de esperar que llenen los huecos disponibles en el territorio por urbanizar; sin embargo, si no se aplica ningún tipo de control como sucede hasta ahora, y se permiten obras de urbanización sin ninguna verificación, en los años por venir aparecerán consecuencias de estas anomalías.

La proliferación de muchos de ellos en ubicaciones que no están adecuadamente alimentadas por la infraestructura urbana y que fueron elegidas solamente a causa de la disponibilidad de tierra barata obligará a la autoridad municipal a construirles la infraestructura necesaria.

Consecuentemente, queda en las autoridades la responsabilidad de considerar la proliferación de estas parcelaciones y tomar las medidas necesarias para regularlas toda vez que todas las investigaciones realizadas que analizan este fenómeno han demostrado los problemas y disfunciones urbanas que causan. De la actuación regulatoria de los municipios dependerá la forma en la cual se vayan a reproducir en el futuro; sobre todo los conjuntos y fraccionamientos que por cantidad representan un buen porcentaje del total.

A pesar de la nueva ley estatal de fraccionamientos que busca regular también el crecimiento de las parcelaciones en la modalidad de condominio horizontal, la falta de observancia de la misma permite que los ayuntamientos recientemente incorporados a la ciudad soslayen la obligatoriedad de su cumplimiento. Si esto se sigue permitiendo sin mayores exigencias, es muy probable que vialidades y redes de infraestructura se saturen o terminen siendo superadas por una demanda imprevista.

Los ayuntamientos del poniente de Puebla están pasando por una situación nueva y diferente a causa del rápido desarrollo inmobiliario que se les presenta y por consiguiente enfrentan una realidad para la cual sus estructuras probablemente no estén suficientemente preparadas. Estos municipios casi rurales contaban con una estructura de gobierno, funcional y organizacional que respondía a la de una comunidad agrícola y aun entre ellos mismos existe cierta desigualdad que viene desde la propia conformación sociocultural de los territorios.

Todos ellos han mostrado en mayor o menor medida escasa capacidad de gestionar el desarrollo urbano, carencias en la organización y administración pública, presupuestos limitados, recursos y personal insuficientes para atender a la población y gran dependencia del poder estatal. Si bien existe esta separación de niveles y autonomía, en la práctica lo que se presenta es una subordinación al gobierno estatal en todos sus niveles.⁵

En este contexto las oficinas municipales del Desarrollo Urbano tienen escasos elementos de control que se suma a una visión limitada de las implicaciones que a futuro tendrán las nuevas urbanizaciones.

Con frecuencia las autoridades municipales no hacen diferenciación alguna entre un fraccionamiento abierto y uno cerrado porque no los distinguen como modalidades inmobiliarias distintas.⁶

Ante limitaciones del presupuesto, los ingresos por el cobro de permisos de subdivisión y construcción, el incremento del número de cuentas de predial y los derechos de conexión a la infraestructura son suficientemente atractivos como para impedir su construcción con estrictos requerimientos.⁷

A ello agregamos que la organización formada en torno a un fraccionamiento cerrado está legalmente respaldada y es de carácter privado y puede considerar la acción de la autoridad como una intromisión; mayormente cuando esta es considerada contraria a sus intereses.

Se presenta entonces un gran reto para estos ayuntamientos, que tienen que invertir en las redes que permitan a la ciudad estar interconectada y además paralelamente buscar atender las crecientes necesidades de la población que aún no tiene el acceso a los servicios básicos.

En este contexto, es de esperarse que tanto los municipios de San Pedro como el de San Andrés Cholula se sigan ocupando con diferentes tipologías de fraccionamientos cerrados, al tiempo que otros municipios colindantes de reciente incorporación al área metropolitana se agreguen a esta tendencia como por ejemplo el mencionado municipio de Cuautlancingo.⁸

Problemas que difícilmente se adivinan actualmente como la concentración del flujo vehicular en un punto único, en vez de la tradicional repartición de una retícula conectada a la ciudad abierta por múltiples puntos, establecerán diferencias importantes que exigirán al menos el redimensionamiento de estos nodos conflictivos.

La situación que actualmente podemos ver en algunas vialidades secundarias que se usan como forma de entrada y salida única para múltiples fraccionamientos con un gran número de vecinos separados de la ciudad por una puerta de acceso y un vigilante, terminará por ser rutinaria. Con ello se acrecentarán todavía más muchos de los problemas que ahora vemos, pero algunos de ellos serán particularmente importantes porque harán más difíciles los flujos que la ciudad requiere.

Esto hará más difícil la convivencia, incomunicará aún más a las personas y reforzará la percepción existente de aislamiento y separación; entre los vecinos y los demás, entre los de adentro y los de afuera.

Con ello desgraciadamente se habrán perdido muchos de los valores cívicos que deben manifestarse en el espacio público como punto de encuentro por excelencia de los ciudadanos.

Nuevamente Anthony Giddens comenta: “La exclusión en la cúspide no es solo tan peligrosa para el espacio público o la solidaridad común como la exclusión en la base. Que las dos van juntas se ve fácilmente en los ejemplos más extremos ocurridos en algunos países, como Brasil y Sudáfrica. Limitar la exclusión voluntaria de las élites es esencial para crear una sociedad más inclusiva en la base”. (Giddens, op.cit.: 125).

1 Situación que es reflejo de la ausencia de las autoridades obligadas a brindar seguridad y que se muestran incapaces de intervenir ante un incremento importante de los niveles de delincuencia.

2 A medida que Puebla crece, las redes viales, de transporte y de servicios requieren de obras de modificación y ampliación que permita recibir los nuevos flujos. Con cada nuevo emprendimiento cerrado la posibilidad de atender las nuevas necesidades de servicios e infraestructura vial se restringe y su adecuación queda limitada a los espacios residuales que han quedado disponibles.

3 Cuando se trata de emprendimientos mayores que abarcan un grupo de manzanas o bloques completos, esta condición se agrava, siendo los más desfavorecidos quienes menos tienen, que son los sectores de población obligados a caminar mayores distancias para moverse por la ciudad.

4 La aparición de una fortificación solo será posible si es acompañada por actos decididos de apoyo de parte de la autoridad estatal, lo cual podría ocurrir por ejemplo si el gobierno estatal cede a las presiones inmobiliarias para liberar mediante un nuevo traslado de la caseta de peaje de la autopista hacia Atlixco. Con este acto de autoridad una extensa zona se vería fuertemente beneficiada por esta vialidad de acceso de primer orden.

5 En efecto, la posibilidad de regular el crecimiento municipal a través de un Plan de Desarrollo Urbano que asigne usos de suelo, densidades habitacionales, dotación de equipamiento, creación de infraestructura, etcétera es permisible hasta el nivel de formulación. Una vez formulado requiere que el Congreso Estatal lo apruebe y el Gobernador del Estado lo publique, con lo que se presenta un juego político que los municipios tienen que sortear. Mientras no sea aprobado las dependencias estatales tienen la prerrogativa de dirigir el desarrollo urbano ante la ausencia del Plan Urbano Municipal.

6 Es de mencionar que no existen registros completos de este tipo de parcelaciones en los archivos municipales del desarrollo urbano. Los datos son parciales o no cuentan con información completa y solo registran los de mayor tamaño o bien no están disponibles para consulta pública.

7 Es conveniente mencionar que la duración de un gobierno municipal en México es de tres años sin posibilidad de reelección inmediata de tal manera que no existe una continuidad en la forma de administrar al municipio. Adicionalmente, si existe una alternancia de partido político en la llegada al poder es muy probable que los archivos históricos no sean entregados como parte de la documentación. Finalmente es de considerar aun cuando no se pueda comprobar que pueden existir acciones al margen de la ley que no quieren hacerse del conocimiento público.

8 Este último municipio manifiesta en el momento actual un importante ritmo de ocupación que por desgracia ya no pudo ser registrado en su totalidad en el presente trabajo; en él se está manifestando un crecimiento similar al de las primeras etapas de los otros municipios colindantes cuando a causa de su poca consolidación urbana aceptaron la autorización de muchos desarrollos inmobiliarios, a cambio de los ingresos que esto les redituó por concepto de permisos. De hecho, aun cuando existe una nueva ley de fraccionamientos de aplicación estatal, se sigue haciendo válida la autonomía municipal como medio de evitarla a cambio de conseguir los ingresos correspondientes derivados de estos nuevos desarrollos.

BIBLIOGRAFÍA

Bibliografía y otras fuentes documentales
Relación de cuadros y figuras

Fuentes bibliográficas:

Alexander, Christopher. Ishikawa, Sara. Silverstein, Murray. (1980) *A pattern language, un lenguaje de patrones, Ciudades, Edificios, Construcciones*. Editorial Gustavo Gili, Barcelona, España.

Amendola, G. (2000) *La ciudad postmoderna*, Celeste Ediciones, Madrid.

Ascher, François. (1995) *Métapolis ou l'avenir des villes*. Editions Odile Jacob, Paris, Francia.

Ascher, François. (2004) *Los nuevos principios del urbanismo*. Alianza Editorial, Madrid, España.

Atkinson, Rowland; Flint John (2003) *Fortress UK? Gated communities, the spatial revolt of the elites and time-space trajectories of segregation*. Department of Urban Studies University of Glasgow

Auge, Marc (1995) *Non places: Introduction to an Anthropology of Supermodernity*, Verso. London

Bairoch, P. (1990) *De Jericó a México, historia de la urbanización*, Editorial Trillas, México D.F..

Baudrillard, Jean (1994) *El Sistema de los objetos*, Siglo Veintiuno Editores, México, D.F.

Baudrillard, Jean. Nouvel, Jean. (2002) *The singular objects of architecture*. University of Minnesota Press, E.U.A.

Bell, Daniel (1976) *The coming of post-industrial society, a venture in social forecasting*. Basic Books Inc. Publishers. New York

Berger, Alan. (1978) *The city: urban communities and their problems*. Wm. C. Brown Co. Publishers, Dubuque, Iowa.

Berger, Peter. Luckmann, Thomas (1978) *La construcción social de la realidad*. Amorrortu Editores. Buenos Aires, Argentina.

Biswas, A, (2000) *Water for urban areas of the developing world in the twenty-first century*, en: Biswas, A. y Juha U. (eds): *Water for urban areas. Challenges and perspectives*, The United Nations University Press, Nueva York,. Pp. 1-23.

Blakely, E. ;Snyder, M. (1999) *Fortress America, Gated communities in the United States*, The Brookings Institute. Washington

Bonfil, Batalla Guillermo. (1988) *Cholula, La Ciudad Sagrada en la era industrial*. Universidad Autónoma de Puebla, México.

Borja Jordi y Castells Manuel (1997). *Globalización, Informacionalización y Gestión de las Ciudades en La Gestión de las Ciudades en la Era de la Información*, United Nations for Human Settlements (HÁBITAT), Taurus, Madrid.

Boskoff, Alvin. (1970) *The sociology of urban regions*, Meredith Corporation, New York

- Bourdieu Pierre. (1991) *El sentido práctico*. Taurus, Madrid
- Buckminster Fuller, Richard (1978) *Operating manual for spaceship earth*, E.P. Dutton, New York
- Cabrales Barajas Luis Felipe, Canosa Zamora Elías, (2002) *Gestionar la exclusión: el desarrollo de fraccionamientos cerrados de lujo en la Ciudad de Guadalajara*, en: Manero F. y Pastor L. J. (Eds.) *El espacio latinoamericano. Cambio económico y gestión urbana en la era de la globalización*. Universidad de Valladolid, (pp.555-564)
- Carnoy Martin, Castells Manuel, Cohen Stephen, Cardoso Fernando (1993) *The new global economy in the Information Age* Pennsylvania State University Press Pennsylvania, E.E.U.U.
- Charles, Prince of Wales. (1989) *A vision of Britain: A personal view of Architecture*, Doubleday, London.
- Chermayeff, Serge. Alexander, Christopher. (1984) *Comunidad y privacidad, Hacia una nueva arquitectura humanista*. Ediciones Nueva Visión, Buenos Aires.
- Coleman, Richard (1983:265-280) *The Continuing Significance of Social Class to Marketing*, en Journal of Consumer Research, Diciembre 1983.
- Davis, Mark. (1990) *The City of Quartz, Excavating the future in Los Angeles*. Verso, New York
- De las Rivas Sanz, Juan Luis (1999) *Ciudades en busca de riquezas: ¿Calidad, Competitividad o Quimera?* En Ciudades N° 5, Revista del Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid, España
- Dyckman, John (1972) *Transportation in cities*: en Cities. Scientific American, New York.
- Enríquez Acosta, Jesus Angel (2007) *Ciudad de muros Socialización y tipología de las urbanizaciones cerradas en Tijuana*. El Colegio de la Frontera Norte, México Vol. 19, N. 38, julio-diciembre 2007.
- Fidel, Carlos (1988) *Elementos de renta urbana: los fraccionamientos*. Ediciones Gernika, Universidad Autónoma Metropolitana, México, D.F.
- Fishman, Robert. (1987) *Bourgeois Utopias The rise and fall of Suburbia*, Basic Books, Lexington, E.E.U.U.
- FNUAP, (2001) *Población y cambio del medio ambiente*, El estado de la población mundial 2001, Fondo de las Naciones Unidas, Nueva York, Pp. 11-13.
- Garreau, J. (1991) *Edge city:Life on the new frontier*, Doubleday, New York
- García P. Beatríz. (1988) *La actividad inmobiliaria en la ciudad de Querétaro*, UNAM, México
- García Ramos, Domingo (1974) *Iniciación al Urbanismo*, Universidad Nacional Autónoma de México, México, D.F.
- Giddens, Anthony. (1990) *Consecuencias de la modernidad*, Alianza Editorial, Madrid
- Giddens, Anthony (1999) *La tercera vía, La renovación de la socialdemocracia*. Taurus, México.

- Giglia A. (2003) *Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?* "Gated communities in Mexico City", Department of Urban Studies, University of Glasgow,
- Girola, María F. (2005) *Tendencias globales, procesos locales: una aproximación al fenómeno de los conjuntos residenciales con seguridad de la región metropolitana de Buenos Aires*. Revista de Antropología Iberoamericana, N° 43. Septiembre-Octubre 2005. Madrid. <http://www.aibr.org>
- Glasze, Georg (2003) *Some reflections on the economic and political organisation of private neighbourhoods*. Institute of Geography, University of Mainz. University of Glasgow, 18-19 September 2003.
- Goodman, Percival & Paul (1960) *Communitas, Means of Livelihood and Ways of Life*, Vintage Books, New York
- Gottdiener Mark (1992) *The Social production of urban space*, Univ. of Texas Press.
- Grant, Jill (2005) *The function of the gates: the social construction of security in gated developments*. Town Planning Review, University of Liverpool.
- Habermas, Jürgen. (2000) *La constelación posnacional*. Editorial Paidós, Madrid.
- Hardoy Jorge, Satterthwaite David. (1987) *La ciudad legal y la ciudad ilegal*. Grupo Editor Latinoamericano, Buenos Aires.
- Harvey, David (1985) *Urbanismo y desigualdad social*, Siglo XXI Editores, México D.F.
- Hirsch, Joachim. (2001) *El Estado Nacional de Competencia. Estado, democracia y política en el capitalismo global*. Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco, México
- Hernández Sampieri, Roberto; Fernández Collado, Carlos; Baptista, Lucio (1991) *Metodología de la Investigación*, McGraw Hill, México
- Ingersoll, R. (2006) *Sprawltown*, Princeton Architectural Press, New York
- Jacobs, Jane (1992) *The death and life of great american cities*, Vintage Books Edition, New York.
- Jessop, Bob (1990) *Regulation theories in retrospect and prospect*; en *Economy and Society*, Vol. 19 N.2
- Jiménez, René. (2002) *La cifra negra de la delincuencia en México, Sistemas de encuesta sobre victimización*. Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, México.
- Koolhaas, Rem (2002) *Conversaciones con estudiantes*. Editorial Gustavo Gili, Barcelona, España.
- Kotler, Philip. (1996) *Dirección de mercadotecnia*. Prentice Hall, México.
- Lagrange, Randy. Ferraro, Kenneth. Supancic, Michael. (1992) *Perceived Risk and Fear of Crime: Role of Social and Physical Incivilities* Journal of Research in Crime and Delinquency.
- Lezama, José Luis. (2002) *Teoría social, espacio y sociedad*. El Colegio de México, México.
- Leopold Aldo (1949) *A Sand County almanac, and sketches here and there*. Oxford University Press. New York.

- López Rangel Rafael, (1992) *Problemas metropolitanos y desarrollo nacional*, Universidad Autónoma Metropolitana, México, D.F.
- Low, Setha (2003) *Behind the gates*. Routledge. New York
- MacLeod, Gordon (2003) *Privatizing the city? The tentative push towards edge urban developments and gated communities in the United Kingdom*, University of Durham, U.K.
- McGrew Anthony (1992) *Global politics. Globalization and the nation state*. Cambridge, U.K.
- Mckenzie, Evan (1994) *Privatopia, Homeowner Associations and the rise of residencial private government*. Yale University Press. New Hampshire
- Melé, Patrice (1994) *Puebla: Urbanización y políticas urbanas*. Universidad Autónoma de Puebla, Universidad Autónoma Metropolitana, México.
- Méndez Sáinz, Eloy (1988) *Urbanismo y morfología de las ciudades novohispanas, El diseño de Puebla*, Universidad Nacional Autónoma de México, Universidad Autónoma de Puebla, México, D.F
- Méndez Sainz, Eloy (2002) *Urbanismo y arquitectura del miedo, reflexiones sobre los fraccionamientos residenciales cerrados en México*, Ciudad y territorio, vol. XXXIV, num. 133-134, Universidad de La Rioja, España.
- Milián, Guadalupe. Guenet Michel (2007) *Gated communities impacts in the functionality and urban development in Puebla, México*. Universidad de Puebla, Universidad de Montréal, Canadá.
- Miliband, Ralph (1987) *Análisis de clases en La Teoría social hoy* Giddens Anthony, Turner Jonathan, et al. Alianza Editorial, Madrid.
- Monclús, Fco. J. (1998) *La ciudad dispersa*. Centro Cultura Contemporánea, Barcelona.
- Mollenkopf, John. Castells, Manuel. (1991) *The dual city*, Russell, New York
- Montero, Carlos Coordinador; Tenorio, Marcela. Galindo, María Elena. Mayer, Silvina. (2003) *Patrimonio arquitectónico del siglo XX en Puebla*. Universidad Autónoma de Puebla, Puebla.
- Montero, Carlos (2002) *Colonias de Puebla*. Universidad Autónoma de Puebla, Puebla.
- Mumford, Lewis (1962) *The city in history, its origins, its transformations and its prospects*. Harcourt, Brace & World, Inc. New York
- Naredo, José Manuel. (1996) *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)* Siglo XXI Editores, Madrid.
- Natera, Juan J. (2002) *Nuevas formas de crecimiento espacial en una ciudad intermedia argentina, barrios cerrados en San Miguel de Tucumán*: en Manero F. y Pastor L. J. (Eds.) *El espacio latinoamericano. Cambio económico y gestión urbana en la era de la globalización*. Universidad de Valladolid, (pp.575-583)
- Odum, Eugene P. (1972) *Ecología*, Nueva Editorial Interamericana, México
- Orendain, Tomás. *Evolución y transformación del suelo en la búsqueda de la función social* en Revista ASINEA Edición XIX Año 9, Nov. 2001 México.

- Pires do Río Caldeira, Teresa (2007) *Ciudad de Muros*, Editorial Gedisa, Barcelona, España.
- Porter, Michael E. (1990) *The competitive advantage of nations*, McMillan, London.
- Precedo, Andrés. Aguilar Antonio (1996). *La Metropolización en Ciudad y Desarrollo Urbano y La Ciudad de México en la Región Centro*, México.
- Pulvirenti, Orlando Daniel (2008). *El derecho municipal frente al fraccionamiento del espacio urbano* Universitas. ucls. Bogotá, Colombia. N° 116: 13-30, julio-diciembre 2008.
- Rodríguez Chumillas, Isabel. Mollá, Manuel. (2003) *La vivienda en las urbanizaciones cerradas de Puebla y Toluca*, Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Vol. VII, núm. 146, Universidad de Barcelona.
- Rodríguez Chumillas Isabel, *Rastreado el origen de las urbanizaciones cerradas: del "Country" Club al "Gueto" de lujo en la zona metropolitana de la Ciudad de Toluca*, en Manero F. y Pastor L. J. (Eds.) *El espacio latinoamericano. Cambio económico y gestión urbana en la era de la globalización*. Universidad de Valladolid, (pp.535-543)
- Roitman Sonia (2003) *Gated communities: Building Social Division or Safer Communities?* University of Glasgow, 18-19 September 2003.
- Roitman Sonia (2004) *Urbanizaciones cerradas: Estado de la cuestión hoy y propuesta teórica*. Pontificia Universidad Católica de Chile, Revista de Geografía Norte Grande, Num. 32 Diciembre 2004. (Pp. 5-19)
- Saarinen, Eliel. (1967) *La Ciudad, su crecimiento, su declinación y su futuro*, Editorial Limusa Wiley, México
- Sally, Razeen. (1994). *Multinational enterprises, political economy and institutional theory: domestic embeddedness in the context of internationalization*, en Review of international political economy. Vol. 1, N° 1, pp.161 a 192
- Sassen, Saskia (2000) *Cities in a world economy*. Thousand Oaks, London
- Scharpf Fritz (1991) *La capacidad de maniobra de los Estados a finales del Siglo XX*, en Cuadernos Trimestrales de Política N°22 pp.621 y ss.
- Schteingart, Martha. Boltvinik, Julio. et al. (1997) *Pobreza, condiciones de vida y salud en la ciudad de México*. CEDDU El Colegio de México, México
- Sennett, Richard. (1969) *Classic essays on the culture of cities*, Appleton Century Crofts, New York
- Sennett, Richard. (1992) *The conscience of the eye*, W.W. Norton & Co., New York.
- Sennett, Richard. (1977) *The fall of public man: On the social psychology of capitalism*, Knopf, New York
- Sennett, Richard. (2000) *La corrosión del carácter*, Editorial Anagrama, Barcelona.
- Soja, Eduard, (2000). *Postmetropolis. Critical studies of Cities and Regions*, Blackwell, Oxford. U.K.

Solomon, Nancy. *Architects Slowly Begin to Expand the Traditional Palette of Materials New substances from high-tech laboratories enter the realm of construction.* en: Architectural Record Continuing Education, November 2003.

Svampa, Maria Stella. (2001) *Los que ganaron, la vida en los countries y barrios privados*, Editorial Biblos. Buenos Aires.

Tamayo, Sergio. (1989) *Vida digna en las ciudades.* Ediciones Gernika, Universidad Autónoma Metropolitana, México, D.F.

Terrazas, Oscar, (1990) *Mercancías inmobiliarias*, Editorial Univ. Autónoma Metropolitana, Plantel Atzacapotzalco, Serie; Colección de estudios urbanos.

Thuillier, Guy (2003) *Gated Communities in the Metropolitan Area of Buenos Aires: A Challenge for Town Planning.* CIRUS-CIEU2, University of Toulouse II-Le Mirail, France. University of Glasgow, 18-19 September 2003.

Toffler, Alvin. (1981) *La tercera ola*, Edivisión, Compañía Editorial, México D.F.

Touraine, Alan. (2000) *Crítica de la Modernidad.* Fondo de Cultura Económica, México.

Tönnies, Ferdinand (Reimpresión, 1957) *Community and society*, Harper, New York

Unikel Spector Luis, Ruiz Chiapetto Crescencio, Garza Villarreal Gustavo, (1976) *El Desarrollo Urbano de México*, El Colegio de México, México, D.F.

Veblen, Thorstein. (1944) *Teoría de la clase ociosa.* Fondo de Cultura Económica, México, D.F.

Vesselinov, Elena. Cazessus, Matthew. (2007) *Gated communities and spatial inequality.* Dep. of Sociology University of South Carolina.

Weber, Max. (1958) *The city*, The Free Press, New York

Webster C, Glasze G, Frantz K, (2002), *The global spread of gated communities* Environment and Planning B: Planning and Design, Volume 29 (Pp.315 – 320)

Wolman, Abel (1972) *The metabolism of cities:* en Cities. Scientific American, New York.

Wortman Ana, Arízaga Cecilia, *Buenos Aires esta cambiando: entre los consumos culturales y los barrios cerrados* Facultad de Ciencias Sociales Universidad de Buenos Aires; obtenido el 4 Oct. 2004 en <http://www.mundourbano.unq.edu.ar>

Ziccardi, A. Saltalamacchia, H. (1997) *Metodología de evaluación de desempeño de gobiernos locales en ciudades mexicanas.* Universidad Nacional Autónoma de México, México, D.F.

Fuentes documentales.

Censo General de Población y vivienda 1990; INEGI Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.

Censo General de Población y vivienda 2000; INEGI Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.

Cuaderno Estadístico Municipal, San Pedro Cholula, Puebla (1994) INEGI Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.

Cuaderno Estadístico Municipal, San Andrés Cholula, Puebla (1996) INEGI Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.

Gobierno del Estado de Puebla, (1995) *Plan de ordenamiento territorial Angelópolis.*

Gobierno del Estado de Puebla, (1996) *Avances y retos 1996-1999*, Programa regional de ordenamiento territorial Angelópolis.

Reglamento de Construcción del Municipio de Puebla, H Ayuntamiento del Municipio de Puebla, 31 de Diciembre de 2004.

Ley de Fraccionamientos del Estado de Puebla, Gobierno del Estado de Puebla, 21 de diciembre de 2004.

Código Civil del Estado de Puebla. Gobierno del Estado de Puebla, 30 de abril de 1985; últimas modificaciones, 17 de diciembre de 2007.

Ley de Catastro del Estado de Puebla. Gobierno del Estado de Puebla, 22 de febrero de 1991.

Otras fuentes.

Referencias de internet:

Referencias a otras comunidades y espacios cerrados de carácter privado en el mundo.

Saskatchewan, Canada y Puerto Vallarta, México en www.wikipedia.org

Queensland, Australia en www.sanctuarycove.com

Santiago de Chile, www.plataformaurbana.cl

Dubái, Emiratos Árabes Unidos www.retail-in-dubai.com

Guayaquil, Ecuador, www.guayaquilcaliente.com

Gated Communities S.A. "Specific characteristics of gated communities in South African cities",

<http://www.csir.co.za> Último acceso: enero 2011.

Documentos y datos estadísticos publicados por autoridades e instituciones.

www.puebla.gob.mx/puebla/turismo

www.bibliojuridica.org

www.bancomer.com.mx

Organismos y asociaciones.

Asociación de propietarios de casas de los E.E.U.U.,

www.ahahome.com

Datos y documentos de la Asociación de propietarios de casas de los E.E.U.U. www.ahrc.com

Instituto de la asociación de comunidades, www.caionline.org/about/facts.cfm

Datos documentales de periódicos, revistas y artículos.

Periódico Milenio, Edición Puebla: www.milenio.com/puebla/milenio

Periódico La Jornada de Oriente: www.lajornadadeoriente.com.mx

Relación de cuadros y figuras.