

## LA CIUDAD AMURALLADA: UN ANÁLISIS COMPARATIVO DEL FENÓMENO DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS ENTRE LAS METRÓPOLIS MEXICANAS DE GUADALAJARA, MONTERREY Y QUERÉTARO

Bernd Pfannenstein

Universidad de Passau

b.pfannenstein@outlook.com

Edgar Eduardo Anacleto Herrera

Universidad de Guadalajara

e\_anacleto@outlook.com

Salvador Sevilla Villalobos

Universidad de Guadalajara

s.sevilla@outlook.com

Desde finales del siglo XX el espacio urbano logró consolidarse como el tipo de asentamiento humano más importante dentro de la estructura organizacional del sistema económico mundial, fenómeno que propició la llegada de cantidades considerables de personas del ámbito rural en búsqueda de nuevas oportunidades laborales que les brindaría la posibilidad de mejorar su calidad de vida en la ciudad. Esta dinámica, aunada a los efectos que el neoliberalismo generaba en el sistema económico mundial, tuvo resultados muy particulares en los entornos urbanos ante el fortalecimiento del sector inmobiliario, el crecimiento de la mancha urbana y la concentración de población. Factores que llevaron a la conformación de un entorno densamente poblado con una composición social heterogénea y su estratificación<sup>1</sup>.

Al igual que como pasó con otros espacios urbanos latinoamericanos, las ciudades mexicanas crecieron de forma considerable, tanto por el aumento en la natalidad como por el fenómeno de migración del campo a la ciudad. Aunque la dinámica de expansión vivida durante los últimos años resulta relevante, más que el modelo expansivo mostrado, destacan las formas de producción urbana que se siguieron en el proceso de conformación de ciudad. Estos modelos, en su mayoría, supusieron la fragmentación de los asentamientos humanos para satisfacer las demandas de exclusividad que se desarrollaron entre las poblaciones mejor posicionadas económicamente; ciudadanos que buscaban un estilo de vida que estuviera más vinculado con la imagen de la ciudad global que con el territorio que habitan.

Aunque no es el único elemento de la estructura urbana que aporta al fenómeno de división territorial que viven la ciudad y la estructura social, la urbanización cerrada es un modelo

<sup>1</sup> El autor principal agradece al Instituto Metropolitano de Planeación del Área Metropolitana de Guadalajara (IMEPLAN) la colaboración académica llevada a cabo en el marco de los términos de referencia estabilizados para la construcción de la base de datos en la misma ciudad (TDR\_SIM\_I, proyecto 2, 2014-2015) y al programa "Innovative Governance of Large Urban Systems" de la Escuela Politécnica Federal de Lausana, Suiza, por su colaboración en el seguimiento del mismo proyecto.

habitacional que permitió satisfacer las intenciones de auto-segregación de la gente con altos recursos económicos al tiempo que beneficiaba de manera particular al negocio inmobiliario, factores que en su conjunto llevaron a que se constituyera como alternativa importante en América Latina<sup>2</sup>. Gracias a que se estructura como un “área construida de tipo habitacional donde se ha restringido el acceso mediante un cierre perimetral que cuenta con un mecanismo de control de paso”<sup>3</sup>, la urbanización cerrada es un componente que se estructura mediante una configuración insular que crea una imagen de archipiélago de islas dentro de la ciudad abierta<sup>4</sup>.

Inicialmente el modelo del fraccionamiento cerrado se pensaba como un producto para las clases sociales con mayor cantidad de recursos económicos ya que se distinguían por ser espacios con una condición favorable del medio ambiente, exclusivos, de alta plusvalía y con niveles de seguridad efectivos, pero, ante un patrón de segregación espacial que permitió fortalecer “el discurso del miedo y del incremento de la violencia”<sup>5</sup>, este modelo habitacional fue adaptándose gradualmente para colocarse como una alternativa de vivienda que pudiera satisfacer las demandas de la población que el Estado no podía atender, sobre todo en lo concerniente al tema de inseguridad y a la falta de espacios públicos<sup>6</sup>.

La denominada “práctica del autoaislamiento y su materialización”<sup>7</sup> es tan fuerte que la urbanización cerrada se estructura con la intención de independizarse de la ciudad al tiempo que se insertan en ambientes de alto contraste social. Borsdorf reconoce que estas diferencias socio-espaciales siempre han existido como respuesta a una marcada estratificación social, pero en la actualidad, este nuevo tipo de segregación urbana carece de metodologías que permitan explicar el proceso evolutivo del fenómeno<sup>8</sup>.

Tanto el distanciamiento físico y simbólico que se dio entre las clases sociales a raíz de la proliferación de las urbanizaciones cerradas, como el mismo aumento en la diversidad cultural de la población y el subsecuente desarrollo de nuevas formas de interacción, costumbres e ideologías, han llamado la atención del ámbito internacional, y muestra de ello es el interés que plasma la Organización de las Naciones Unidas —ONU— a través de su conferencia sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible —Hábitat III—, señalando la necesidad por replantear el rumbo que deben seguir los entornos urbanos. Aunque haya diferencias al interior de los asentamientos humanos, debe existir un panorama que permita fomentar acuerdos capaces de afrontar los desafíos que surgen en la ciudad y que son comunes para todos sus habitantes, más aún si la propia privatización de la ciudad está influyendo en el surgimiento de dinámicas negativas dentro de este ámbito.

La especulación del suelo y su aprovechamiento para potencializar la acumulación del capital tienen un efecto directo sobre los procesos de marginación y segregación de la población de menos recursos y, por ello, se deben plantear alternativas que promuevan la coexistencia de las personas desde una perspectiva de pluralismo social, logrando que sus modos de vida sean

<sup>2</sup> Para mayor referencia se pueden revisar los siguientes textos: Chile (Borsdorf & Hidalgo, 2004; Hidalgo, Salazar & Álvarez 2003; Hidalgo, 2004); Argentina (Arizaga, 2003; Carballo, 2002; Thuillier, 2005); Brasil (De Lima, J & Ribeiro 2002; Souza, 2008) y; México (Becerril-Sánchez, Méndez & Garrocho, 2013; Cabrales & Canosa, 2001, 2002; Rodríguez & Molla, 2003).

<sup>3</sup> Pfannenstein, Anacleto & Sevilla, 2017.

<sup>4</sup> Janoschka, 2002.

<sup>5</sup> Enríquez, 2006, p 85.

<sup>6</sup> Cabrales, 2006.

<sup>7</sup> Cabrales, 2006, p. 10.

<sup>8</sup> Borsdorf, 2002.

representados como parte de la individualidad a la que cada persona tiene derecho. La intención que tienen las Naciones Unidas es lograr, mediante la implementación de la Nueva Agenda Urbana, un compromiso por parte de los gobiernos nacionales, subnacionales y locales que lleve a alcanzar el desarrollo integral mediante la participación de todos los actores involucrados para que tengan la capacidad de desempeñar funciones activas que contribuyan en la consolidación de una estructura global de asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Desafortunadamente, las tendencias que siguen las ciudades de América Latina y México muestran un camino poco alentador para poder alcanzar un futuro urbano que otorgue posibilidades equitativas de desarrollo y mejora en la calidad de vida para todos sus habitantes.

Como ejemplo de ello, y del impacto que puede lograr el proceso de privatización del suelo urbano, destaca el caso del Área Metropolitana de Guadalajara, conurbación integrada por nueve municipios que se ubica en el Estado de Jalisco; una ciudad que ha sobresalido en el ámbito económico y social entre los 17 conglomerados urbanos que pertenecen a la sección Centro Occidente de México<sup>9</sup> y que se reconoce como una de las tres ciudades más importantes del país.

Se trata de un territorio que desde la década de 1960 experimenta una serie de cambios poco favorables en su estructura y funcionalidad debido a que “el impacto territorial de las transformaciones económicas y sociales [...] ha favorecido la fragmentación de la vida urbana y también la desintegración de los espacios donde esta se reproduce”<sup>10</sup>. Para el 2015 el total del área urbanizada de esta zona metropolitana alcanzaba las 68,800 hectáreas y se estima que alrededor del 14.77 por ciento se encuentra restringida debido al desarrollo de los complejos amurallados residenciales<sup>11</sup>, situación que está generando efectos adversos se están haciendo presentes en los demás territorios mexicanos donde el modelo de amurallamiento residencial logró progresar.

El objetivo que persigue este trabajo es documentar y analizar, mediante la interpretación multitemporal de imágenes satelitales y la digitalización de los complejos habitacionales cerrados, si el Área Metropolitana de Guadalajara es un caso aislado o es una tendencia que se replica en el resto de ciudades que conforman el contexto nacional, cuestión que se busca resolverse al hacer una comparación entre el caso del Área Metropolitana de Guadalajara (AMG) y dos otros entornos urbanos de mayor relevancia de la República Mexicana: la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM), al norte del país y; la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ) en la parte centro. En su conjunto, la metrópolis de Guadalajara tiene un total de 4'498,514 habitantes mientras que Monterrey alcanza 4'089,962 habitantes y Querétaro 1'097,025<sup>12</sup>; las tres ciudades destacan por su concentración de población y las dinámicas que esto origina en el mercado inmobiliario local.

Los resultados podrían demostrar el avance que tiene el fenómeno de la ciudad amurallada en los espacios urbanos representativos del país y determinar la importancia que tiene el atender de forma inmediata la regulación que delimita el modo en que el Estado puede autorizar la construcción de estos complejos habitacionales de acceso restringido.

<sup>9</sup> Medina & Díaz, 2014.

<sup>10</sup> Venegas & Castañeda, 2005, p. 3.

<sup>11</sup> Pfannenstein, Anacleto & Sevilla, 2017.

<sup>12</sup> INEGI, 2010.

## El modelo de amurallamiento residencial

La apertura de mercados competitivos a escala global promovidos por las políticas neoliberales que imperan en la actualidad trajeron un cambio importante en el sistema económico de las ciudades<sup>13</sup>, logrando que, desde hace algunas décadas, se pueda observar un aumento considerable en sus superficies hasta el punto de alcanzar la consolidación de sus respectivas áreas urbanas con las de otros asentamientos humanos como fenómeno que hace cada vez más difícil establecer los límites físicos, administrativos y sociales de la ciudad.

La metrópolis, como un producto emanado de las “sociedades capitalistas avanzadas”<sup>14</sup>, es un sistema complejo donde las estructuras de entornos urbanos diferenciados se han fusionado para dar lugar a un nuevo tipo de centro de población que, más allá de su número de habitantes y el tamaño de la mancha urbana que alcanzó, sobresale por el grado de integración y vinculación de sus componentes territoriales y el peso que tienen los procesos surgidos dentro de él como factores de transformación.

El impulso logrado en la proliferación de esta tipología de entornos urbanos a escala global se vio altamente beneficiado por el desarrollo de las ideologías de libre mercado pues influyeron en la mercantilización de los espacios urbanos, proceso que llevó a la valorización económica del suelo disponible en torno a las ciudades y su sobre explotación tras darse preferencia a proyectos urbanos altamente rentables sobre aquellos que priorizaban el ordenamiento territorial<sup>15</sup>.

Uno de los modelos más representativos de esta dinámica son las urbanizaciones cerradas, que, si bien presentan características asociadas a las particularidades de cada territorio, también muestran similitudes entre los ejemplos que se encuentran distribuidos en los diferentes países del planeta pues se trata de un producto derivado del desarrollo de políticas neoliberales de escala global que se adapta a las condiciones concretas de cada lugar<sup>16</sup>. Ya sea por causas de carácter estructural, como la percepción de inseguridad y el fracaso del Estado en la prestación de servicios públicos, o por la confluencia de situaciones derivadas de la acción social encaminadas a la búsqueda de un mejor estilo de vida y homogeneidad social<sup>17</sup>; es un modelo que opera mediante la auto-segregación, consiente e intencionada, de las élites y la segregación forzada, y sin mediaciones, de la población con menos recursos económicos que habita en los espacios urbanos como consecuencia de la imposición de muros.

Debido a los atributos que presenta, la urbanización cerrada puede ser comparada con los antiguos bastiones medievales ya que funcionan de manera similar al permitir el establecimiento de sistemas de control, disuisión, coerción, invisibilidad, blindaje, inaccesibilidad y vigilancia, aspectos que en la actualidad sirven para potencializar los ideales de seguridad, exclusividad, privacidad y plusvalía sobre los que se realiza la promoción de las urbanizaciones cerradas<sup>18</sup>.

<sup>13</sup> Theodore, Peneck & Brenner, 2009.

<sup>14</sup> Castells, 1987, p. 28.

<sup>15</sup> Pérez, 2014; Valenzuela, 2002.

<sup>16</sup> Hidalgo & Janoschka, 2014.

<sup>17</sup> Roitman, 2004.

<sup>18</sup> Díaz & Ortiz, 2014; Ickx, 2002.

Uno de los recursos más importantes que se emplearon en la promoción de este producto inmobiliario fue la percepción del aumento en los índices delictivos y el incremento de situaciones violentas en la ciudad que, si bien son un elemento que acompaña la evolución morfológica de los entornos urbanos, fueron aprovechados como argumento de *marketing* para llevar a la población hacia un esquema de vivienda que se oferta como “segura”<sup>19</sup>. La seguridad es el elemento más importante dentro de una urbanización cerrada y ello le ha permitido posicionarse como la mejor alternativa ante los conflictos que afronta la ciudad, siendo el control de paso, los muros y el uso de sofisticados sistemas de vigilancia con alarmas y cámaras los atributos que la definen<sup>20</sup>.

En el caso particular de México, es precisamente la percepción de inseguridad, aunada a la incapacidad del Estado para satisfacer la demanda de servicios básicos, el principal factor que influyó en el éxito del modelo de vivienda amurallada<sup>21</sup>. Estos dos elementos y la exigua normatividad que hay relacionada a la producción de espacios urbanos conjugaron un panorama perfecto para que la iniciativa privada pudiera implementar el fraccionamiento cerrado como principal esquema para el desarrollo de espacios habitacionales.

Por un lado, la iniciativa privada apostaba por desarrollar esquemas que le fueran altamente rentables, por el otro, los ayuntamientos flexibilizaron sus instrumentos de ordenación territorial y desarrollaron proyectos de infraestructura urbana que tenían el fin de consolidar espacios urbanos atractivos para las grandes inversiones de capital. El resultado fue un proceso de desorganización del espacio urbano debido al crecimiento descontrolado que se dio en la ciudad pues respondía a la lógica del mercado capitalista y no a la lógica de su propio funcionamiento; una ciudad desvinculada de las necesidades de los ciudadanos.

Guadalajara, como conjunto metropolitano, es un claro ejemplo de los efectos que tiene la entrada de capital a través del sector de la construcción, la existencia de una débil normatividad de desarrollo urbano y la ausencia de un organismo articulador orientado a la producción ordenada de ciudad que coordine los procesos de planeación de los diferentes espacios urbanos que forman parte de esta conurbación. Si bien es cierto que en el Estado de Jalisco ya existe una institución pública que busca hacer frente a las problemáticas surgidas de la integración urbana de los municipios, el Instituto Metropolitano de Planeación del Área Metropolitana de Guadalajara —IMEPLAN—, es un organismo de reciente creación que alcanzó su constitución en el año 2014, razón por la cual se podría considerar que existen varias décadas de rezago debido a que el fenómeno de metropolización de Guadalajara es un proceso que ve su inicio en la década de 1960 con la integración de los municipios de Zapopan y San Pedro Tlaquepaque<sup>22</sup>.

Pese a que ya hay una institución encargada de elaborar estudios y propuestas para la planeación y gestión de la metrópolis, así como de la formulación de mecanismos de coordinación entre las diferentes instancias que participan del proceso de ordenación, al tiempo que interviene en todas las fases de las políticas de coordinación metropolitana<sup>23</sup>, todavía persiste un panorama poco favorable debido a que, al ser el IMEPLAN un organismo con funciones eminentemente técnicas, carece de un respaldo legal que le permita actuar y liderar como autoridad en la ordenación del territorio metropolitano. Ello vuelve al proceso de gestión territorial un acto de

<sup>19</sup> Vidal-Koppmann, 2014.

<sup>20</sup> Roitman, 2016.

<sup>21</sup> Cabrales, 2005.

<sup>22</sup> Cabrales, 2005.

<sup>23</sup> Periódico Oficial del Estado de Jalisco, 2014.

buena fe entre los ayuntamientos que integran la Junta de Coordinación Metropolitana; un acuerdo que se realizó debido a las ventajas comunes que trae para las administraciones municipales la planeación conjunta de la ciudad, pero que también puede ser roto en el momento en que las decisiones tomadas se contrapongan a los intereses particulares de cada Ayuntamiento.

El debate académico en torno a las urbanizaciones cerradas se amplió debido a las consecuencias que presenta el amurallamiento de la ciudad en los ámbitos políticos, económicos, ambientales y sociales de los territorios donde se hacen presentes, sobre todo ante la concentración de población de altos niveles socioeconómicos en islas que usualmente se insertan en espacios empobrecidos. Los resultados son el incremento en el uso del automóvil, la expansión de las manchas urbanas ante la demanda de suelo para el emplazamiento de los complejos habitacionales y un aumento en los gastos públicos pues cada vez se deben llevar más lejos las líneas de abastecimiento de los servicios básicos.

Es necesario proporcionar herramientas a los gobiernos locales que les permita conocer el impacto real que genera este tipo de urbanización y puedan sopesar las ventajas y desventajas que surgen en el interior de sus delimitaciones administrativas, para que así puedan gestionar mejor sus recursos territoriales frente a un modelo que privatiza la ciudad, que rompe su estructura funcional y limita el libre tránsito de los ciudadanos a espacios que, de no ser por la presencia de los muros que han sido construidos como parte de la necesidad que tienen unos pocos de excluirse, podrían ser de aprovechamiento colectivo.

## **La importancia de los datos geoespaciales en la planeación y gestión del territorio metropolitano**

Los análisis realizados en torno al tema de las urbanizaciones cerradas, particularmente en el caso del Área Metropolitana de Guadalajara<sup>24</sup>, demostraron la importancia de contar con información espacial que permita constatar la evolución y estados actuales de los fenómenos que suceden en el territorio, un objeto de construcción social que tiene un gran sentido y se vuelve importante para entender las dinámicas que suceden en el espacio geográfico.

La urbanización cerrada se constituye dentro de la ciudad de una forma muy particular, siendo capaz de fragmentar y dividir el espacio debido a que sus muros separan al afuera del adentro, desconectando los espacios interiores del territorio y volviéndolas estructuras que crean huecos en la trama urbana al punto que adquieren la capacidad de generar entornos de riesgo debido al modo en que se están estructurando: al haber un alto grado de concentración de unidades habitacionales las zonas residenciales cerradas de lujo se pueden volver un objetivo llamativo para la delincuencia; los vehículos particulares se hacen parte indispensable de la vida dentro del fraccionamiento cerrado por lo que la cantidad de autos aumenta y la probabilidad de percances viales también; para los que transitan en su automóvil por las vialidades que están afuera del fraccionamiento cerrado o que las recorren a pie el riesgo es latente ante la presencia de muros a ambos lados de la calle, factor que los vuelve un entorno poco seguro para movilizarse.

---

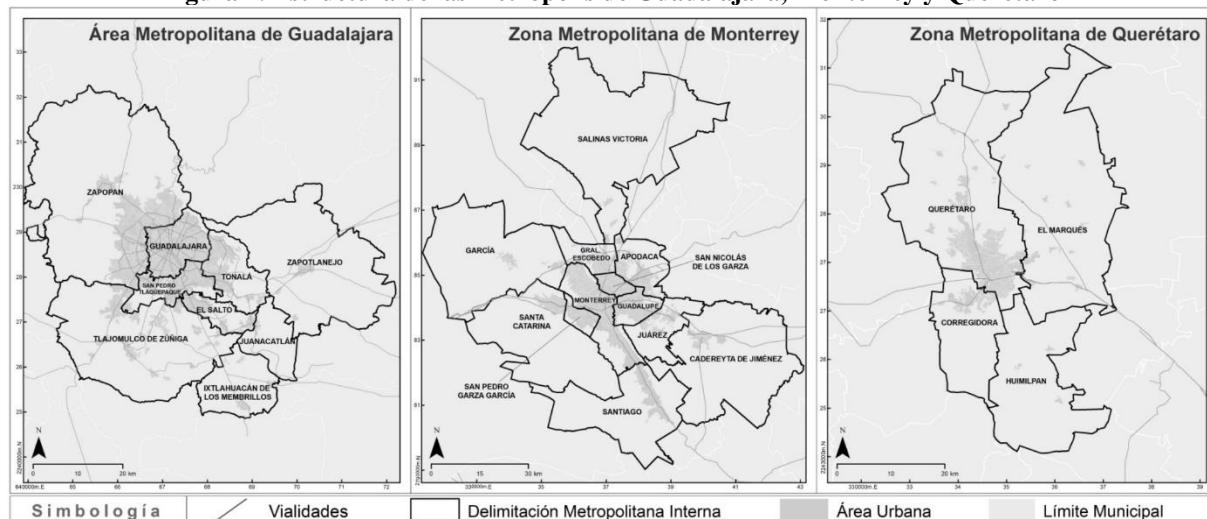
<sup>24</sup> Véase Pfannenstein, Anacleto & Sevilla, 2016; 2017.

Saber dónde están emplazadas las urbanizaciones cerradas y las superficies que ocupan cada una de ellas son un primer paso dentro del análisis territorial que se debe realizar si se busca comprender mejor el fenómeno, razón por la cual se ha centrado este trabajo en la localización y delimitación de las urbanizaciones cerradas existentes en las zonas metropolitanas de Monterrey y Querétaro, en el norte y el centro del país respectivamente, para poder realizar una comparativa con el caso del Área Metropolitana de Guadalajara, en el occidente de México.

Mediante el uso de imágenes satelitales se hizo una revisión sistemática de los municipios que integran cada una de las metrópolis, procedimiento a partir del cual se pudo diseñar una base de datos georreferenciada en formato *shape* mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica —SIG—. Se estructuró de esta forma con el fin de poder extraer información que permitiera constatar la evolución histórica del fenómeno entre los años 2005 y 2016 para validar el modo en que se comportó el esquema de vivienda fortificada en estos tres territorios, espacial y temporalmente.

Para el caso del Área Metropolitana de Guadalajara se consideran los municipios de El Salto, Guadalajara, Ixtlahuacán de los Membrillos, Juanacatlán, San Pedro Tlajomulco de Zúñiga, Tlaquepaque, Tonalá Zapopan y Zapotlanejo; como parte de los territorios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey están los municipios de Apodaca, Cadereyta Jiménez, Carmen, García, San Pedro Garza García, General Escobedo, Guadalupe, Juárez, Monterrey, Salinas Victoria, San Nicolás de los Garza, Santa Catarina y Santiago; para la Zona Metropolitana de Querétaro se consideran los municipios de Corregidora, Huimilpan, El Marqués y Querétaro<sup>25</sup> (Figura 1).

**Figura 1. Estructura de las metrópolis de Guadalajara, Monterrey y Querétaro**



Fuente: Elaboración propia a partir de Marco Geoestadístico Nacional INEGI (2010).

## Las urbanizaciones cerradas en el Área Metropolitana de Guadalajara

La ciudad cerrada pudiera no ser considerada una problemática per se debido a que gran parte de la gente que vive en ella decidió auto segregarse para intentar remediar una serie de deficiencias que se perciben en el medio urbano, sin embargo, cuando la cantidad de unidades es significativa y el área que ocupan representa una proporción importante de la superficie

<sup>25</sup> Periódico Oficial del Estado de Jalisco, 2014; CONAPO, 2010.

urbanizada, se vuelve discutible el impacto que logra su concentración y la exclusión que promueve entre la población en general como consecuencia de decisiones tomadas por unos cuantos individuos.

Tradicionalmente este tipo de vivienda era dirigido a los sectores de la población con mayor poder adquisitivo de las ciudades, pero ante las opciones que tuvo la iniciativa privada para atraer nuevos clientes al suplir al Estado como principal prestador de servicios, se conformó un nuevo tipo de espacio habitacional cerrado, lo que Roitman reconoce como “falsas urbanizaciones cerradas”<sup>26</sup>. El esquema se basa en tratar de emular las condiciones de las urbanizaciones cerradas tradicionales al limitar el acceso de la población en general, pero con una serie de deficiencias, como la educación en la cantidad y calidad de los equipamientos disponibles al interior del fraccionamiento, que permitieron abaratar los costos y constituir una variante de la ciudad cerrada de los ricos con capacidad para alojar a sectores de la población con características socioeconómicas distintas.

En Guadalajara, durante el año de 1967, se dio lugar el surgimiento de las primeras dos urbanizaciones cerradas de la ciudad: Rancho Contento en Zapopan y el Club de Golf Santa Anita en Tlajomulco de Zúñiga<sup>27</sup>. En su primera etapa, el crecimiento en la cantidad de espacios privados fue lento pues se estima que para la década de 1990 había un total de 20 fraccionamientos de lujo, mientras que en el segundo periodo de análisis que muestran los trabajos realizados al respecto, se estima un total de 150 fraccionamientos cerrados<sup>28</sup>. A partir de este periodo comienza un aumento considerable en la cantidad de fraccionamientos de acceso restringido al grado de rebasarse las 2,700 unidades habitacionales durante el año 2015 debido a la diversificación del modelo habitacional<sup>29</sup>; ahora también existen en la ciudad opciones de vivienda que se encuentran detrás de un muro y que son diseñadas para la población de menos recursos.

Algunas propuestas conceptuales, al igual que lo hace Roitman<sup>30</sup>, ya identificaban alternativas de vivienda cerrada con altas densidades para las clases medias y bajas<sup>31</sup>, incluso, algunos autores llegaron al nivel de estructurar una propuesta para tipificar los fraccionamientos cerrados en América Latina que también contempla el surgimiento de “barrios subvencionados”<sup>32</sup> dirigidos a la población de medios y bajos recursos económicos. Tendencias que demuestran la diversificación que vive el esquema residencial amurallado como producto inmobiliario que se adapta a las necesidades del mercado, y que tuvo una configuración específica en el caso de Guadalajara que derivó en una reclasificación del esquema donde es posible apreciar: urbanizaciones cerradas de lujo, fraccionamientos cerrados de clase media y alta, micro urbanizaciones cerradas, urbanizaciones semi-cerradas y urbanizaciones cerradas de interés social (Cuadro 1).

<sup>26</sup> Roitman, 2016, p. 16.

<sup>27</sup> Cabrales & Canosa, 2002.

<sup>28</sup> Cabrales & Canosa, 2002; Ickx, 2002.

<sup>29</sup> Pfannenstein, Anacleto & Sevilla, 2017.

<sup>30</sup> Roitman 2016.

<sup>31</sup> Cabrales, 2006.

<sup>32</sup> Borsdorf, 2002: 599.

**Cuadro 1. Clasificación de las urbanizaciones cerradas en el Área Metropolitana de Guadalajara**

Tipo	Características principales
<b>Urbanización cerrada de lujo</b>	Vivienda orientada a las clases sociales con mayor poder adquisitivo. Privatiza en su totalidad el territorio que ocupa.
<b>Urbanización cerrada de clase media y media alta</b>	Ofrece el concepto de un aumento de estatus social, así como mejoras en la seguridad. Aunque cuenta con características similares a los fraccionamientos cerrados de lujo como lo son la vigilancia 24 horas y espacios de uso común, la calidad de los servicios a los que se tienen acceso no es la misma.
<b>Micro urbanización cerrada</b>	Aparece como respuesta a una aparente ausencia de seguridad y privacidad, concretándose gracias a la facilidad que la misma estructura urbana proporciona.
<b>Urbanización semi-cerradas</b>	No es una urbanización cerrada per se, pero su estructura la hace funcionar de un modo similar ya que limita el acceso al espacio público a partir de su forma y la cantidad de "entradas y salidas".
<b>Urbanización cerrada de interés social</b>	Acerca de forma sutil el concepto de urbanización cerrada a las clases más bajas ofreciendo como mayor atractivo "la seguridad de los suyos". En algunos casos ha funcionado, pero en otros, terminó abriendo un espacio que se pensó como cerrado.

Fuente: Elaboración propia a partir de Pfannenstein, Anacleto y Sevilla, 2017.

Esta visión distinta del concepto, que permite la integración de las llamadas falsas urbanizaciones cerradas, posibilita considerar la inclusión de pequeños espacios de la trama urbana donde se restringió el paso de los ciudadanos a entornos que fueron pensados como lugares abiertos, y ya no lo son, al tiempo que distingue aquellos espacios que funcionan como entornos semi-cerrados en los que, por diversas cuestiones, no se concretó el cierre total del paso o fue removido —no se pudo obtener la concesión de los espacios públicos interiores por parte del Gobierno Municipal, hubo escasez de recursos económicos para sostener el mantenimiento que implica la ciudad privada, se llevó a cabo la apertura de espacios privatizados para mejorar los niveles de accesibilidad y posibilitar una mejor articulación con el resto de la ciudad, etc.—. Modificaciones en la concepción del esquema que tiene un gran peso en la propagación del fenómeno.

Bajo esta perspectiva integral de espacios habitacionales privados con diferente nivel de accesibilidad, una última actualización realizada al año 2016 para los fines de este trabajo arroja un total de 2,973 fraccionamientos cerrados que se concentran principalmente en el municipio de Zapopan con 1,449 unidades, seguido por Tlajomulco de Zúñiga con 529 y Guadalajara con 461 fraccionamientos de acceso restringido (Cuadro 2).

**Cuadro 2. Urbanizaciones cerradas en el Área Metropolitana de Guadalajara (2016)**

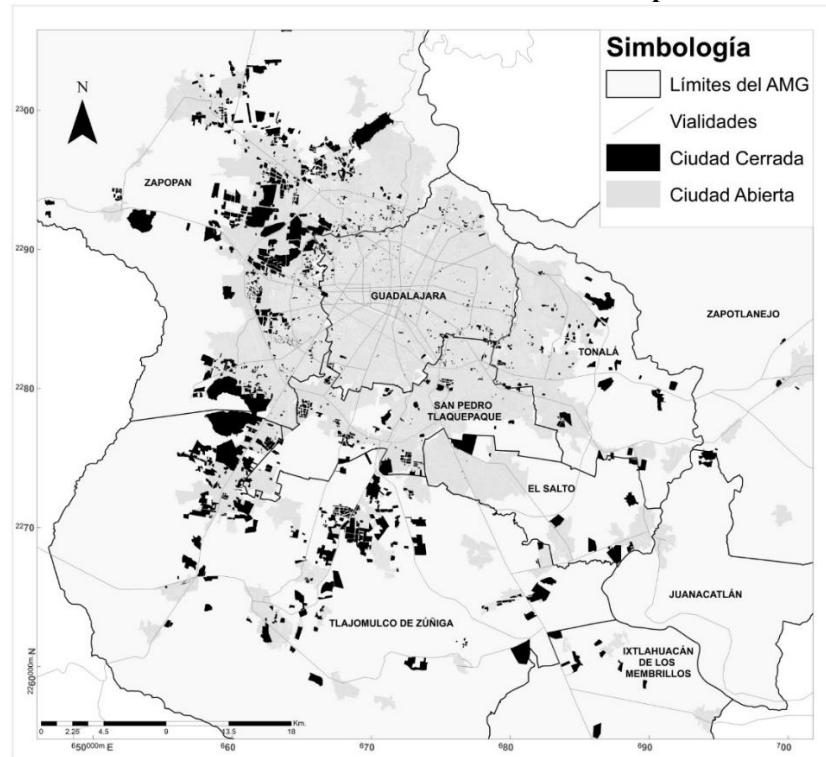
Municipio	Superficie urbanizada total (has.)	Número de urbanizaciones cerradas	Superficie urbanizada bajo la modalidad de urbanización cerrada (has.)	Porcentaje de superficie de urbanizaciones cerradas respecto a la superficie urbana del municipio
El Salto	3,557.73	10	379.60	10.67%
Guadalajara	14,277.11	461	222.08	1.56%
Ixtlahuacán de los Membrillos	1,493.94	12	494.77	33.12%
Juanacatlán	382.92	3	87.33	22.81%
San Pedro Tlaquepaque	8,593.72	366	585.83	6.82%
Tlajomulco de Zúñiga	10,971.75	529	3,944.39	35.95%
Tonalá	6,837.33	137	757.22	11.07%
Zapopan	21,988.53	1,449	4,825.53	21.95%
Zapotlanejo	1,183.85	6	29.24	2.47%
<b>Total</b>	<b>69,286.88</b>	<b>2,973</b>	<b>11,325.98</b>	<b>16.35%</b>

Fuente: Elaboración propia.

Aunque la relación que existe en la cantidad de urbanizaciones cerradas que hay en cada uno de los municipios es un dato significativo, la proporción de superficie que tiene cada uno de los territorios bajo este concepto resulta más representativo del modelo expansivo que siguió este esquema de desarrollo habitacional en el Área Metropolitana de Guadalajara. Es decir, una

tercera parte de las zonas urbanas de los municipios de Tlajomulco de Zúñiga e Ixtlahuacán de los Membrillos se encuentra restringida debido a la presencia de muros, mientras que Juanacatlán y Zapopan son municipios que se aproximan un nivel de privatización que alcanza la cuarta parte de su área urbana. Los ayuntamientos de cada uno de los integrantes del AMG tuvieron la posibilidad de elegir que modalidad de construcción seguir, y la siguiente cartografía es muestra de la preferencia que hubo respecto a la urbanización cerrada (Figura 2).

**Figura 2. Distribución de las urbanizaciones cerradas en el Área Metropolitana de Guadalajara (2016)**



Fuente: Elaboración propia a partir de Marco Geoestadístico Nacional INEGI (2010) y base de datos georreferenciada de urbanizaciones cerradas para el Área Metropolitana de Guadalajara.

Visto desde una perspectiva metropolitana, la mayor concentración de unidades se posiciona en la sección oeste del territorio urbano, un área que tradicionalmente se reconoce en la ciudad como la zona donde se ubica la población de mayores recursos económicos, mientras que en la parte este hay una proporción menor de fraccionamientos pues se trata de la parte de la ciudad donde existe una mayor concentración de población económicamente vulnerable.

Uno de los principales factores que llevaron a la propagación de este tipo de vivienda en la zona periférica de la ciudad fue la falta de suelo urbanizable en Guadalajara, razón por la cual la expansión del entorno urbano en la periferia se dio con el fin de subsanar una carencia de espacio en el municipio central más que por la necesidad de los territorios circunvecinos por crecer. El precio del suelo jugó un papel muy importante pues anterior al proceso de urbanización de la zona periférica los valores por metro cuadrado oscilaban los 25 pesos mexicanos; se comenzó con el juego de la especulación que, posterior a su adaptación de los terrenos para el desarrollo de vivienda y a la llegada de la infraestructura urbana básica, logró

elevar la rentabilidad de la zona al posicionar los precios por metro cuadrado entre los 200 y 300 pesos mexicanos<sup>33</sup>.

Al haberse ubicado las urbanizaciones cerradas en la periferia uno de los primeros efectos que surgen, y que se asocian específicamente con la ubicación particular de cada zona residencial, es el acercamiento entre grupos sociales con características diferenciadas, principalmente por la inserción de las élites en entornos de origen rural donde se encontraba la población de escasos recursos<sup>34</sup>. Una condición que solo contribuyó en el aumento de los sentimientos de desagrado y menosprecio entre las personas que viven a cada lado del muro al grado de que entre ellos se identifican con calificativos despectivos como “los otros”<sup>35</sup>, factor que aportó al proceso de fragmentación social urbana.

Otro efecto de las urbanizaciones cerradas, pero que esta vez se asocia al modelo de expansión metropolitana, se logró a partir la atracción que ocasionó la ciudad privatizada sobre el resto del área urbana pues, al estar tan alejadas del centro principal, se creó la necesidad de contar con infraestructuras de gran magnitud que permitiera el desplazamiento de población que estaba concentrada en estas áreas. Se ocasionó, por un lado, que el comercio y los servicios se reubicaran para satisfacer la demanda de la población de las afueras, por el otro, las vialidades de alta jerarquía pasaron a ser un elemento de mucho peso para determinar la ubicación de los nuevos conjuntos habitacionales cerrados, produciendo un crecimiento en la mancha urbana a modo de “tentáculos”<sup>36</sup> a lo largo de las avenidas principales, caminos rurales y carreteras.

No solo las avenidas principales jugaron un papel importante en la configuración espacial del modelo, sino que el mismo fraccionamiento cerrado, específicamente las unidades de mayor distinción desempeñaron un rol que tuvo como efecto la aglomeración de las unidades privadas de clases medias y altas. Al ser entornos que fueron ganando plusvalía debido a la presencia de un fraccionamiento de lujo y la aparición de servicios y equipamientos de calidad, nuevos fraccionamientos se colocaron en las cercanías para poder aprovechar el beneficio generado a partir de la dinámica de configuración urbana que produjo la unidad original. Son una serie de efectos perceptibles en los casos de Zapopan, en el área conocida como “Zona Real”, y en Tlajomulco de Zúñiga, en el área de Bugambilias y El Palomar. Son las dos partes de la ciudad que concentran la mayor parte de unidades orientadas a las clases media-alta y alta.

La aglomeración de las unidades amuralladas repercutió en el sistema vial debido a la sobrecarga de automóviles. Al ser entornos habitacionales diseñados en su mayoría para población de recursos económicos medios y altos, la disponibilidad de un carro por familia desató el caos vial en torno a los fraccionamientos durante las horas pico; cuando las personas necesitan salir de sus hogares para acudir al trabajo y la escuela y en el momento que todos quieren volver a su residencia. La disposición de un único acceso a la urbanización cerrada y el control de acceso son dos factores que impactan directamente en el flujo de vehículos de las calles donde se encuentra la entrada del fraccionamiento cerrado.

Los efectos que tienen las urbanizaciones cerradas sobre el espacio urbano son muy particulares debido a que estos se van encadenando y participan en nuevas dinámicas que complejizan la relación entre el fraccionamiento cerrado y su entorno inmediato, tanto en su forma individual

---

<sup>33</sup> Núñez, 2011.

<sup>34</sup> Camus, 2015.

<sup>35</sup> Roitman, 2004, p. 10.

<sup>36</sup> González & Medina, 2010, p. 3.

como en su percepción de conjunto. Como unidad, la urbanización cerrada ocasiona exclusión de los que viven alrededor y provocar situaciones que pueden desatar el conflicto social entre los que residen adentro y afuera, sin mencionar que se pueden considerar como un foco de concentración de las altas clases sociales que atrae la atención de la delincuencia; en su conjunto, la aglomeración de fraccionamientos conlleva especulación inmobiliaria y un ascenso importante en el valor del suelo, incremento de inseguridad por la presencia constante de muros y problemas de tráfico debido al aumento desproporcionado de la carga vehicular.

La revisión del caso del Área Metropolitana de Guadalajara denota la necesidad de comenzar a monitorear y evaluar el desarrollo del fenómeno de la urbanización cerrada en otras ciudades que destacan como referentes de crecimiento urbano que, para el presente análisis, son las metrópolis de Monterrey y Querétaro. Un primer acercamiento para abrir camino a la evaluación del fenómeno de la ciudad amurallada y determinar el alcance de sus efectos sobre el territorio desde una dimensión geográfica.

## **Las urbanizaciones cerradas en las Zonas Metropolitanas de Monterrey y Querétaro**

El Área Metropolitana de Guadalajara es un ejemplo de los retos que significa el fenómeno metropolizador como parte del rápido crecimiento que produjo un nuevo modelo de urbanización difusa donde sus límites físicos, administrativos y sociales son cada vez menos perceptibles. Conjugación de circunstancias que lo volvieron un ámbito ideal para el desarrollo de esquemas de producción de ciudad que se enfocaron en satisfacer solo ciertas necesidades de la población y desatendieron otros aspectos igualmente importantes; por ejemplo, se buscó ofrecer mayor seguridad en la vivienda sin pensar en la manera en que se estaba desarticulando el sistema estructural de la ciudad al limitar el libre tránsito de los ciudadanos.

El avance del sistema global tuvo un fuerte impacto en la ciudad de Guadalajara a través del desarrollo de las urbanizaciones cerradas, un fenómeno que alcanzó mayores posibilidades de expansión debido a la misma situación institucional que viven los municipios que la componen y ante la incapacidad de coordinarse de forma eficiente para lograr encausar el desarrollo equilibrado de la ciudad. Intereses particulares que se apoyaron en la falta de coordinación.

A continuación, se presentará de forma breve los resultados obtenidos del primer acercamiento realizado a las metrópolis de Monterrey y Querétaro como ciudades importantes del país donde también se observa una presencia de urbanizaciones cerradas. Posteriormente, se buscará contrastar la condición actual de cada lugar con el caso del Área Metropolitana de Guadalajara. Las Zonas Metropolitanas de Monterrey y de Querétaro son dos áreas urbanas que ponen de manifiesto el éxito que tiene el esquema habitacional cerrado en las ciudades más importantes del país como parte de la tendencia de homogeneización que logra el sistema global sobre los territorios locales.

### **Zona Metropolitana de Monterrey —ZMM—**

Este entorno metropolitano ubicada en el norte del país es el conjunto analizado con mayor número de municipios y el segundo en superficie urbanizada total con 8,647 hectáreas. Aunque se trata de un territorio de proporciones considerables, y a pesar de su cercanía a Estados

Unidos, país que lidera la tendencia de vivienda fortificada<sup>37</sup>, es el caso metropolitano que tiene menor número de urbanizaciones cerradas con 1,110 unidades habitacionales en el año 2016 que representa el 10.60 por ciento de la superficie urbanizada total de la Zona Metropolitana de Monterrey (Cuadro 3).

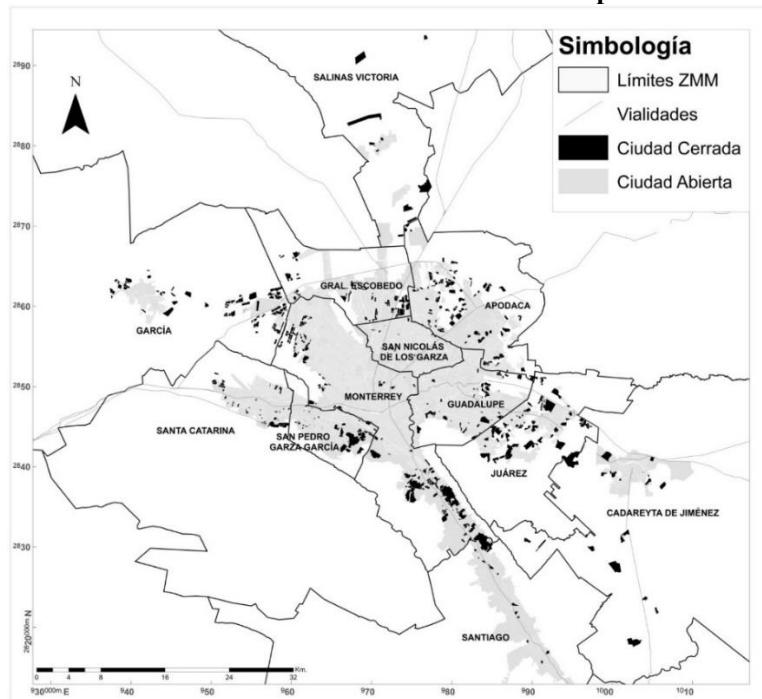
**Cuadro 3. Urbanizaciones cerradas en la Zona Metropolitana de Monterrey (2016)**

Municipio	Superficie urbanizada total (has.)	Número de urbanizaciones cerradas	Superficie urbanizada bajo la modalidad de urbanización cerrada (has.)	Porcentaje de superficie de urbanizaciones cerradas respecto a la superficie urbana
Apodaca	8,975.06	170	1,038.65	11.57%
Cadereyta de Jiménez	4,159.24	20	906.23	21.79%
García	3,342.35	133	980.36	29.33%
Gral. Escobedo	6,211.71	132	516.68	8.32%
Guadalupe	9,005.98	70	468.50	5.20%
Juárez	4,498.75	109	1,257.08	27.94%
Monterrey	21,808.82	257	1,610.88	7.39%
Salinas Victoria	1,931.95	12.00	628.36	32.52%
San Nicolás de los Garza	6,091.79	18	41.02	0.67%
San Pedro Garza García	4,735.76	94	558.14	11.79%
Santa Catarina	4,036.02	80	282.50	7.00%
Santiago	6,806.96	15	358.75	5.27%
<b>Total</b>	<b>81,604.40</b>	<b>1,110</b>	<b>8,647.15</b>	<b>10.60%</b>

Fuente: Elaboración propia.

Validando la cantidad de urbanizaciones cerradas por municipio se aprecia que no existen valores de concentración tan altos por delimitación administrativa como en el caso del Área Metropolitana de Guadalajara, siendo el municipio de Monterrey el que alcanza la proporción mayor con apenas 257 unidades habitacionales y poco más de 1,600 hectáreas. La mayor parte de ellas ubicadas en la parte suroriental con rumbo al municipio de Santiago (Figura 3).

**Figura 3. Distribución de las urbanizaciones cerradas en la Zona Metropolitana de Monterrey (2016)**



Fuente: Elaboración propia a partir de Marco Geoestadístico Nacional INEGI (2010) y base de datos georreferenciada de urbanizaciones cerradas para la Zona Metropolitana de Monterrey.

<sup>37</sup> Becerril-Sánchez, Méndez & Garrocho, 2013.

El contexto general del fenómeno de segregación residencial muestra un patrón de dispersión del modelo de vivienda cerrado que, a primera vista, parece vincularse con la orografía del lugar y que tiende a ubicarse en las principales rutas de acceso a la ciudad. Faltaría hacer una revisión más profunda de los fraccionamientos cerrados de este centro urbano para poder diferenciar entre sus categorías y ampliar el análisis de la información, más aún porque, aunque parece ser un fenómeno que todavía no toma tanta fuerza como en los otros ejemplos analizados. Se trata de una ciudad que muestra ciertos rasgos identitarios del sistema social de Estados Unidos, por lo que el tipo de dinámicas que se desarrollan en este territorio pueden estar más vinculadas, en ese sentido, con las realidades urbanas que se viven al otro lado del límite fronterizo.

Algo que se debe añadir respecto al caso de la Zona Metropolitana de Monterrey es que la dinámica que sigue la ciudad provocó que existan más unidades en las cercanías que no fueron consideradas. Ello porque que se encuentran en municipios que no corresponden a la delimitación oficial de la zona metropolitana y que, al integrarse al presente análisis, romperían con la estructura definida en la metodología para el desarrollo del estudio comparativo.

#### ***Zona Metropolitana de Querétaro —ZMQ—***

Para el caso de Querétaro, el análisis realizado documenta un total de 1,507 urbanizaciones cerradas en el año 2016. Si bien se trata de un valor que es mayor al número de unidades encontradas en el caso de Monterrey, resulta más representativo hacer una lectura distinta de la información y asociarla a la cantidad de superficie que tiene cada ciudad bajo el modelo de vivienda. Aunque la ciudad de Monterrey tiene una mayor cantidad de superficie privatizada ya que cuenta con alrededor de 8,647 hectáreas de acceso restringido, Querétaro, con las 5,135 hectáreas de suelo privatizado, alcanza un grado de significación mayor dentro del modelo de privatización urbana. Si se relacionan ambas cantidades con la superficie urbana correspondiente a cada zona metropolitana, resulta que, como ya se había mencionado, la ZMM tiene apenas un 10.60 por ciento de su área total construida bajo un esquema privado mientras que la ZMQ tiene más de la cuarta parte de su ciudad privatizada al llegar al 25.70 por ciento del área urbana construida bajo este modelo de vivienda (Cuadro 4).

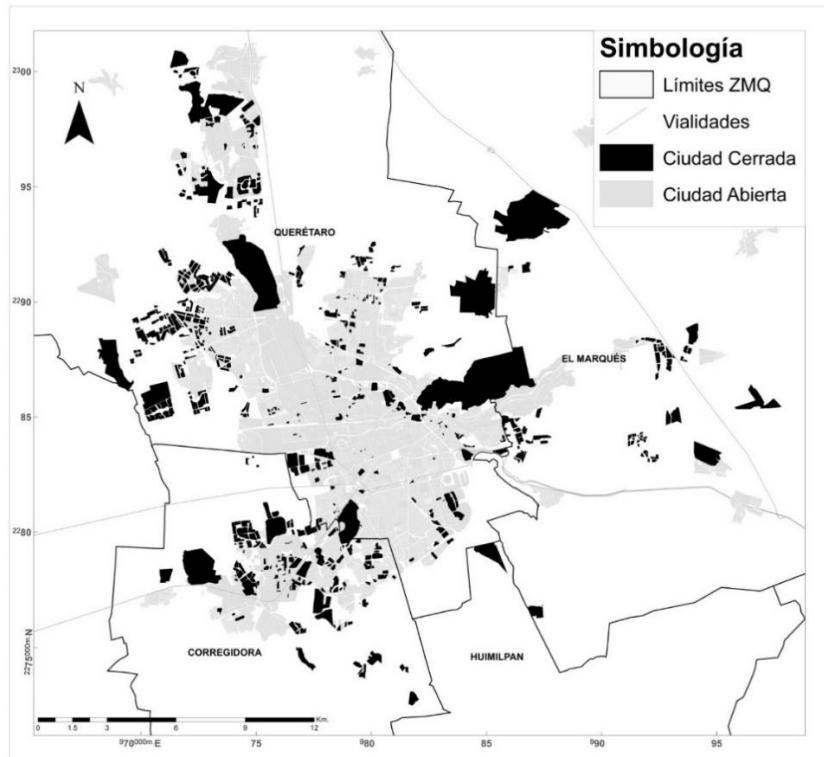
**Cuadro 4. Urbanizaciones cerradas en la Zona Metropolitana de Querétaro (2016)**

Municipio	Superficie urbanizada total (has.)	Número de urbanizaciones cerradas	Superficie urbanizada bajo la modalidad de urbanización cerrada (has.)	Porcentaje de superficie de urbanizaciones cerradas respecto a la superficie urbana
Corregidora	3,175.08	264	916.05	28.85%
El Marqués	2,217.39	181	870.85	39.27%
Huimilpan	332.74	1	65.14	19.58%
Querétaro	14,258.30	1,061	3,283.67	23.03%
<b>Total</b>	<b>19,983.51</b>	<b>1,507</b>	<b>5,135.71</b>	<b>25.70%</b>

Fuente: Elaboración propia.

Respecto a su distribución espacial, el 70 por ciento de las unidades se concentran en el municipio principal —Querétaro—, presentando una tendencia a la concentración en la parte norponiente de la ciudad. En segundo lugar, está el municipio de Corregidora, pero con una proporción mucho menor de urbanizaciones cerradas pues apenas se contabilizan 264 unidades, la mayoría de ellas responde a una lógica de accesibilidad a vías de comunicación pues están concentradas en la parte sur poniente de la ciudad en el área comprendida entre los ejes viales Santiago de Querétaro-Villa Paseo el Alto y la carretera Querétaro-Celaya (Figura 4).

**Figura 4. Distribución de las urbanizaciones cerradas en la Zona Metropolitana de Querétaro (2016)**



Fuente: Elaboración propia a partir de Marco Geoestadístico Nacional INEGI (2010) y base de datos georreferenciada de urbanizaciones cerradas para la Zona Metropolitana de Querétaro.

A diferencia de los casos de Guadalajara y Monterrey, la ciudad de Querétaro presenta una cantidad considerable de unidades en el municipio central, aunque también existe una distribución periférica del fenómeno. Son particularidades asociadas a las características de cada territorio que van diferenciando las formas de interacción de los fenómenos sociales y su contexto espacial.

### **Tres metrópolis mexicanas, un mismo fenómeno: la ciudad amurallada**

Los datos obtenidos permiten constatar la pertinencia de realizar un análisis más exhaustivo de los casos de las zonas metropolitanas de Monterrey y Querétaro para así poder contar con una mejor explicación de las dinámicas particulares de estos entornos urbanos y como los procesos de metropolización de cada lugar contribuyeron en la configuración espacial de las urbanizaciones cerradas. Los datos disponibles muestran un panorama general de las problemáticas que pueden desarrollarse en estos lugares teniendo como referencia las situaciones presentes en el Área Metropolitana de Guadalajara.

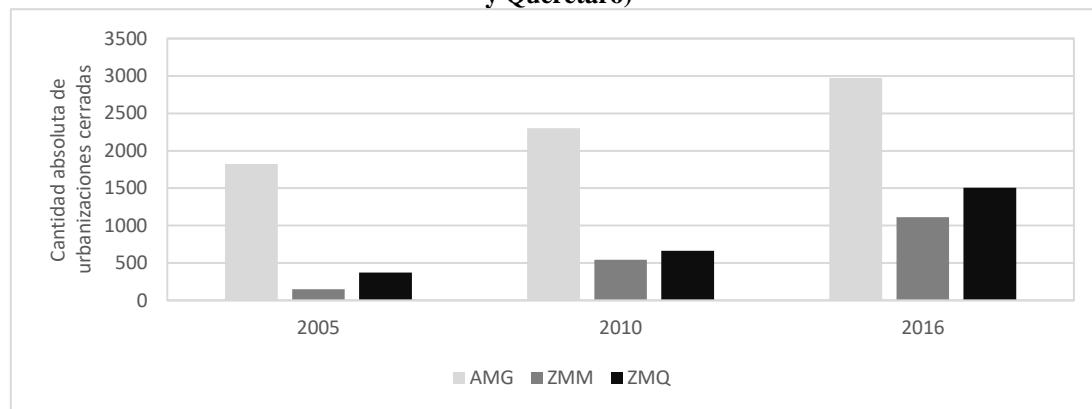
Lo primero que se debe señalar es que se trata de metrópolis completamente distintas por lo que cada entorno expondrá de forma diferente los conflictos surgidos de la dinámica de privatización urbana, sin embargo, es posible encontrar puntos de coincidencia en los efectos que ocasionan, principalmente al demostrar los grados de fragmentación urbana que están alcanzando y la subsecuente polarización social que vendrá. Ello se debe a que las motivaciones que dan origen al proceso en los diferentes lugares son las mismas; entornos inseguros,

necesidad de auto exclusión de las élites, el desarrollo de negocios rentables para el sector inmobiliario, etc.

Cuantitativamente, la metrópolis que menos impacto presenta es Monterrey puesto que es el caso con mayor superficie urbana, menor número de urbanizaciones cerradas y menor proporción de superficie construida bajo el modelo de vivienda fortificada. Por otra parte, Querétaro llama la atención debido a que cuenta con la mitad de los fraccionamientos cerrados que tiene el Área Metropolitana de Guadalajara, pero al tener una superficie total urbanizada considerablemente menor, destaca por la proporción que tiene de ciudad privada respecto al espacio de libre tránsito. Guadalajara es una ciudad de casi 4.5 millones de habitantes que tiene el 16.35 por ciento de su ciudad privatizada mientras que Querétaro ronda los 1.09 millones de habitantes y tiene una relación del 25.70 por ciento de su ciudad privatizada.

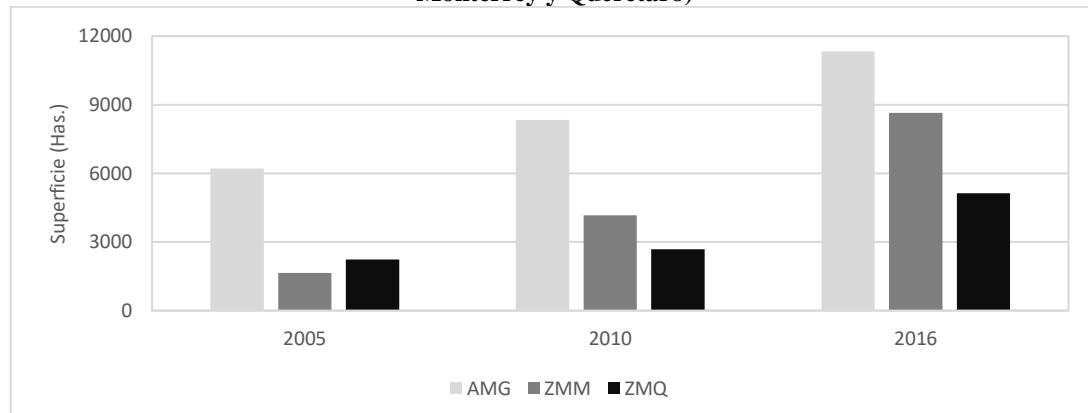
Aunque Guadalajara es el área metropolitana que destaca por ser la principal ciudad donde se promueve este tipo de vivienda fortificada, el análisis histórico del proceso muestra el peso que está adquiriendo en Monterrey y Querétaro, mostrando contrastes significativos entre el aumento en el número de unidades (Figura 4) y la cantidad de superficie que fue privatizada para cada ciudad (Figura 5) entre los años de 2005 y 2016.

**Figura 4. Crecimiento de las urbanizaciones cerradas por metrópoli 2005-2016 (Guadalajara, Monterrey y Querétaro)**



Fuente: Elaboración propia a partir de las bases de datos georreferenciadas de urbanizaciones cerradas para las metrópolis de Guadalajara, Monterrey y Querétaro.

**Figura 5. Crecimiento superficial de las urbanizaciones cerradas por metrópoli 2005-2016 (Guadalajara, Monterrey y Querétaro)**



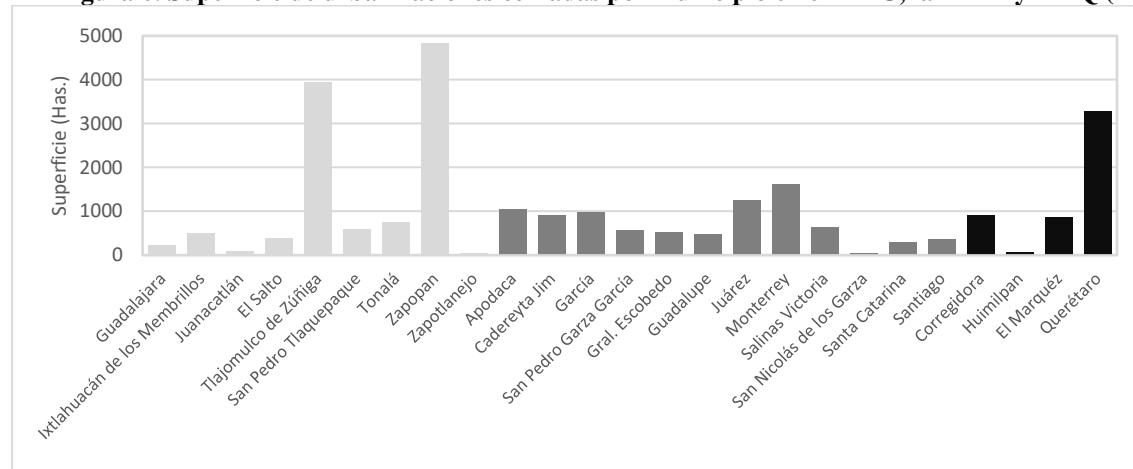
Fuente: Elaboración propia a partir de las bases de datos georreferenciadas de urbanizaciones cerradas para las metrópolis de Guadalajara, Monterrey y Querétaro.

Aunque para el año 2005 la cantidad de urbanizaciones cerradas ya era considerable en el caso del Área Metropolitana de Guadalajara, en el periodo de 16 años que comprende el análisis, el fenómeno tuvo un desarrollo importante ante el incremento del 40 por ciento del total de unidades y el 55 por ciento de la superficie total privatizada. En el caso de Monterrey, en la fecha de inicio del análisis existían apenas 149 unidades cerradas, cantidad que aumenta en 3.6 veces su número a 2010, para alcanzar los 1,110 fraccionamientos en 2016. Querétaro, por su parte, contaba con 372 urbanizaciones cerradas que se vieron duplicadas a 2010 y llegaron a las 1,507 unidades al final del periodo de análisis.

En promedio, una urbanización cerrada en Guadalajara y Querétaro ronda las 3.5 hectáreas de superficie, mientras que en la ciudad de Monterrey la proporción está en torno a las 7.8 hectáreas por unidad. A pesar de que la cartografía presentada no permite establecer esta relación comparativa directa entre los tamaños de las unidades debido a las diferentes escalas que maneja cada uno de los mapas, el cálculo de la media muestra la tendencia hacia la existencia de grandes complejos amurallados en la ZMM mientras que en el AMG y la ZMQ se pueden encontrar complejos de un tamaño intermedio. Esto no descarta la presencia de pequeños fraccionamientos en la ciudad de Monterrey y la existencia de grandes complejos en el otro par de ciudades, pero si refleja el rumbo que siguieron los modelos de construcción de cada lugar como parte de los aspectos que pueden estar ligados a las normas de urbanización que tiene cada uno de los diferentes gobiernos estatales que regulan, hasta donde es posible, los procesos urbanos de cada metrópolis.

Si se disgrega la información a nivel de cada uno de los municipios que integran las metrópolis, es posible observar una escala distinta del fenómeno, sobre todo en relación con la cantidad de superficie que se ha urbanizado en cada uno de estos sitios (Figura 6) y el impacto que puede alcanzar la privatización del suelo urbano en cada uno de ellos como factor que lleva al desarrollo de conflictos dentro de la estructura urbana. El aumento en la plusvalía de los municipios que concentran la mayor cantidad de unidades y el abandono de los lugares menos atractivos para la inversión de los capitales inmobiliarios.

**Figura 6. Superficie de urbanizaciones cerradas por municipio en el AMG, la ZMM y ZMQ (2016)**



Fuente: Elaboración propia a partir de las bases de datos georreferenciadas de urbanizaciones cerradas para la ciudad de Guadalajara, Monterrey y Querétaro.

La comparativa muestra a los municipios de Zapopan y Tlajomulco de Zúñiga como los territorios donde existe una mayor influencia del desarrollo de vivienda cerrada del total de 25 municipios que integran las tres metrópolis que fueron analizadas; el primero de ellos con una

superficie privatizada de 4,825 hectáreas y el segundo con 3,944. En tercer lugar, está el municipio de Querétaro con una cobertura de 3,283 hectáreas. De aquí, existe una diferencia considerable al municipio que sigue en proporción, Monterrey, ya que esta delimitación cuenta con apenas 1,610 hectáreas.

Como se puede observar, la presencia de urbanizaciones cerradas es un fenómeno que se muestra de diferentes formas según el lugar donde se desarrolla pero que, al mismo tiempo, contribuye de manera similar en la expansión de la ciudad, su polarización y en la marginación de las personas con menos recursos, estructurándose como un sistema disruptivo y disfuncional. Es una situación que lleva a plantearse si, ¿las urbanizaciones cerradas son el modelo correcto para afrontar la carencia técnica y operacional de la administración pública? o si, por el contrario, ¿son solo un producto de consumo exitoso impulsado por el sector inmobiliario? En cualquiera de los casos resulta necesario enfatizar la pertinencia de dar seguimiento a la evolución y de las urbanizaciones cerradas a nivel nacional con el fin de implementar estrategias de intervención en favor del desarrollo urbano sostenible.

## Bibliografía

ARIZAGA, Cecilia. Nuevas urbanizaciones cerradas en los noventa: representaciones del suburbio en sectores medios. *Jóvenes Investigadores/Instituto de Investigaciones Gino Germani*, 2003, vol. 4, p. 1-46.

BECERRIL-SÁNCHEZ, Teresa, MÉNDEZ, José & GARROCHO, Carlos. Urbanizaciones cerradas y transformaciones socioespaciales en Metepec, Estado de México. *EURE*, 2013, vol.39, n°117, p. 191-213.

BORSDORF, Axel. Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio-espacial en capitales andinas. In CABRALES Luis (ed.). *Latinoamérica: Países abiertos, Ciudades cerradas*, Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO, 2002, p. 581-610.

BORSDORF, Axel; HIDALGO, Rodrigo. Formas tempranas de exclusión residencial y el modelo de la ciudad cerrada en América Latina. El caso de Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2004, n°32, p. 21-37.

CABRALES, Luis. Proceso de metropolización y segregación social tonalteca. In NÚÑEZ, Beatriz (ed.). *Tonalá, una aproximación a su estudio*, Guadalajara: Colegio de Jalisco, 2005, p. 65-90.

CABRALES, Luis. Tendencias recientes de las urbanizaciones cerradas y polarización residencial en Guadalajara. *Segregación social del espacio. Nuevos enfoques y patrones emergentes en México y Chile*. [En línea]. Ciudad de México: PUEC-UNAM, 2006. <[http://www.saludambiental.udg.mx/maestria/II\\_dip\\_files/Modulo\\_II/Urbanizaciones%20Cerradas%20en%20Guadalajara.pdf](http://www.saludambiental.udg.mx/maestria/II_dip_files/Modulo_II/Urbanizaciones%20Cerradas%20en%20Guadalajara.pdf)> [23 de febrero de 2016].

CABRALES, Luis; CANOSA, Elía. Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara. *Espiral Estudios sobre Estado y Sociedad*, 2001, n°20, p. 223-253.

CABRALES, Luis; CANOSA, Elía. Nuevas formas y viejos valores: urbanizaciones cerradas de lujo en Guadalajara. In CABRALES Luis (ed.). *Latinoamérica: Países abiertos, Ciudades cerradas*, Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO, 2002, p. 93-116.

CAMUS, Manuela. *Vivir en el coto. Fraccionamientos cerrados, mujeres y colonialidad*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades. 296 p.

CARBALLO, Teresa. Buenos Aires y urbanización cerrada: nuevas formas de apropiación y fragmentación del espacio urbano. In CABRALES Luis (ed.). *Latinoamérica: Países abiertos, Ciudades cerradas*, Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO, 2002, p. 237-260.

CASTELLS, Manuel. *La cuestión Urbana*. Ciudad de México: Siglo veintiuno editores, 1978. 517 p.

CONAPO, Consejo Nacional de Población. Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2010. *Secretaría de Desarrollo Social*. [En línea]. Ciudad de México: Secretaría de Gobernación, 2010. <[http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Delimitacion\\_zonas\\_metropolitanas\\_2010\\_Capitulos\\_I\\_a\\_IV](http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Delimitacion_zonas_metropolitanas_2010_Capitulos_I_a_IV)> [15 de junio de 2016].

DE LIMA, Julio; RIBEIRO, Beatriz. Os condomínios horizontais fechados em cidades médias brasileiras. In CABRALES Luis (ed.). *Latinoamérica: Países abiertos, Ciudades cerradas*, Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO, 2002, p. 373-396.

DÍAZ, Verónica; ORTÍZ, Alfredo. La ciudad y la arquitectura del miedo. Estudio conceptual comparativo entre el fraccionamiento habitacional cerrado de lujo contemporáneo y la bastida medieval. *Revista Nodo*, 2014, vol. 16, n°8, p. 25-41.

ENRÍQUEZ, Jesús. Ciudades de muros. Supuestos y claves de entrada para el estudio de las urbanizaciones cerradas. *Imaginales Revista de Investigación Social*, 2006, vol. 4, p. 65-91.

GONZÁLEZ, Sergio; MEDINA, Marco. Globalización, funcionalidad económica y estructura urbana en Guadalajara, 1990-2000. *International Conference Virtual City and Territory* [En línea]. Madrid: Centre de Política de Sòl i Valoracions, 2010. <[https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/12819/05\\_Gonzalez\\_Medina.pdf](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/12819/05_Gonzalez_Medina.pdf)> [10 de diciembre de 2017].

HIDALGO, Rodrigo. De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *EURE*, 2004, vol. 30, n°91, p. 29-52.

HIDALGO, Rodrigo; JANOSCHKA, Michael. La ciudad neoliberal: estímulos de reflexión crítica. In HIDALGO, Rodrigo; JANOSCHKA, Michael *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Santiago de Chile: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, 2014, p. 7-32.

HIDALGO, Rodrigo; SALAZAR, Alejandro; ÁLVAREZ, Lily. Los condominios y urbanizaciones cerradas como nuevo modelo de construcción del espacio residencial en Santiago de Chile (1992-2000). *Scripta Nova Revista Electrónica de Ciencias Sociales*. [En

línea]. Barcelona: Universitat de Barcelona, 2003, vol. 146, nº123, <[http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(123\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(123).htm)> [17 de mayo de 2016].

ICKX, Wonne. Los fraccionamientos cerrados en la Zona Metropolitana de Guadalajara. In CABRALES Luis (ed.). *Latinoamérica: Países abiertos, Ciudades cerradas*, Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO, 2002, p. 117-144.

INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía. *Sistema para la Consulta de Información Censal* [En línea] Ciudad de México, 2010. <http://www.inegi.org.mx/est/scince/scince2010.aspx>

INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Marco Geoestadístico Nacional. [En línea] Ciudad de México, 2014. <[http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/geoestadistica/m\\_geoestadistico.aspx](http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/geoestadistica/m_geoestadistico.aspx)> [12 de enero de 2016].

INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Encuesta Intercensal. [En línea]. Ciudad de México, 2015. <<http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/encuestas/hogares/especiales/ei2015/default.aspx>> [15 febrero 2016].

JANOSCHKA, Michael. El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización, *EURE*, 2002, vol. 85, p. 80-117.

MEDINA, Marco & DÍAZ Verónica. El papel de la zona metropolitana de Guadalajara en la estructura económica y la jerarquía urbana de las zonas metropolitanas de la región Centro Occidente de México. In GONZÁLES Daniel & PARTIDA Raquel (ed.). *La Ciudad Metrópoli. Guadalajara: su presente y escenarios*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño, 2014, p. 221-242.

NUÑEZ, Beatriz. *Zapopan, Tonalá y Tlajomulco de Zúñiga: disyuntivas habitacionales de la zona conurbada de Guadalajara*. Guadalajara: Colegio de Jalisco, 2011. 173 p.

PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE JALISCO. Estatuto orgánico de las Instancias de Coordinación Metropolitana del Área Metropolitana de Guadalajara. [En línea] Guadalajara: Gobierno del Estado de Jalisco, 2014. <<http://congresoweb.congresojal.gob.mx/BibliotecaVirtual/legislacion/Reglamentos/Estatuto%20Org%C3%A1nico%20de%20la%20Comisi%C3%B3n%20Metropolitana.doc>> [17 de mayo de 2016].

PFANNENSTEIN, Bernd, ANACLETO, Edgar & SEVILLA, Salvador. ¿La ciudad cerrada y exclusiva? El impacto y la expansión territorial de las urbanizaciones cerradas residenciales en el Área Metropolitana de Guadalajara (México) [En línea] Madrid: Serie (IV) International Conference From CONTESTED\_CITIES to Global Urban Justice, 2016. <<http://contested-cities.net/working-papers/2016/la-ciudad-cerrada-y-exclusiva-el-impacto-y-la-expansion-territorial-de-las-urbanizaciones-cerradas-residenciales-en-el-area-metropolitana-de-guadalajara-mexico/>> [12 de junio de 2017].

PFANNENSTEIN, Bernd; ANACLETO, Edgar; SEVILLA, Salvador. La ciudad cerrada y su diversificación como reto del Área Metropolitana de Guadalajara. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2017, n°68, p. 163-184.

PÍREZ, Pedro. La mercantilización de la urbanización. A propósito de los "conjuntos urbanos" en México. *Estudios demográficos urbanos*, 2013, vol. 29, n°3, p. 481-512.

RODRÍGUEZ, Ismael; MOLLÁ, Manuel. La vivienda en las urbanizaciones cerradas de Puebla y Toluca. *Scripta Nova Revista Electrónica de Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universitat de Barcelona, 2003, vol. 146, n°119, < [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(119\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(119).htm) > [17 de mayo de 2016].

ROITMAN, Sonia. Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica, *Revista de Geografía Norte Grande*, 2004, n°32, p. 5-19.

ROITMAN, Sonia. Urbanizaciones cerradas a escala planetaria. *Prospectiva. Revista de Trabajo Social e Intervención Social*, 2016, n°21, p. 13-22.

SOUZA, Caroline. A vida em separado. Estudo de um condomínio fechado de Porto Alegre [En línea] Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2008. <<http://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/17524/000715370.pdf>> [12 de enero de 2016].

THEODORE, Nik; PECK, Jaime; BRENNER Neil. Urbanismo neoliberal: La ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales y Educación*, 2009, n°66, p. 1-11.

THUILLIER, Guy. El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *EURE*, 2005, n°93, p. 5-20.

VALENZUELA, Alfonso. Las nuevas centralidades: fragmentación, espacio público y ciudadanía. In CABRALES Luis (ed.). *Latinoamérica: Países abiertos, Ciudades cerradas*, Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO, 2002, p. 31-64.

VENEGAS, Amparo; CASTAÑEDA, Porfirio. El crecimiento urbano y las características socioeconómicas de la Zona Metropolitana de Guadalajara: la generación de áreas pauperizadas. *Carta Económica Regional*, 2005, n°94, p.3-15.

VIDAL-KOPPMANN, Sonia. Diseño urbano y control del espacio. De la ciudad privada a la ciudad blindada. *XIII Coloquio Internacional de Geocrítica. El control del espacio y los espacios de control*. [En línea] Barcelona: Universitat de Barcelona, 2014. <<http://www.ub.edu/geocrit/colloquio2014/Sonia%20Vidal-Koppmann.pdf>> [19 de diciembre de 2015].