

IV. SEGREGACIÓN Y MERCADOS DE SUELO. PATRONES EMERGENTES DE SEGREGACIÓN: LOS CASOS DE MÉXICO Y CHILE

TENDENCIAS RECIENTES DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS Y POLARIZACIÓN RESIDENCIAL EN GUADALAJARA

Luis Felipe Cabrales Barajas
Universidad de Guadalajara



Curso

SEGREGACIÓN SOCIAL DEL ESPACIO Nuevos enfoques y patrones emergentes en México y Chile

Septiembre 11 al 14 de 2006



UNAM



COORDINACIÓN
DE HUMANIDADES



PUEC

IV. SEGREGACIÓN Y MERCADOS DE SUELO. PATRONES EMERGENTES DE SEGREGACIÓN: LOS CASOS DE MÉXICO Y CHILE

TENDENCIAS RECIENTES DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS Y POLARIZACIÓN RESIDENCIAL EN GUADALAJARA

Luis Felipe Cabrales Barajas

(Texto redactado en 2005, a publicarse en 2006 por la Universidad de Sao Paulo)

Las urbanizaciones cerradas en la Zona Metropolitana de Guadalajara -segunda urbe mexicana-, han monopolizado el mercado residencial dirigido a las clases de mayor solvencia económica. Durante los últimos años la producción de ciudad cerrada ha mostrado un gran dinamismo y complejidad en su oferta y estrategias de comercialización. También se ha ampliado el espectro en cuanto a sus patrones de localización.

Las principales novedades son la verticalización del formato en áreas consolidadas de la ciudad al tiempo que se produce su difusión suburbial a partir de piezas dislocadas: urbanizaciones horizontales de baja densidad están dibujando un radio de aproximadamente 50 kilómetros, lo cual contribuye a formar una periferia ampliada, discontinua y mal articulada al no existir vías de acceso acordes con la escala metropolitana.

Los fraccionamientos cerrados y los condominios verticales de lujo son el producto inmobiliario más exitoso de los últimos tiempos: las promesas de seguridad ciudadana, el ofrecimiento de exclusividad social, la exaltación de la calidad ambiental y la generación de plusvalía parecen indicar que el modelo se nutre más desde la oferta que desde la demanda.

Al no existir alternativa, los clientes asimilan el discurso y se arraiga el ostracismo residencial. Durante el período 2000-2005 se observa en la ciudad un *boom* inmobiliario. La coyuntura de dinamismo del sector dedicado a atender a las capas de alto poder adquisitivo, ha generado una amplia competencia, lo que obliga a innovar, a diversificar el producto y a profesionalizar las estrategias de venta.

El afianzamiento del urbanismo defensivo en Guadalajara constituye la fase madura de un proceso que inicia en la década de 1960. La fórmula consiste en demarcar la urbanización con un muro, agregar valor mediante la dotación de espacios comunes y desplegar una buena campaña publicitaria.

Tal estrategia, amparada tácitamente por los poderes públicos permite multiplicar el precio de los bienes raíces y en consecuencia ampliar los rendimientos económicos. Ello genera un efecto inflacionario que afecta a la ciudad entera, especialmente a la población pobre que encuentra mayores dificultades de acceso a la vivienda, lo que a su vez estimula esquemas de urbanización informales y arraiga el patrón de ciudad segregada.

Conviene mirar el fenómeno más allá de la simple relación binaria entre oferta y demanda motivada por el valor de uso. El valor de cambio y su consecuente efecto

especulativo desmedido se convierten en el motor de las prácticas inmobiliarias cuando no hay un contrapeso público ni una preocupación explícita por el desarrollo integral de la ciudad.

Una porción de casas, pero sobre todo de lotes, son adquiridos bajo lógicas de lucro, el suelo urbanizado se convierte en refugio para pequeños y medianos inversionistas, lo que en parte explicaría la amplia oferta y que en urbanizaciones que incluso todavía no están habitadas ya existan activas operaciones de reventa.

Otra acepción que garantiza la circulación de capital en urbanizaciones de calidad es la práctica de vender antes de construir, la "preventa" que atrae a clientela solvente y permite a los promotores una temprana capitalización y certidumbre en la colocación del bien comercializado.

La plusvalía ha llegado a convertirse en un argumento propagandístico relevante. En un artículo autopublicitario se proclama que los productos ofertados por un consorcio inmobiliario local "han otorgado a sus compradores una plusvalía de casi el 295 % sobre el 81 % de la competencia en tan solo cinco años" (*El Informador*, 23 de mayo de 2005).

Aunque se trate de actuaciones individuales y atomizadas provocan un efecto general sobre la ciudad al contribuir a la espiral alcista y a consumir suelo que no siempre observa un uso efectivo, práctica depredadora que conlleva costos ambientales.

Paradójicamente la urbanización cerrada es un formato no contemplado por la legislación urbana del estado de Jalisco. Dicho vacío legal forma parte de un estilo de planificación que muestra incapacidad para dar respuesta a las necesidades de ordenamiento de una ciudad que en el año 2000 contaba con 3´699,136 habitantes.

En 1982 se decretó el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Guadalajara*, mismo que perdió vigencia y no ha sido reemplazado, a pesar de que en el año 2000 se presentó un proyecto. Ello refuerza la fragmentación administrativa de la metrópoli y en consecuencia las visiones parciales y a veces contrapuestas, particularmente en los años recientes de alternancia política y feroz competencia electoral, a lo que habría que agregar la imposibilidad legal de reelección inmediata de autoridades locales, lo que aleja las probabilidades de continuidad de políticas urbanas y fomenta visiones de corto plazo.

El tejido urbano se extiende sobre ocho municipios y cubre actualmente una superficie próxima a las 45,000 hectáreas. Durante la década 1990-2000 la ciudad creció a una tasa media anual de 2.10 % lo que supone en números absolutos un incremento anual de 69,527 habitantes.

El presente ensayo pretende dar cuenta de las fases por las que ha transitado la urbanización cerrada en Guadalajara, con énfasis en las coyunturas actuales respecto a la oferta de vivienda, así como la identificación de algunas tensiones sociales relacionadas con la urbanización cerrada que han saltado a la esfera de lo público y han sido documentadas a través de la prensa.

Aunque se analiza la oferta inmobiliaria de un formato en particular -el de las urbanizaciones cerradas- se requiere tener noticias sobre el universo ampliado. Vale aclarar que referimos los submercados formales de vivienda sin olvidar la contraparte: la perseverancia de la autoconstrucción como principal forma de acceso a la vivienda.

Las evidencias recientes apuntan a la consolidación de un patrón residencial cada vez más polarizado y a una ciudad más fragmentada social y funcionalmente. De resultar acertada tal afirmación estaríamos ante la convicción de que el modelo económico neoliberal está ampliando las brechas sociales y también de que las políticas públicas -o su ausencia- contribuyen a ampliar las diferencias, cuando se esperaría el efecto contrario.

La enorme brecha en cuanto a oportunidades de acceso a la vivienda y su consecuente polarización residencial podrían interpretarse como un correlato del mercado de trabajo y efecto de la acumulación flexible que privilegia empleos especializados y selectivos, vinculados con los sectores económicos modernos. Por otro lado demanda puestos de trabajo rutinarios, mal remunerados, sobre todo en la industria y servicios. Ello significaría que declina el empleo propio de la fase fordista y el Estado del bienestar, formador de clase media y que estuvo integrado primordialmente por obreros calificados, profesionales, pequeños empresarios y burócratas. Al cuadro laboral se añade el empleo precario e informal que observa una creciente evolución y explica la masificación del trabajo no asalariado.

En tiempos de avance privatizador existe una propensión a fragmentar, a hacer coincidir las fronteras sociales (como clase) con las fronteras físicas (como espacio urbano), lo que supondría que a las desigualdades derivadas del esquema económico, ahora se agregan cotidianamente barreras físicas o simbólicas, lo cual amplía los procesos de exclusión.

A la vertiente social se añade la de tipo ambiental. La ciudad va generando un excesivo consumo de suelo y recursos naturales sin una búsqueda de equilibrios y suficiente creación de infraestructuras, lo que denota su carácter insustentable. Las urbanizaciones cerradas de lujo producidas hasta mediados la década de 1990 cubrían aproximadamente el 10 % del tejido urbano y apenas alojaban al 2 % de la población metropolitana (Cabral & Canosa 2001: 242). Ello es resultado del predominio de residencias de baja densidad y de la presencia de suelo ocioso que busca plusvalorizarse.

Los conjuntos residenciales cerrados comenzaron como un formato de excepción y han terminado generalizándose, por lo que resulta necesario estudiar sus dinámicas.

1. LA CIUDAD CERRADA EN LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA: CUATRO DÉCADAS DE MADURACIÓN

La evolución de las urbanizaciones cerradas debe considerar diversas vertientes como la clase social a la que van dirigidas, el ritmo de producción, su emplazamiento, la transformación de diseños urbanos y lenguajes arquitectónicos. También deben revisarse los mecanismos de gestión interna de las urbanizaciones y las posturas del Estado ante dicho formato.

El siguiente ejercicio de periodización es un punto de partida necesariamente simplificador y por tanto provisional. Las etapas constituyen una secuencia de estrategias del mercado inmobiliario y apropiación de nuevos espacios. Lo nuevo se suma a lo anterior pero no necesariamente lo desplaza, tan es así que las urbanizaciones pioneras siguen vendiendo o revendiendo suelo algunas veces creando nuevas y pequeñas urbanizaciones cerradas en su interior.

1.1. Primera etapa: El country club como suburbio de elite

La ciudad cerrada hace acto de presencia en la década de 1960. Se inaugura con urbanizaciones suburbanas que proponen la comunión con la naturaleza y siguen el concepto *country club*, por lo que el campo de golf se convierte en un elemento aglutinador y símbolo de prestigio social.

Por primera vez se trazan diseños viarios curvilíneos y calles *cul de sac* que apelan a la exclusividad del tránsito local. Aparecen garitas cuya función es controlar el ingreso a las urbanizaciones cerradas. Durante su etapa inicial tales piezas urbanas desarrollaron un papel colonizador y una función residencial secundaria, principalmente para los fines de semana y periodos de asueto.

Santa Anita, ubicado al surponiente inicia en 1967, consume 120 hectáreas. Simultáneamente surge al poniente Rancho Contento con una extensión de 45 hectáreas. La triada se completa en 1970 con Bosques de San Isidro -hoy llamado Las Cañadas-, localizado al norte de la ciudad en una superficie de 567 hectáreas y que aún mantiene parcelas sin edificar.

Ickx (2000: 29) identifica en estas promociones algunas influencias californianas. Por ejemplo, en Bosques de San Isidro "el campo de golf está diseñado por el arquitecto estadounidense Larry Huges y en la propaganda se compara la urbanización con la expansión de Los Angeles hacia las montañas de Beverly Hills. Además uno podría pensar que el nombre del desarrollo Rancho Contento refiere directamente a Rancho Bernardo, un fraccionamiento privado que empezó a construirse desde 1961 al norte de la ciudad de San Diego y que ha sido tomado como ejemplo por muchos desarrollos privados en Estados Unidos".

Los citados *country clubs* además de representar la etapa fundacional de la ciudad cerrada, se convierten en nodos que propiciaron un efecto de difusión del formato cerrado sobre su entorno.

1.2. Segunda etapa: El entorno del bosque de La Primavera como objeto del deseo

Durante los primeros años de la década de 1970 surgen en dirección surponiente dos urbanizaciones emblemáticas que se apoyan en el previo referente de la vecina urbanización Santa Anita: Bugambillas con 708 hectáreas y El Palomar con 746. A diferencia de los *country clubs* de la etapa previa, van destinadas al uso permanente y aunque en su momento ostentaron un carácter suburbial están menos alejadas las urbanizaciones cerradas que les precedieron, es decir, siguen una dirección centripeta.

Las principales ventajas de localización son funcionales y ambientales. Se ubican en torno a la carretera a Colima, y se articulan con Plaza del Sol, el primer *shopping center* de la ciudad inaugurado en 1969. Se instalan sobre parte del Bosque de La Primavera lo que permite el contacto con la naturaleza y su relativo aislamiento ya que algunos de sus sectores se emplazan en terrenos montañosos, atributo eufemísticamente utilizado en la propaganda: "El privilegio de vivir por arriba de los demás".

El proceso se completa con la creación de Pinar de la Venta en 1972, ubicado al poniente, también en un margen del bosque La Primavera, aunque en este caso a bordo de la carretera a Nogales.

Las grandes dimensiones ofertadas por estas promociones cerradas y las diversas alternativas inmobiliarias en ciudad abierta podrían explicar una saturación del mercado ya que entre 1977 y 1985 se contrajo la nueva oferta. Probablemente también influyó la crisis económica iniciada en 1981. Las promociones de las dos primeras etapas tienden a conformar amplias zonas de urbanismo cerrado como efecto del contagio espacial.

1.3. Tercera etapa: Las inmediaciones del bosque de Los Colomos como nuevo epicentro

La apertura de Puerta de Hierro en el año 1987 -con superficie de 124 hectáreas- significó la reactivación del mercado inmobiliario cerrado y al mismo tiempo generó un efecto territorial: marcó el entorno del Bosque de los Colomos como zona altamente cotizada para propagar el modelo de cotos cerrados.

Aunque previamente había en la zona algunas promociones pequeñas, Puerta de Hierro despliega una campaña publicitaria que la ha colocado en el imaginario colectivo como el más nítido emblema de prestigio social.

Al tratarse de una zona de borde urbano, con buena calidad ambiental, y relativa cercanía con el centro de la ciudad se fermentó un nuevo nodo de ciudad cerrada que aprovechó la abundancia de terrenos baldíos y espacios intersticiales lo que viene a refrendar la tendencia centripeta de la etapa anterior.

Se diversificaron los nichos de mercado lo que permitió incorporar a las clases medias en conjuntos que juegan con la buena reputación de la zona para vender sus productos.

Al abrirse el abanico de estratos económicos a los que va destinada la ciudad cerrada se desecha la noción determinista de tratarse de un fenómeno exclusivamente asociado a las elites, su aceptación constituye un verdadero triunfo ideológico, aun reconociendo

que en los años ochenta, y más aún en la década de 1990 se incrementan las condiciones de inseguridad y se deteriora la calidad ambiental, en buena medida por congestión vehicular.

Los promotores inmobiliarios exaltan más que antes el discurso sobre la inseguridad urbana para reproducir el formato cerrado y poner de moda los “vecindarios defensivos” (Méndez: 2004).

1.4. Cuarta etapa: Hasta donde lo permitan las leyes de mercado, (casi) todo se vale

Las urbanizaciones cerradas se convierten desde la década de 1990 en el producto estrella en lo que toca a las clases altas, pero también se consolidan versiones modestas dirigidas a las clases medias, con lo cual dominan el mercado dirigido a los estratos de mayor solvencia económica.

Con el inicio del siglo XXI deviene un *boom* inmobiliario que da señas de marcar una nueva etapa: nunca se había presentado tanta oferta y tan diversa: la competencia obliga a innovar y a profesionalizar las estrategias de *marketing*. Así, aparecen fraccionamientos cerrados que buscan algún atributo particular por ejemplo funcionar como un activo espacio deportivo, otros apelan a su carácter inteligente, etc.

Reaparece el modelo del *country club* en Las Lomas Club de Golf, megadesarrollo ubicado a bordo del Anillo Periférico. Apunta a ser un ostentoso enclave y ocupa una posición geográfica intermedia entre Puerta de Hierro y Valle Real, otra de las urbanizaciones emblemáticas.

Las Lomas cubre una superficie de 180 hectáreas, de las cuales la mitad tendrá uso residencial con parcelas tipo de 900 m². El resto acogerá áreas verdes, un club de golf de 18 hoyos, espacios abiertos y cuatro lagos artificiales (Ruiz Velazco, 2005: 82-83).

Por su parte “El Río Country Club”, emplazado junto al bosque La Primavera se levanta sobre 300 hectáreas: albergará viviendas unifamiliares de 300 a 1000 m², así como conjuntos plurifamiliares horizontales y verticales, además de colegio, iglesia y campo de golf, entre otros servicios.

Otro proyecto, que se presenta como “uno de los fraccionamientos residenciales más importantes de México” y “un paraíso arquitectónico en el bosque La Primavera” es la urbanización cerrada Ayamonte (*Público*, 7 de agosto de 2005). El desarrollo residencial se extenderá sobre 50 hectáreas que darán cabida a 269 lotes, áreas verdes, campo de golf y casa club.

Durante ésta etapa se multiplican los productos al tiempo que casi se cierra el mercado de vivienda de calidad en ciudad abierta. Urbanizaciones de etapas previas, mantienen su vigencia y aparecen islas o islotes de condominios verticales lo que configura paisajes insólitos en una ciudad mayoritariamente formada de construcciones bajas. Tal como se produjo la imitación del suburbio angelino en la década de 1970, ahora Miami parece ser el ejemplo a seguir, fenómeno previamente observado en Santa Fe, ciudad de México.

Esto ocurre al tiempo que las urbanizaciones cerradas suburbanas se dinamizan y contribuyen a cambiar la escala espacial de la ciudad que extiende sus límites hacia el extrarradio en forma difusa.

Un caso particular la organización del espacio se da mediante ejes tentaculares que van engarzando urbanizaciones cerradas, una tras de otra, creando hábitats que difieren notablemente del concepto tradicional de ciudad. El ejemplo más notable es la carretera a Colima que arranca en Zapopan con el fraccionamiento Bugambillas y luego se adentra en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga a partir del fraccionamiento El Palomar. A lo largo de más de 15 kilómetros se suceden alrededor de 20 urbanizaciones cerradas con lo cual se configura una dorsal blindada.

Otro corredor de urbanizaciones cerradas es la Av. Acueducto, entre la Av. Patria y Anillo Periférico. Una vez creadas Puerta de Hierro y Lomas del Bosque se produce la valoración de todo el eje y con ello su incorporación a uso urbano residencial a finales de la década de 1990.

Una estrategia de la propaganda es colgarse del prestigio de las urbanizaciones mejor valoradas o más caras: "Jardín de la Concordia junto a Valle Real", "Jardín Real, lo más cercano a Valle Real", "Puerta del Valle frente a Puerta de Hierro".

En sitios de baja valoración social no se publicita a las urbanizaciones refiriéndose a toponimias históricas sino a una identidad prefabricada: se promete la integración en una comunidad idílica y a un hábitat agradable que se gestionará autónomamente.

A pesar del dinamismo de las urbanizaciones cerradas las administraciones públicas siguen sin reconocerlas oficialmente, pero implícitamente están avaladas. Al no existir una filosofía de desarrollo e imagen objetivo de la ciudad metropolitana, los ayuntamientos son proclives a aceptar la situación ya que se traduce en recaudación de ingresos por licencias y dinero fresco vía impuestos prediales. Además se parte del principio de que para el ayuntamiento no representarán una carga puesto que los residentes autogestionan la mayor parte de sus servicios, lo cual no siempre corresponde a la realidad.

Es común que algunas urbanizaciones cerradas establezcan convenios con los ayuntamientos para la dotación de servicios públicos, o que ante una crisis o desacuerdo entre los vecinos el poder municipal tenga que dar respuesta a los problemas.

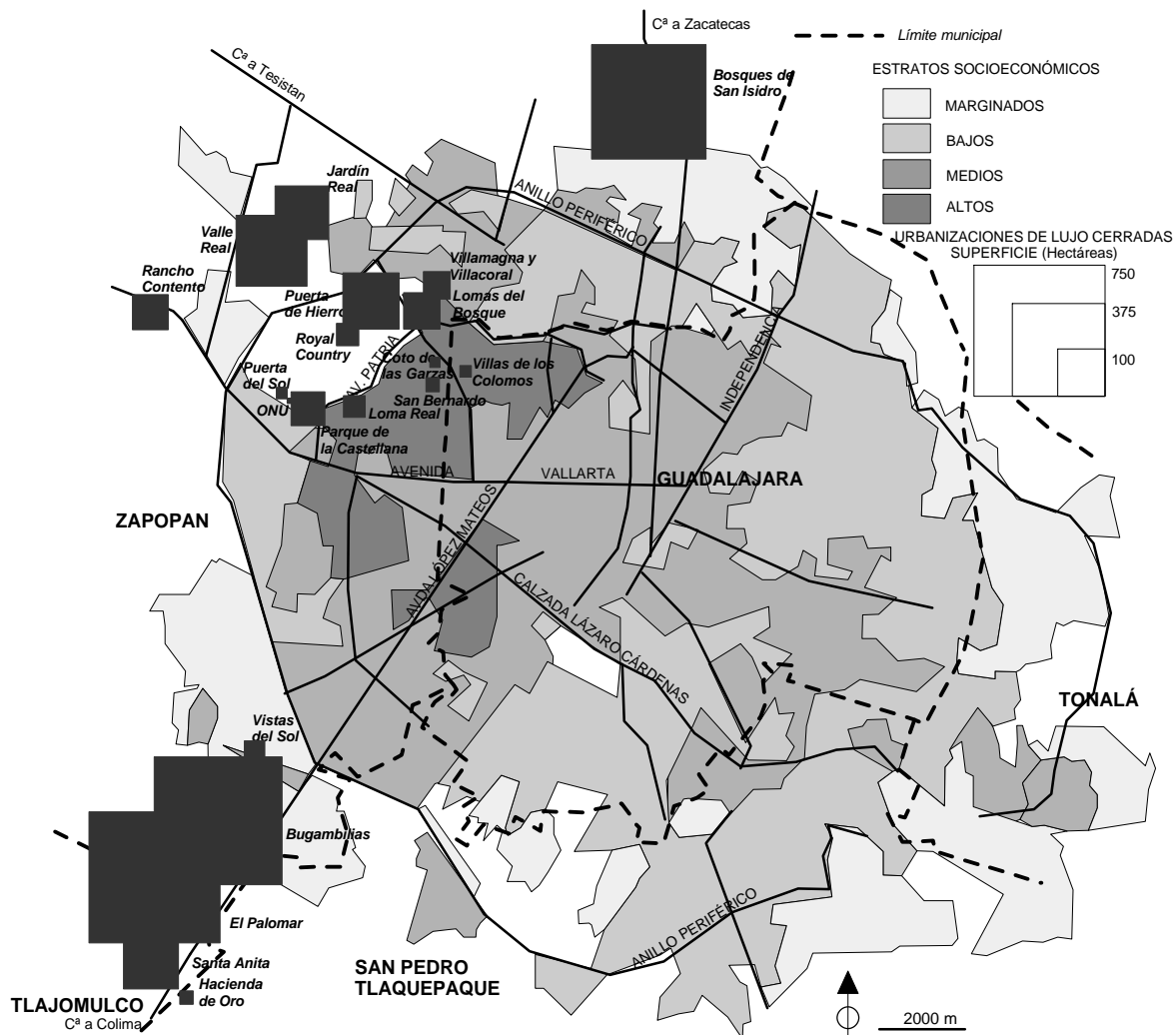
Un caso reciente lo confirma: un grupo de residentes del fraccionamiento El Palomar se negó a pagar el alumbrado público a la *Asociación de Colonos* que a su vez omite el pago a la Comisión Federal de Electricidad, por lo que la compañía suspendió el servicio durante dos días.

El ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, en voz de su alcalde confirma que cubrirá el servicio con cargo al erario público, lo cual supone un monto mensual de 9,000 dólares, por lo que será necesario realizar un recorte al presupuesto en algún otro rubro. "La Administración pasada les cedió la concesión de los servicios a la asociación; hoy ellos se

quieren desentender de los servicios y el municipio hará frente" (*Público*, 30 de julio de 2005).

Los desacuerdos internos entre los vecinos han propiciado que una parte amenace con dejar de sufragar el servicio de agua potable. Esta evidencia pone en entredicho la capacidad autogestiva y el carácter privado de la urbanización. El desdibujamiento de las fronteras entre lo público y lo privado causa confusiones cuando persisten vacíos legales. En la historia reciente de México ha sido común que ante la incapacidad o ineficiencia de ámbitos privados el Estado tenga que salvar situaciones críticas con dinero público.

FIGURA 1:
URBANIZACIONES CERRADAS EN LA
ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA HASTA 1995



2. PROCESOS ESPACIALES Y PRODUCCIÓN DE CIUDAD: ¿URBANISMO A LA DERIVA?

La Zona Metropolitana de Guadalajara observa cambios estructurales y situaciones de incertidumbre que tienden a convertirla en una ciudad inmanejable e ingobernable.

Las libres fuerzas del mercado generan impulsos que avanzan a una mayor velocidad que la capacidad planificadora, a pesar que declinan las presiones demográficas relativas. Durante la década de 1970 observó una tasa media anual 4.23 %, en la de 1980 fue de 2.55 % y en el decenio de 1990 desciende a 2.10 %.

No obstante el crecimiento absoluto representa un reto para la dotación de vivienda, empleo y servicios. Pero más allá de la visión urbana convencional habrá que tomar en cuenta nuevas dinámicas que generan la sensación de que el crecimiento territorial supera al crecimiento demográfico. La movilidad residencial, los nuevos patrones de consumo de suelo y el incremento de la motorización privada contribuyen a redibujar los contornos del tejido urbano y a reorganizar sus relaciones funcionales sin que los poderes públicos consigan controlar y domesticar los cambios.

La intención del presente apartado es sistematizar información sobre algunas dinámicas urbanas recientes para lo cual utilizamos algunos conceptos que permitan articular y dar sentido a las evidencias empíricas.

2.1. Protagonismo de la ciudad por proyectos y obra pública demasiado selectiva

El capital privado estimula un desarrollo urbano selectivo tanto en la promoción de vivienda como en las propuestas de creación de equipamientos comerciales y culturales que siguen la moda internacional de contratar para su diseño a arquitectos vanguardistas con el fin de crear sitios emblemáticos que indudablemente enriquecerán el repertorio de paisajes y espacios urbanos.

Al tiempo que se produce la insularización de tales piezas urbanas, la ciudad incrementa sus rezagos en infraestructura, las pocas obras que se realizan buscan privilegiar a dichos embriones de modernización a fin de garantizar su funcionamiento, con lo cual se fomenta la fragmentación física de la ciudad.

Resulta evidente la inversión pública en favor de la zona poniente -la de mayor valoración social-, mientras que por ejemplo, el Anillo Periférico, que circunda la ciudad no ha sido concluido a pesar de haber iniciado en 1960: la parte faltante corresponde al octante suroriental en los municipios de Tlaquepaque y Tonalá, los más pobres de la parte central de la aglomeración urbana.

Las principales iniciativas urbanas innovadoras destinadas a la creación de equipamientos modernos provienen de los empresarios privados proclives a desarrollar megaproyectos, algunas veces en colaboración con el poder público (Centro de Cultura, Convenciones y Negocios JVC, Museo Guggenheim), la iglesia (Santuario de los Mártires) o la Universidad de Guadalajara (Centro Cultural Universitario).

Un común denominador de los proyectos es que los sitios en que se localizarán presentan conflictos viales y de accesibilidad, lo que demandará acciones públicas posteriores para garantizar una aceptable funcionalidad de los sitios.

Un síntoma palpable del déficit de infraestructuras es la saturación vehicular que genera una creciente sensación de malestar urbano. La Zona Metropolitana contaba en el año de 1990 con 609,730 vehículos registrados, en el año 2000 con 810,752 y para 2004 alcanza la cifra de 1'306, 639 (Secretaría de Vialidad, citado por *Público*, 7 de febrero de 2005), mientras que la superficie de rodamiento no observa incrementos comparables, o en el caso de urbanizaciones cerradas genera vialidades que no se suman a la red pública.

La tasa de crecimiento del parque vehicular a partir del año 2000 se traduce en la incorporación anual de 123,972 unidades anuales -lo cual supera ampliamente el crecimiento en el número de habitantes, mismo que estimamos en 85,000-. Lejos de representar un signo de desarrollo la "explosión automovilística" supone deterioro en la calidad de vida y reducción en la eficiencia de la economía urbana, más considerando que no hay avances en la ampliación y mejora del transporte colectivo.

2.2. Diversificación de productos inmobiliarios y polarización extrema de la oferta de suelo y vivienda

El activismo de los agentes inmobiliarios junto con la permisividad de las instancias públicas de planificación configuran un espacio urbano muy jerarquizado. Los productores de vivienda centran sus estrategias en dos segmentos de mercado residencial:

I.- El de clase alta, a la que se le ofertan diferentes opciones de residencia bajo la constante de tratarse de urbanizaciones cerradas bien sea conjuntos horizontales o verticales. Los precios de las viviendas oscilan entre los 200, 000 y el millón de dólares.

Es el oeste del municipio de Guadalajara y su prolongación natural hacia la franja metropolitana poniente donde más prospera este mercado: Tlajomulco de Zúñiga, y principalmente Zapopan. Tan solo este último, uno de los 124 municipios con que cuenta Jalisco captó en el primer trimestre de 2005 una inversión privada de 278 millones de dólares, equivalente al 55 % de lo que recibió Jalisco, de los cuales el 60 % fueron destinados al sector inmobiliario, seguido del sector servicios que construye hospitales privados y lujosos hoteles (*Público*, 25 de abril de 2005), lo cual denota la fiebre inmobiliaria y niega tendencias de desconcentración que tradicionalmente han nutrido el discurso planificador jalisciense.

Si bien es cierto que la práctica de autoaislamiento y su materialización en el fortalecimiento de la ciudad cerrada es una tendencia universal, e incluso una decisión legítima para un sector de la población, llama la atención que el formato haya acaparado la mayor parte de la oferta. Según algunos autores, el sobredimensionamiento de la ciudad blindada supondría "una forma de segregación social voluntaria que se da en países subdesarrollados y en sociedades muy polarizadas que carecen de un Estado social fuerte" (Janoschka, 2002: 287).

II.- En lo que respecta a vivienda popular formalmente construida se ha producido una sincronía entre la oferta y la demanda gracias a los créditos hipotecarios oficiales, principalmente los de INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores). Los promotores han aprovechado la coyuntura lo cual explica la producción masiva de casas, que con frecuencia se apegan a superficies de entre 50 y 60 m², ya que deben ajustarse al techo financiero de los créditos lo cual ha generado una clara precarización de los conjuntos urbanos. La banda de precios en el año 2005 se sitúa entre los 14,000 y los 36,000 dólares (*Público*, 3 de septiembre de 2005). Los montos más elevados se alcanzan cuando se complementan los de una pareja, conocidos como "crédito conyugal", lo que en esos casos ha permitido mejorar la oferta, ya que hasta el año 2004 el monto era fijo y se limitada a 19,000 dólares.

Tlajomulco de Zúñiga se ha convertido en el gran epicentro para este tipo de vivienda. "Entre 2001 y 2004 se aprobaron 128 nuevos fraccionamientos en un total de 2,200 hectáreas y con 89,669 lotes y viviendas" (Tirado, 2005: 36-37). Se trata del municipio de relevo para el crecimiento masivo de ciudad. La falta de previsión e inversiones en bienes colectivos ha originado recurrentes problemas de inundaciones en las nuevas urbanizaciones y también ha saltado a la fama por escándalos de corrupción derivados de supuestas irregularidades en la autorización de fraccionamientos. El crecimiento galopante genera altos costos sociales ya que los servicios públicos se han colapsado puesto que se incorporan alrededor de 300,000 habitantes en un periodo de cuatro años.

Pero la proliferación de ciudad mediante ese esquema anárquico también se manifiesta en Tonalá donde se construyen 24 fraccionamientos "cuya oferta representa un valor que supera los 100 millones de dólares y abre una nueva incógnita para la planeación urbana de Jalisco" (*Público*, 30 de junio de 2005). En El Salto se pretenden construir en el año 2005 alrededor de 6,000 viviendas (*El Occidental*, 30 de junio de 2005).

Un testimonio de los problemas causados a compradores de viviendas del sector popular es que las empresas inmobiliarias encabezan la lista de quejas ante la Procuraduría Federal del Consumidor. Los reclamos han ido en aumento: en el año 2003 la Delegación Jalisco recibió 485 denuncias y en 2004 la cifra ascendió a 1647. Las inconformidades se derivan de problemas como inundaciones, defectos en la construcción o incumplimiento en la entrega de las casas (*Público*, 22 de enero de 2005).

La contraparte del patrón polarizado de oferta de vivienda es que no hay una opción explícita para la clase media -el ideal de sociedad en regímenes democráticos avanzados-, o en todo caso la estrategia adaptativa consiste en acceder al "piso alto" de la vivienda popular, al "piso bajo" de la vivienda elitista, o recurrir al mercado de vivienda usada. De las 40,000 viviendas que se pretende construir en el año 2005 en el estado de Jalisco, 35,000 serán de interés social.

Un argumento para apuntalar la idea de la insularización urbana que coexiste con la precarización residencial -vivienda popular formal- es que casi ha desaparecido la oferta de vivienda media en ciudad abierta, misma que en décadas anteriores, sobre todo en la de 1970, generó espacios urbanos sustentables.

2.3. La ubicuidad: valorización de zonas interiores consolidadas, expansión suburbial y formación incontrolada de una gran región metropolitana

Una de las novedades del patrón de localización de los emprendimientos urbanos cerrados es que ya no son exclusivos de las zonas de mayor calidad ambiental o valoración social. Una buena estrategia de *marketing*, aunada a la falta de regulación por parte del Estado, valoriza nuevos sitios, lo que remite al principio de ubicuidad.

Méndez & Rodríguez (2004: 69) utilizan tal concepto, junto al de "versatilidad" para dar testimonio de la implantación de urbanizaciones cerradas y de su "fácil acomodo como pieza urbana autónoma en los espacios intersticiales, o como recurso de ordenación y expansión periférica, les esta permitiendo múltiples operaciones puntuales sobre tejidos urbanos muy distintos, preferentemente, sobre las emergentes franjas periféricas en permanente y dilatada expansión".

Ello explicaría el salto de las urbanizaciones cerradas hacia el oriente de la ciudad -los municipios de Tlaquepaque y Tonalá- y también la suburbanización de una periferia extendida, lo cual contribuye en la configuración una región metropolitana.

El afán por crecer verticalmente en el poniente de la ciudad es otra de las acepciones del concepto de ubicuidad, con lo cual se cumpliría el carácter tridimensional del hecho urbano cuando alcanza un alto grado de madurez.

La zona de Puerta de Hierro es el principal hito en la construcción de suntuosos rascacielos. El detonante fue la edificación de la Torre Cube, obra encargada a la arquitecta catalana Carme Pinós, quien inicia el proyecto en 2002. El edificio, destinado a oficinas pronto se vio rodeado por elevadas torres para uso residencial.

Lo relacionado con las estrategias de producción de fraccionamientos o condominios cerrados de lujo son una consecuencia de coyunturas locales que se articulan con las nuevas exigencias de una economía más abierta.

En lo que respecta a la producción masiva de vivienda, se trata de un fenómeno nacional que surge de políticas federales. Durante el período comprendido entre el año 2000 y septiembre de 2005 los créditos oficiales han fluido de tal manera que han permitido financiar dos millones de viviendas populares.

Los principales costos de este modelo se derivan del emplazamiento de los conjuntos de residencias ya que opera la lógica de urbanizar suelo barato, independientemente de su accesibilidad o condiciones físicas que en no pocas ocasiones los convierte en sitios riesgosos y disfuncionales: un urbanismo ofensivo al medio ambiente a los ciudadanos.

Una desventaja añadida es que la fragilidad de las construcciones y su reducido tamaño dan poco margen de maniobra para ser ampliadas o mejoradas por lo que tienen marcada su vida útil: al cabo de tres décadas se convertirán en un problema urbano relevante, más allá de las patologías sociales que produce el hacinamiento.

3. LA PRODUCCIÓN DE CIUDAD CERRADA Y LA VERSATILIDAD DE LA OFERTA

La sistematización de los submercados de vivienda que actualmente se están ofertando permite abrir un amplio repertorio, producto de la evolución del sistema urbano y de la maduración del empresariado inmobiliario. La clasificación toma en cuenta el estrato que va dirigido, el formato urbano y tamaño de las viviendas.

3.1. Urbanizaciones cerradas de lujo o semilujo de densidades baja y media

Tales conjuntos presentan fincas perfectamente individualizadas y mantienen la posibilidad de ofertar generosas áreas verdes. Estas urbanizaciones han ampliado su radio de localización, lo que ha reforzado su carácter suburbial y su papel colonizador.

Mientras que en etapas anteriores el proceso se difundía principalmente en dirección centripeta -etapas 2 y 3-, ahora observa simultáneamente una tendencia centrífuga aún sin contar con las infraestructuras carreteras adecuadas a las cargas. Se está gestando "espontáneamente" una región metropolitana que se apoya en los principales accesos a la ciudad y tiene como vértices a poblaciones como Tequila, Acatlán de Juárez, Cajititlán, Chapala y Zapotlanejo, lo cual estimularán los movimientos pendulares.

Los promotores inmobiliarios están atentos a las plusvalías expectantes en lugares cercanos a la aglomeración urbana. Por ejemplo, en Poncitlán, población ubicada en la ribera de la laguna de Chapala, a 54 kilómetros de la gran ciudad se fermenta un nuevo frente de urbanización suburbial.

El alcalde comenta: "tenemos conocimiento de cinco o seis proyectos de inversión para construir fraccionamientos. Hay proyectos de hasta 15 millones de dólares en lo individual" (*Público*, 12 de mayo de 2005).

En la formación de periferia extendida no sólo contribuyen las urbanizaciones cerradas, también existe la presión para edificar viviendas de tipo popular destinadas más al mercado de la metrópoli que al de las poblaciones que asimilan territorialmente el proceso.

3.2. Elevadas torres de departamentos de lujo

Llegan a superar los 20 niveles y los precios por metro cuadrado construido rondan los 2,000 dólares y las superficies de las unidades oscilan entre 270 y 500 m², aunque llegan a cubrir los 700 m². (Vázquez, 2004: 74). Las propiedades alcanzan una media de entre 500,000 y un millón de dólares. Se ubican en el municipio de Zapopan. El sector de Puerta de Hierro desarrolla el modelo en suelo urbanizable de reciente creación y combina la oferta residencial con usos hospitalarios y de oficinas.

Una de las estrategias es maximizar el aprovechamiento de suelo vacante en urbanizaciones económicamente muy valoradas. Por ejemplo, en Puerta de Hierro, muy cerca de la Torre Cube se levanta la Torre Aura, edificio de 28 niveles, que ofrece departamentos de entre 300 y 600 m². Se anuncia como el edificio más alto de la ciudad y promete ser "inteligente".

3.3. Pequeñas torres de departamentos dirigidas las clases alta y media-alta

Generalmente se sitúan intercaladas en barrios residenciales de baja densidad, levantadas sobre terrenos baldíos o que consiguen el suelo demoliendo varias casas y buscan colindancia con las vías de mayor jerarquía. Este proceso ocurre principalmente en el municipio de Guadalajara donde la altura máxima permitida por los planes parciales de urbanización suele ser de 11 niveles. Las zonas de Providencia y Country Club ofrecen buenos ejemplos. En el caso de Providencia la avenida Montevideo aglutina una cadena de lujosas torres blindadas, mientras que en la zona Country Club el fenómeno se produce por ejemplo sobre la calle Mar Tirreno. La ciudad también incorpora en su repertorio la construcción de lujosos *lofts*. Con la construcción de torres se van creando tejidos urbanos mixtos ya que el proceso se produce en sitios donde antes dominaba la ciudad horizontal.

3.4. Pequeños fraccionamientos cerrados horizontales para las clases alta y media-alta

Son producto de una subdivisión o utilización de baldíos. En el primer caso cada conjunto, de aproximadamente ocho o 10 casas se edifica sobre el terreno ocupado anteriormente por una ostentosa vivienda. Es común que el propio muro que limitaba la residencia se reutilice para proteger al nuevo grupo de viviendas adosadas que se construyen bajo diseños estandarizados. La colonia Jacarandas de Zapopan ofrece ejemplos notables: se han creado tres pequeños conjuntos residenciales sobre su vía principal.

Un caso que supera las dimensiones señaladas es el conjunto cerrado Residencial Chapalita, formado por 400 casas que cubren 12 hectáreas. Se edifica en el año 2004 sobre terrenos de una antigua fábrica de cerveza y se apega a un diseño de viviendas adosadas de dos plantas.

3.5. Fraccionamientos cerrados densos para la clase media-baja

Cuando la clase media accede al formato lo hace en urbanizaciones de alta o mediana densidad –son comunes las superficies que oscilan entre los 90 y los 200 m²-, con edificaciones estandarizadas y en espacios de baja valoración social que presentan escasez o ausencia de espacios comunes y equipamientos. Esta oferta se ubica en sitios interiores de la ciudad, incluso en los bordes del centro histórico donde se utilizan corazones de manzana o bien en entornos periféricos sin mucha valoración social, por ejemplo la zona exterior al fraccionamiento Las Cañadas.

Ante la generosidad de la oferta salta la pregunta: ¿cómo explicar sus lógicas de mercado?. De ahí surge la hipótesis: una parte considerable de la vivienda nueva - popular y de lujo- esta siendo adquirida por quien ya tiene resuelto el tema. Dichas actuaciones no necesariamente suponen una movilidad residencial, el estímulo puede ser la renta o reventa del bien adquirido o contar con una residencia secundaria.

Un factor que ha facilitado el crecimiento del mercado del suelo urbano y vivienda en los años recientes son las bajas tasas de interés bancario, lo que invita a realizar

inversiones inmobiliarias, fenómeno que en algunos países como España o Estados Unidos se conoce como "burbuja inmobiliaria" o más coloquialmente la "economía del ladrillo". La fluidez de los créditos destinados a la vivienda popular, a lo que se suma el auge en la oferta de lujo han contribuido a que en el año 2005 Jalisco sea "la plaza con mayor oferta de propiedades en venta y arrendamiento del país" (*Público*, 2 de septiembre de 2005).

La especulación a través de bienes raíces no tiene nada de novedoso o extraño, es inherente al sistema socioeconómico. La novedad del caso son sus dimensiones - aparentemente notables- y que se trata en una práctica facilitada por los poderes públicos en el caso de los créditos hipotecarios. Ello debido a que el Estado mexicano llevó a cabo reformas desregulatorias que permiten que quien ya cuenta con una vivienda pueda adquirir otra mediante los créditos oficiales, algo que bajo los principios de equidad social pero sobre todo desde la racionalidad territorial no resulta muy razonable. ¿Hasta donde un organismo urbano puede resistir los costos públicos -sociales y ambientales- de las acciones especulativas privadas?

4. PROBLEMAS AMBIENTALES Y URBANOS ASOCIADOS A LA CIUDAD CERRADA: LAS AMBIGUAS FRONTERAS ENTRE LO PÚBLICO Y LO PRIVADO

Las urbanizaciones cerradas en Guadalajara no se perciben entre la opinión pública como un problema urbano o por lo menos como un tema relevante para el debate.

Quizá ello se debe a la falta de información pública sobre sus dimensiones e impactos, o posiblemente se trata de un nuevo eslabón de la segregación sociourbana que ha naturalizado los contrastes, asumiendo que las cosas son así y por tanto no hay que cuestionarlos.

La situación empieza a cambiar lentamente. A partir del año 2003 se han suscitado tensiones urbanas que a manera de botón de muestra reseñamos brevemente y que han tenido como fuentes principales:

- Presiones urbanizadoras sobre el patrimonio natural.
- Restricciones al derecho de paso y límites físicos a la movilidad.
- Densificación de zonas urbanas de alta valoración social y buena calidad ambiental.

La causalidad de las problemáticas señaladas no necesariamente viene dada por el carácter cerrado de las urbanizaciones pero si agrega situaciones en las que resultan confusas las fronteras entre lo público y lo privado.

4.1. Degradación del Bosque de La Primavera

El Bosque de La Primavera es uno de los principales activos ambientales de la ciudad. Se constituye por la cobertura vegetal de un espacio serrano de naturaleza volcánica y cuenta con 36,000 hectáreas de superficie, ubicado al poniente de Guadalajara. En 1980 fue declarado por el Estado *Zona de Protección Forestal y Refugio de la Fauna Silvestre*, con lo que se esperaba perpetuar sus valores naturales y reducir las presiones inmobiliarias, sin embargo ello no ha ocurrido ya que los bordes del bosque, que coinciden con las zonas bajas y también partes altas que ostentan dominio privado, han generado dinámicas urbanizadoras casi siempre utilizando formatos cerrados.

Un diario local informa sobre la destrucción de 20,000 árboles en la zona de Bugambillas para construir tres urbanizaciones cerradas en una superficie de 31 hectáreas y además se informa sobre un proyecto para urbanizar otras 450 hectáreas. El caso revela paradojas ya que el discurso publicitario justamente ofrece calidad ambiental y los vecinos de las urbanizaciones cerradas aledañas muestran su inconformidad "por la tala indiscriminada sin que las autoridades municipales hagan algo" (*El Occidental*, 3 de marzo de 2003).

Mientras aparecen nuevas urbanizaciones cerradas en la zona, se incrementa la densidad de las preexistentes. "Por ejemplo, Pinar de la Venta pasó de clasificación turístico-campestre, con un máximo de 20 habitantes por hectárea y lotes de 2,500 metros² como mínimo, a la clasificación habitacional-jardín -inventada por el ayuntamiento- que aumenta la ocupación en 50 por ciento y reduce los lotes a 1,000 m².

Esto rompe con el amortiguamiento que realizaba el fraccionamiento" (*Público*, 12 de abril de 2004).

4.2. Modificación de cauces y deforestación en la cuenca de Los Colomos

El entorno próximo al Bosque de los Colomos es una zona de recarga de acuíferos. Su valor ambiental ha contribuido a convertir el lugar en un nodo de urbanizaciones de calidad.

El 15 de octubre de 2003 el Ayuntamiento de Zapopan clausuró las obras de construcción del fraccionamiento cerrado Puerta Plata por no tener licencia para el movimiento de tierras, así como por la poda de árboles y aspectos de construcción (*El Informador*, 14 de noviembre de 2003).

El asunto detona a partir de denuncias presentadas por vecinos de una urbanización cerrada aledaña: Royal Country. A través de su representante legal, los inconformes acusan a los promotores de Puerta Plata por la desviación del cauce del arroyo "La Culebra" y de haber entubado los arroyos "Milpa Alta" y "Los Coyotes", alteraciones realizadas "con el fin de ampliar la avenida Paseo Royal Country y que esta sirva de acceso al fraccionamiento que se edifica" (*El Informador*, 13 de noviembre de 2003).

También señalan la destrucción de alrededor de 2,500 árboles y la apropiación de zonas federales. En el asunto intervienen, además del ayuntamiento, dos instancias federales: la Comisión Nacional del Agua y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente que prometen sancionar a los responsables.

Los ciudadanos inconformes, a través de su representante vecinal consideran que se violaron las normas urbanísticas: "Lo más grave es la desviación de los tres arroyos y querer hacer obras que no están contempladas en planes parciales de desarrollo" (*El Informador*, 13 de noviembre de 2003).

4.3. Conflictos por restricciones al derecho de paso y ruptura física de la continuidad

El caso más sonado de tensiones por la restricción del derecho de paso ocurrió en Zapopan. El fraccionamiento cerrado Las Cañadas es el paso natural y la vía mas corta entre la cabecera municipal y 11 poblados rurales en los que habitan alrededor de 15,000 personas. Para cinco de esas comunidades es la única opción existente, misma que les fue súbitamente cancelada.

Los afectados llevan el asunto al cabildo. Argumentan el carácter público del camino, mismo que es de origen colonial, en tanto la urbanización cerrada se creó en 1970. El Cabildo aprobó el 17 de julio de 2003 eliminar las plumas de acceso a la urbanización. Vinieron las presiones por parte de los residentes de Las Cañadas y el dictamen se revoca, con lo cual regresa el control de acceso.

Después de un debate en el que predomina la vertiente legal, se opta por una solución intermedia consistente en otorgar una certificación a los vecinos de las comunidades rurales y sus vehículos "a fin de permitirles el libre tránsito y mantener el esquema de seguridad en el fraccionamiento" (*Público*, 30 de julio de 2003).

El malestar sobre los obstáculos a la movilidad requiere pasar por el análisis de la escala. En ocasiones la restricción no se deriva de acuerdos sociales impuestos sino de la ruptura física de la continuidad. La zona norponiente de la ciudad tiene una gran presencia de urbanizaciones cerradas y con ello prolongados muros que taponan grandes superficies urbanas. Un ejemplo es la Av. Naciones Unidas, en el municipio de Zapopan que se corta abruptamente ya que limita con espacios intersticiales por lo que se convierte en una zona infranqueable e inhóspita para la movilidad.

La no incorporación de las vialidades internas tiene impactos que limitan la circulación y exigen un mayor consumo tiempo y energía. En cambio, cuando una urbanización mantiene el tamaño de la manzana tradicional el impacto sobre la circulación no difiere mucho del que provoca el modelo de ciudad abierta.

4.4. Redensificación de zonas interiores de la ciudad

El tema de la densificación ocupó las primeras planas de los diarios a raíz de que el Ayuntamiento de Guadalajara aprobó su *Programa Municipal de Desarrollo Urbano* y sus respectivos 92 planes parciales el 13 de noviembre de 2003. Con el documento se autorizó el proyecto de redensificación que abre la posibilidad de construir edificios de hasta 11 niveles, lo cual resultó polémico en una ciudad acostumbrada a las casas unifamiliares de una o dos plantas.

La redensificación se fundamenta en argumentos sobre el intento de recuperación demográfica -entre 1990 y el año 2000 el municipio de Guadalajara perdió 3,386 habitantes-, así como la búsqueda de un crecimiento menos despilfarrador de suelo. El estímulo a la construcción en altura reduciría las presiones sobre otros municipios metropolitanos ya que el suelo de Guadalajara está colmatado.

Incluso el funcionario municipal responsable de la planeación, en un estilo inusual declaró que “los fraccionamientos exclusivos son un cáncer” refiriéndose a los de tipo horizontal, por lo que salió en defensa del formato vertical (*Público*, 18 de octubre de 2003).

Las organizaciones vecinales de las colonias de mayor estatus social manifestaron su inconformidad y anunciaron que se han unido “para impedir por todos los medios que los planes parciales entren en vigor” (*Público*, 15 de noviembre de 2003).

Si bien es cierto que la edificación en altura induce usos más racionales del suelo, debe evitarse el abuso de alturas o en todo caso definir las en función de las jerarquías viales y la disponibilidad de servicios. La clave está en optimizar antes que en maximizar alturas.

La densificación también se produce horizontalmente y genera molestias. Un ejemplo ocurre en la colonia El Country: la superficie de 3,130 m² antes ocupada por una finca se subdivide para edificar 12 casas. Los vecinos protestan señalando anomalías en el permiso de construcción e incumplimiento del plan parcial ya que la superficie mínima por vivienda debería ser de 450 m² y en este caso se reduce a 250 m². La Asociación de Vecinos amenaza con bloquear la calle para impedir la construcción de casas (*Mural*, 5 de febrero de 2004).

4.5. Disputa por un predio urbano

Lomas del Valle es una colonia de gran prestigio social y calidad ambiental, emplazada en el municipio de Zapopan. El proceso de urbanización comenzó a finales de la década de 1950 y corresponde a un modelo morfológico de baja densidad. Se trata de una urbanización abierta, no obstante el paisaje está dominado por altos muros que suponen un cierre individualizado.

La persistencia de algunas bolsas de suelo no urbanizado se ha sincronizado con la fiebre inmobiliaria reciente y la respuesta es fácilmente predecible: los terrenos disponibles están siendo utilizados para levantar pequeñas urbanizaciones cerradas.

Ello ocurría sin grandes sobresaltos hasta el año 2004 en que estalla la disputa por un terreno de tres hectáreas: las partes en conflicto son los vecinos que reconocen el lugar como suelo público que serviría para instalar un parque y una empresa inmobiliaria que construye un coto cerrado.

Los urbanizadores de Misión del Prado aseguran que compraron el terreno y cuentan con las escrituras, mientras que los vecinos inconformes, organizados mediante la *Comisión Pro Defensa del Parque Lomas del Valle* documentan que se trata de una propiedad municipal obtenida de la donación que hizo el fraccionador. El problema es que los funcionarios municipales no llevaron a cabo la escrituración en favor del ayuntamiento y tal omisión es la raíz de la ambigüedad.

El artífice original de la colonia asegura que la confusión se deriva de la falta de interés de los funcionarios municipales de hace medio siglo y que se trata de “un dominio municipal y debe permanecer como parque público por haber ingresado al patrimonio de Zapopan desde el momento en que fue aceptada la donación” (*Público*, 20 de febrero de 2005).

A mediados de 2005 el conflicto se hace visible a través de una guerra de carteles: los vecinos cuelgan en las fachadas de las casas pendones que ostentan la leyenda: “Los parques no se venden. Patrimonio de la comunidad”. En la puerta de acceso a la urbanización en ciernes los promotores colocan un gran cartel donde niegan que el terreno sea suelo público y reproducen un par de documentos que pretenden probar el acuerdo de los directivos de la *Asociación de Vecinos de Lomas del Valle, A. C.* para urbanizar el predio.

CONCLUSIONES

La Zona Metropolitana de Guadalajara se encuentra ante un gran desafío para encarar su futuro, lo que necesariamente demanda escenarios alternativos. A la ciudad le falta proyecto de modernización y liderazgos políticos para ejecutarlo. Requiere de un serio ejercicio reflexivo y de un esfuerzo de comunicación del que resulten pactos entre los diversos actores y municipios para garantizar una ciudad sustentable. Los acuerdos público-privados son una necesidad apremiante a fin domesticar la ciudad, garantizar la productividad de la economía urbana y el logro de una aceptable calidad de vida.

El urbanismo practicado incrementa las distancias sociales y refuerza modelos que favorecen el repliegue de los espacios públicos y entronizan soluciones privadas al intentar resolver asuntos públicos.

En la ciudad se han impuesto preceptos que atentan contra lo mejor de la tradición urbana e imponen procesos de mercantilización de bienes -como la seguridad o el acceso a espacios comunitarios-, que en un sistema democrático se consideran irrenunciables.

Aun aceptando que la sociedad es diferenciada y que los intereses colectivos son cada vez más inestables, el "neourbanismo" requiere aplicar principios basados en la equidad (Ascher, 2004 : 74).

Una clave complementaria a la propia lógica del interés individualizado de cada intervención urbana será discernir si enriquece al conjunto y contribuye en la construcción de una ciudad con calidad de vida. La fórmula "dejar hacer" "dejar de hacer" esta hipotecando el futuro de la metrópoli, algunas de sus consecuencias se dejarán sentir en el futuro y las soluciones podrían ser muy costosas.

No obstante la aparente autonomía de cada pieza de la ciudad, se trata de organismos dinámicos que generan efectos multiescalares por lo que vale la pena ponderar sus costos y beneficios, los directos e indirectos.

Ante la falta de instrumentos efectivos para gobernar el territorio, el suelo es un recurso cada vez más proclive a convertirse en materia prima para la reproducción del capital sin que necesariamente ello genere desarrollo urbano o bienes colectivos, es decir se privatizan los beneficios y se socializan los costos.

Tal como señala Troitiño (2000: 635), "la política de ordenación del territorio debe ser el instrumento de los poderes públicos para facilitar soluciones que la lógica del mercado no es capaz de aportar". La planificación moderna deberá estar preparada para afrontar fenómenos emergentes y asumir el principio de incertidumbre.

El vigor del sector inmobiliario puede considerarse una fortaleza siempre y cuando existieran compromisos con la dimensión pública de la ciudad y el apego a la ley. La producción masiva de vivienda solo es buena noticia si dentro de sus márgenes de maniobra satisface a la demanda real, armoniza con el medio ambiente y se vertebra con el territorio mediante la construcción de infraestructuras y equipamientos, es decir, si produce ciudad y ciudadanía.

Por ello es necesario redimensionar el papel del Estado en la ordenación del espacio urbano y así evitar que la ciudad siga creciendo inercialmente sin que medien políticas redistributivas.

Durante el año 2005 se están estudiando reformas a la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco* -la primera versión corresponde al año 1993-. Convendría aprovechar la ocasión para debatir sobre los límites del urbanismo de enclaves y en su caso normar claramente su implantación e inducir la reproducción de formatos abiertos de ciudad.

Al parecer estamos ante una ciudad sin límites pero atravesada por fronteras. No obstante deben superarse posiciones apologéticas y maniqueas sobre la ciudad cerrada y llamar la atención del Estado como un actor corresponsable en la construcción de la ciudad.

No se trata de descalificar en forma determinante el cierre urbano pero sí reflexionar a partir de sus consecuencias. La sociedad debe apelar al alcance de autonomía para decidir el tipo de ciudad que se desea. La acción social ciudadana conjugada con una administración más proclive a controlar reflexivamente la expansión urbana deberá marcar la diferencia entre libertad de actuación o libertinaje urbano.

BIBLIOGRAFÍA

- Ascher François (2004). Los nuevos principios del urbanismo. Madrid: Alianza Editorial, 93 p.
- Cabrales Barajas, Luis Felipe y Elia Canosa Zamora (2001). "Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara", en *Espiral*, No. 20. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, pp. 223-253.
- Cabrales Barajas, Luis Felipe y Elia Canosa Zamora (2002). "Nuevas formas y viejos valores: los fraccionamientos cerrados de lujo en Guadalajara", en Cabrales Barajas, Luis Felipe -coordinador- *Latinoamérica: Países Abiertos, Ciudades Cerradas*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, UNESCO, pp. 93-116.
- Ickx, Wonne (2000). "Los fraccionamientos cerrados en la Zona Metropolitana de Guadalajara". Tesis de Maestría en Ciencias de la Arquitectura, Programa en Urbanismo y Desarrollo, Centro de Estudios Metropolitanos, CUAAD, Universidad de Guadalajara, 107 p.
- Janoschka, M. (2002). "Urbanizaciones cerradas en Buenos Aires: ¿hacia un modelo de ciudad latinoamericana?", en Cabrales 2002 -coordinador- *Latinoamérica: Países Abiertos, Ciudades Cerradas*, op. cit. pp. 287-318.
- Méndez Sainz, Eloy (2004). "Vecindarios defensivos latinoamericanos. Los espacios prohibitorios de la globalización", en *Perspectivas Urbanas*. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya, pp. 13-32.
- Méndez Sainz, Eloy e Isabel Rodríguez Chumillas (2004). "Urbanismo cerrado: la fórmula versátil y ubicua de la globalidad. El caso de las comunidades cerradas de la frontera noroeste mexicana", en René Julio Castillo -coordinador- *La Frontera: una nueva concepción cultural*. Santa Fe de Bogotá: Universidad Piloto de Colombia, pp. 69-75.
- Ruiz Velazco, Abel Hugo (2005). "Desigualdad socioespacial y segregación en Guadalajara", en *Geocalli, cuadernos de geografía*, No. 12. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, 106 p.
- Tirado Espíndola, Francisco (2005). "Expansión urbana y producción de vivienda en la zona conurbada de Guadalajara, el caso de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco". Inédito, 66 p.
- Troitiño Vinuesa, Miguel Ángel (2000). "La ordenación del territorio y el desarrollo territorial: la construcción de las geografías del futuro", en *Lecturas geográficas*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid, pp. 629-642.
- Vázquez, Ricardo (2004). Guadalajara. En pleno y moderno desarrollo, en *Real State, Market & Lifestyle*, No. 14, México, D.F., pp. 65-74.