

Ciudad de muros

Socialización y tipología de las urbanizaciones cerradas en Tijuana

Jesús Ángel Enriquez Acosta*

RESUMEN

El modo de urbanización dominante implementado en Tijuana y en las ciudades fronterizas en años recientes es el *fraccionamiento cerrado*. Con el pretexto de la inseguridad, la ciudad tiende a encerrarse detrás de muros de protección y caseta de vigilancia privada, pero también es una estrategia de distinción social. Este trabajo aborda el proceso de segregación espacial por condición socioeconómica operado en Tijuana, los niveles de socialización alcanzados al interior de los conjuntos, y la puesta de una escenografía urbana como simulación comunitaria.

Palabras clave: 1. fraccionamientos cerrados, 2. segregación espacial, 3. miedo, 4. socialización. 5. Tijuana.

ABSTRACT

In the last years the dominating urbanization way implemented in Tijuana and in border cities is the *gated communities*. The city tends to enclose itself arguing unsafety beyond the protective walls and fences. But, at the same time, it is a social distinction strategy. This work is about a spatial segregation process for the socioeconomic condition in Tijuana, the socialization levels reached inside the neighborhoods, and the urban scenario like simulation.

Keywords: 1. gated communities, 2. spatial segregation, 3. fear, 4. socialization. 5. Tijuana.

*Profesor del Departamento de Sociología y Administración Pública de la Universidad de Sonora. Dirección electrónica: jesusenriquez@sociales.uson.mx.

Fecha de recepción: 5 de octubre de 2006.

Fecha de aceptación: 21 de marzo de 2007.

INTRODUCCIÓN

Los fraccionamientos cerrados son espacios protegidos con muros perimetrales, mantienen controles de acceso y cuentan con vigilancia privada. El muro del fraccionamiento cerrado, al igual que el muro fronterizo, se constituye en barrera para separar, sirve para excluir de intromisiones externas y funciona como obstáculo para segregar no sólo el territorio entre naciones, sino también el espacio de las ciudades.

Paulatinamente, fragmentos de las ciudades fronterizas se encierran en sí mismas, contraviniendo el supuesto cosmopolitismo inherente a las sociedades de frontera. Son ciudades hechas de muros que, bajo la justificación de la inseguridad reinante, construyen entornos protegidos y vigilados, entornos urbanos que al funcionar de manera aislada de la ciudad, representada bajo la figura del desorden y el caos, pretendidamente crean ambientes tranquilos y confortables para el mantenimiento del estilo de vida de la clase media fronteriza.

En los últimos años, los fraccionamientos cerrados existentes en Tijuana se constituyeron en la principal opción de vivienda ofrecida por el mercado inmobiliario. Bajo el supuesto del incremento de la inseguridad, los fraccionamientos cerrados son la alternativa ofrecida para contrarrestar la percepción del miedo en la población o, al menos, para atenuarla, pretendiendo que vivir tras bardas y casetas de vigilancia protege de las amenazas reales o imaginarias.

En la ciudad fronteriza de Tijuana, el padrón de urbanización basado en la construcción de viviendas resguardadas detrás de bardas y con casetas de vigilancia es dominante. El paisaje urbano de la ciudad tiende cada vez más a fragmentarse por los fraccionamientos cerrados, que crean límites indefinidos e imprecisos. La ciudad se extiende en un modelo insular donde los fragmentos no proporcionan soluciones de continuidad al conjunto, sino que individualizan el espacio.

Junto con la fragmentación urbana ocurre en la ciudad una transformación en los usos del espacio público: la calle pasa al dominio del automóvil, y los individuos tienden a concentrarse en los espacios privados de consumo y entretenimiento. En contrapartida, los fraccionamientos cerrados tienen en el espacio público de uso exclusivo para los dueños de las viviendas uno de los motivos de su éxito.

A la situación fronteriza conformada por un muro que separa las naciones y a las personas, las ciudades del noroeste de México aúnan un proceso que

acrecienta la división social al interior de las ciudades. Ese proceso es la segregación espacial,¹ expresada por el fraccionamiento cerrado. El proceso de segregación espacial implica exclusión entre las clases sociales a pesar de la contigüidad bajo la cual conviven en el territorio de las ciudades.

El modelo de urbanización cerrado imperante en las ciudades fronterizas está ligado a un estilo de vida dirigido a las clases media y alta— estilo de vida que recupera la nostalgia por la comunidad pequeña, tradicional en cuanto al mantenimiento de valores familiares— y retoma la arquitectura mexicana y californiana para simular paisajes pueblerinos que confieran identidad. El éxito en la oferta del fraccionamiento cerrado tiene detrás al mercado inmobiliario, que realza el formato comunitario, el estilo de vida exclusivo y la seguridad de la familia; la publicidad abundante en los medios de comunicación² y la utopía idílica contenida en el mensaje son seductores y tienden a naturalizar un modelo de urbanización que aparenta, relativamente, cierta antigüedad o largo aliento en la ciudad.

El objetivo de este trabajo es presentar un panorama general de los fraccionamientos cerrados en la ciudad de Tijuana. Dentro de ese panorama se comparan los fraccionamientos cerrados de acuerdo con su condición socioeconómica. La comparación es útil para describir sus características materiales principales, los procesos de socialización construidos, las especificidades de las organizaciones vecinales y los problemas presentados.

Este trabajo³ se fundamenta principalmente en una metodología cualitativa. Las técnicas de investigación empleadas se basaron en la entrevista semiestructurada a residentes de los fraccionamientos cerrados, autoridades municipales y desarrolladores inmobiliarios. Se utilizó un formato de registro por cada uno de los fraccionamientos cerrados detectados, formato que contempló el tipo y nivel de seguridad, características arquitectónicas y urbanas, disposición y tipo de infraestructura y equipamiento, y la condición socioeconómica. Además, se realizó un registro fotográfico de los espacios detectados y de la ciudad.

¹Por *segregación espacial* entendemos: “[...] el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, sea que éste se defina étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicas, entre otras posibilidades” (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001).

²La revista *Tu casa*, de distribución gratuita en cadenas comerciales y como suplemento mensual en los periódicos locales, es uno de los principales mecanismos de promoción utilizados por las inmobiliarias.

³Este documento se inscribe dentro de la investigación financiada por el Conacyt denominada “Comunidades cercadas: Estudio de una arquitectura y urbanismo alternativos a la luz de la experiencia de la frontera norte de México, 1980-2003”, bajo la dirección de Eloy Méndez, de El Colegio de Sonora.

EL MIEDO Y LAS URBANIZACIONES CERRADAS COMO SALIDA AL CAOS

En el estudio de las urbanizaciones cerradas en Estados Unidos y América Latina, sobresale el tema del miedo como variable que envuelve los problemas y la complejidad de la vida urbana. Se parte del supuesto de que el miedo contribuye a reducir los espacios públicos al disminuir sus usos sociales, pues los ciudadanos los abandonan al incrementarse la violencia real o imaginaria en la ciudad, de manera que las imágenes de tierra de nadie se acentúan, y los gobiernos, por su parte, se encuentran incapaces de preservar las áreas de socialización, a la vez que la percepción del miedo aumenta con el deterioro del espacio público.

Desde esta perspectiva, se considera que el miedo ayuda a la privatización del espacio público y favorece que la iniciativa privada tenga mayor injerencia en los asuntos y espacios públicos, al tomar ventaja de esta situación.

Se piensa que la eficiencia de un gobierno disminuye cuando no puede garantizar seguridad a los habitantes de la ciudad, de manera que se privilegia la creación de espacios privados que garanticen tranquilidad en la vida cotidiana, a pesar de ser ambientes vigilados y regulados. En este sentido, la competencia pública de los gobiernos en materia de provisión de servicios, creación de equipamientos culturales y sociales, y generación de infraestructura urbana, se debilita en razón de las penurias económicas y políticas que parecen caracterizarlo.

Con esto estamos refiriendo una crisis en el ámbito de las instituciones sociales y políticas, que no pueden resolver el fenómeno de la inseguridad. La visión de la ciudad y su gobierno –pensado para contribuir a formar espacios de encuentro entre grupos sociales, fomentar la interacción y participación entre ciudadanos en sus problemas comunes, construir sentido de arraigo e identidad urbana mediante la representación simbólica de los espacios ligados a la comunidad– comienza a verse amenazada por el problema de la inseguridad. Además, la denominada *fragmentación espacial* que caracteriza a la ciudad contemporánea contribuye a suscitar la percepción del miedo.

Ante esta situación, la traza urbana clásica construida a partir de un centro político, histórico o religioso que caracterizó a las ciudades de origen latino, o la *main street* en la versión norteamericana (monocentrismo), se debilita en función de una ciudad que obedece más a la permanencia de múltiples cen-

tros (poli-centrismo). La ciudad deja de pensarse como conjunto articulado o formando una unidad, y lo sustituye la imagen de la ciudad fragmentada (Soja, 2000). La ciudad se divide, por un lado, en zonas competitivas que concentran los servicios financieros y comerciales, y donde la calidad en los equipamientos y urbanizaciones cerradas está destinada para grupos medios y altos, y por el otro lado se encuentran las zonas excluidas que concentran a los sectores populares en espacios deteriorados, en asentamientos informales, con infraestructura y servicios urbanos deficientes o ausentes, caracterizadas por el pequeño comercio y el mercado informal, que no alcanzan la “categoría” de centro comercial.

El miedo existente en las ciudades está relacionado con el proceso de segregación social expresado en las urbanizaciones cerradas. Se puede pensar, incluso, que en realidad se trata de un proceso donde las clases medias y altas buscan la autosegregación (Roitman, 2003) del resto de la ciudad en pos del estilo de vida acorde con el estatus. Pero lo cierto es que se trata de un proceso donde discursivamente se construye comunidad, se vive entre iguales, se fortalece el espacio defensivo con muros, rejas, puntos de revisión y tecnología de vigilancia, creando el gueto de tranquilidad y seguridad, en contraste con la ciudad pensada como el escenario de los problemas de inseguridad, caos e incertidumbre.

Rotker (2000) aborda, en sus investigaciones, el problema de la violencia urbana y el sentimiento de indefensión al cual se ven sometidos los habitantes de las ciudades latinoamericanas; al tomar como ejemplo diversas ciudades de Colombia, México, Brasil y Venezuela, analiza de forma colectiva el proceso de construcción del discurso del miedo, el impacto social de la violencia creciente y los imaginarios de la violencia a partir de los testimonios de las víctimas.

En un sentido similar, Svampa (2001) y Caldeira (1999) explican el fenómeno de las urbanizaciones cerradas a partir de la inseguridad y el miedo existentes en las ciudades latinoamericanas.

Por su parte, autores como Dammert (2001) y Nieto (2003) consideran la inseguridad como causa de las urbanizaciones cerradas, y relacionan violencia, pobreza y deterioro urbano para justificar la segregación socioespacial.

El discurso del miedo, presente en los espacios cerrados, establece que los propios vecinos se constituyan en la primera línea de defensa de su espacio por medio de las reglas que regulan los comportamientos. La vida íntima de

las familias se sujeta a vigilancia o control para que no incumplan las reglas del juego ni amenacen la tranquilidad y seguridad deseadas. La segunda línea de defensa la constituyen los refuerzos de muros perimetrales, puertas de control y guardias privados.

Es importante destacar que la privatización del espacio público, la segregación espacial y la fragmentación urbana son el telón de fondo donde se ubican las comunidades cerradas y se construye la seguridad ante el miedo urbano.

Los trabajos realizados en Estados Unidos por Blakely y Snyder (1997), Amendola (2000), Davis (1990), Ellin (1995), Low (2003) y Kohn (2004) corroboran esos supuestos para entender las urbanizaciones cerradas y su proceso de expansión en las ciudades norteamericanas.

LOS FRACCIONAMIENTOS CERRADOS EN LA FRONTERA NOROESTE DE MÉXICO

Las investigaciones realizadas por Méndez y Rodríguez (2004) son importantes, pues se acercan, por primera vez, al estudio de los fraccionamientos cerrados en las ciudades de la frontera México-Estados Unidos.

Al tener vecindad con este país, las ciudades fronterizas mexicanas presentan marcados procesos de polarización social y crecimiento demográfico. Ante esta situación, los fraccionamientos cerrados han venido a cubrir las deficiencias originadas por el desarrollo urbano, para así convertirse en la principal oferta para las clases altas, del mismo modo que la periferia se ha destinado para los demás grupos sociales. La dispersión y la ciudad inmanejable son la consecuencia de estos procesos.

Para los referidos autores, los fraccionamientos cerrados se encargan de proporcionar satisfactores materiales entre la población, simulando la seguridad y el confort mediante artificios de tipo escenográfico que recrean, en el ámbito local, lo que existe en otros países, principalmente en Estados Unidos.

Pensando en el tipo de urbanismo y arquitectura dispuesta en el espacio de las ciudades fronterizas, Méndez (2002) retoma las experiencias tempranas de encerramiento observadas en México para llegar al fraccionamiento cerrado como lo conocemos hoy en día: con las bardas, la ostentuosidad interior que resalta con la pobreza de los entornos circundantes, y el sentido de comuni-

dad artificialmente construido a modo de las clases acomodadas. El urbanismo representado por el fraccionamiento cerrado asume las ciudades como promotoras de la competitividad del mercado inmobiliario con el fin de privilegiar y excluir a ciertos grupos sociales. La arquitectura del fraccionamiento cerrado es recurso escenográfico utilizado para idealizar lo comunitario a costa de los mensajes presuntamente tradicionales, pero recontextualizados a la situación fronteriza como mero accesorio de consumo.

Rodríguez, Méndez y López (2006) observan que en las ciudades fronterizas prevalece un modelo urbano que refuerza la fragmentación urbana y la segregación social. Ambas características son, en buena medida, propiciadas por el mercado inmobiliario, el cual encabeza el proyecto de ciudad cerrada a falta de una eficaz intervención pública en la hechura urbana que favorezca el interés colectivo sobre el privado. Estos autores señalan que las inmobiliarias imponen un concepto urbano basado en el rápido montaje de viviendas que fácilmente envejecen y desmantelan por la precariedad de las identidades prefabricadas dentro del paquete de venta de las viviendas. Sin embargo, la propuesta cerrada es un tipo de urbanización que no sólo se ofrece a las elites fronterizas, sino también a todos los demás grupos sociales. Se trata, así mismo, de un producto demandado y apreciado, por lo cual sus consecuencias urbanas todavía no son previsibles. Los autores plantean la pregunta acerca de las posibilidades de las ciudades fronterizas para articular una propuesta espacial que se ha diseminado por el territorio urbano en un contexto social con deficientes condiciones de vida y un paisaje urbano cargado de precariedad. La respuesta, al parecer, estriba en una decidida participación de la esfera pública, esfuerzo que, hasta el momento, es bastante incipiente. En tanto continúe esta situación, el proyecto de ciudad seguirá siendo encabezado por el mercado inmobiliario, sin efectos expansivos al conjunto urbano.

Maycotte (2005), teniendo como referencia a Ciudad Juárez y las políticas de vivienda gubernamentales seguidas en los últimos años, introduce una variable que explica, en buena medida, el éxito inmobiliario de los fraccionamientos cerrados: la figura del condominio. Esta autora considera que el marco legal existente da cobertura a políticas que tienden a reducir las condiciones de habitabilidad de las viviendas de interés social mediante el régimen de condominio. Esta forma de propiedad permite disminuir el tamaño de las viviendas y restringir las posibles ampliaciones a éstas. Además, convierte las exiguas áreas comunes en espacios residuales que no promueven la conviven-

cia vecinal. Cosa distinta ocurre con los residenciales medios y altos, donde el ornamento es fundamental. El estilo de vida, la vida comunitaria y la seguridad en esas condiciones son difíciles de alcanzar, más cuando se trata de una imposición forzada por las inmobiliarias y no de un acto voluntario. Para la autora, el condominio fortalece la segregación social, disminuye la participación ciudadana y privatiza el espacio público.

TIJUANA: LA BÚSQUEDA DE ORDEN Y SEGURIDAD O LAS SALIDAS DEL LABERINTO

Al recorrer la accidentada topografía de la ciudad de Tijuana, es evidente que los fraccionamientos residenciales de tipo cerrado se han extendido a todos sus rincones, constituyéndose, en años recientes, en la principal forma de urbanización. Esto tiene relevancia porque indica una forma de habitar hecha a la medida de la creciente población de la ciudad; amortigua los efectos de los grandes problemas relacionados con las carencias de infraestructura y servicios urbanos que el gobierno local no puede resolver; incide en los altos costos del suelo urbano, lo que disminuye el espacio disponible para habitar y aumenta la densidad poblacional; y además se constituye en salida emergente a la falta de seguridad cotidiana y el deterioro ecológico existente.

Las experiencias más tempranas de colonias de tipo cerrado se remiten a residenciales medios y altos existentes alrededor del hipódromo Agua Caliente, que durante muchos años fue la periferia de la ciudad, espacio históricamente emblemático de la frontera de Baja California que hizo del juego y el alcohol su apuesta de vida durante una parte del siglo xx. En este sector de la ciudad –hoy ubicado en su parte central y cercano al bulevar Agua Caliente, el cual comunica hacia el centro de la ciudad y la línea fronteriza– se establecieron las primeras colonias pensadas para aislarse del resto de la ciudad, caracterizadas por ser zonas de exclusividad y prestigio, con casetas de vigilancia y bardas perimetrales. Un factor que contribuyó a que esta imagen simbólica de exclusividad se afirmara fue la particular topografía del área, que estaba conformada por cerros de baja altura, lo que ayudó, a su vez, a aislar el entorno distintivo de la elite tijuanense y a dar nombre a los nuevos residenciales más recientemente establecidos, como Lomas de Chapultepec y Colinas de Agua Caliente.

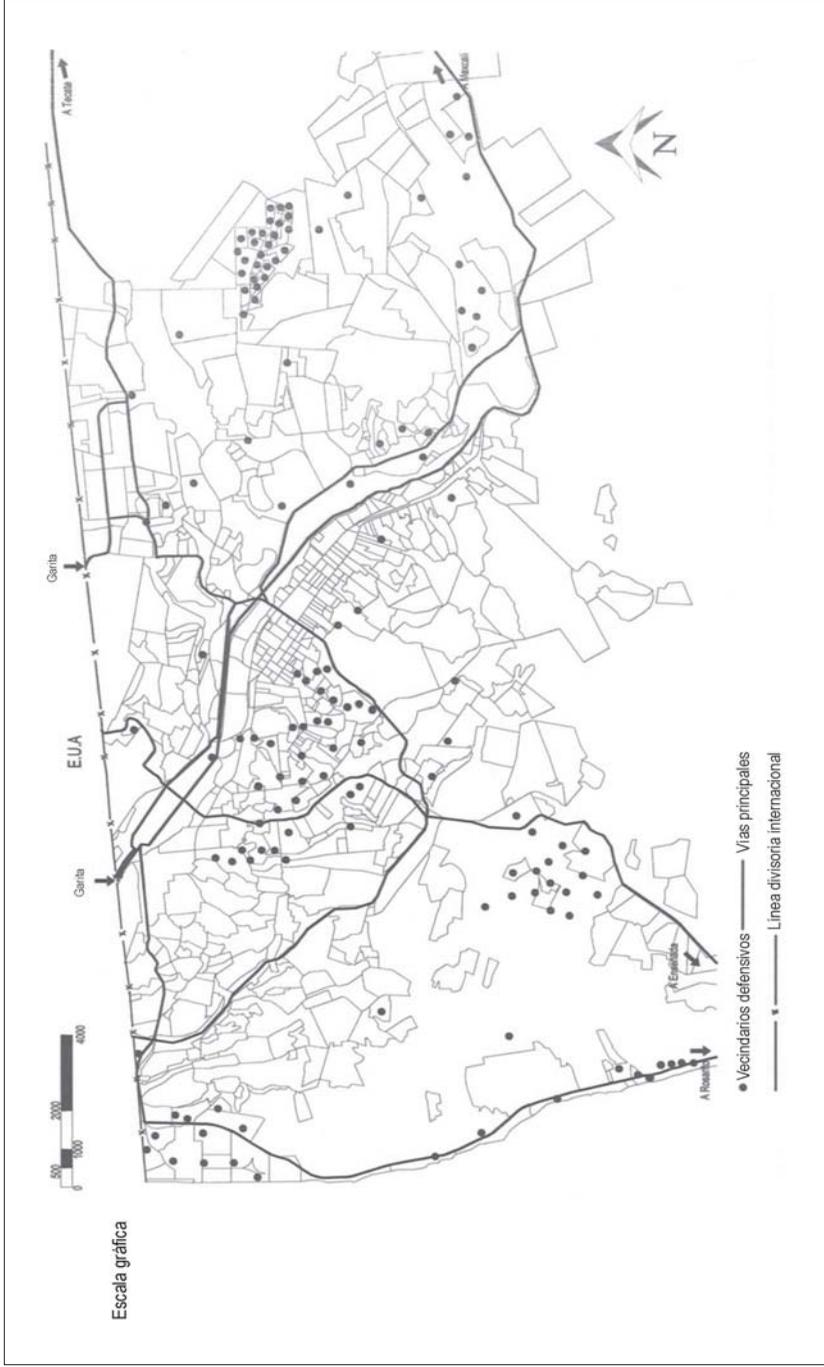
En Tijuana, la aparición y expansión de los fraccionamientos cerrados en los últimos años es alto, comparado con otras ciudades como Mexicali, Hermosillo y Ciudad Juárez. En las visitas de campo realizadas en octubre de 2004 y marzo de 2005 se detectaron 97 fraccionamiento cerrados, los cuales, en su mayoría, tienen una antigüedad menor a 15 años, siendo los más antiguos colonias o emprendimientos no nacidos como cerrados, sino que al paso del tiempo fueron cerrándose por cuestiones de seguridad o para proteger la plusvalía del sitio, como el fraccionamiento Las Californias, en la colonia Libertad, cercano al aeropuerto.

Los fraccionamientos cerrados se concentran en cuatro sectores de la ciudad: I. Playas de Tijuana, al oeste, junto al mar; II. la salida a Rosarito, al suroeste; III. la zona central; y IV. el este de la ciudad. En el primer sector se detectaron 27 fraccionamientos cerrados; en el segundo, nueve; en el tercero, 35; y en el cuarto, 26. De los 97 fraccionamientos detectados, 24 se consideran residenciales altos, 42 de nivel medio y 31 de interés social.⁴

En el sector I de Playas de Tijuana se concentran los fraccionamientos residenciales de tipo alto y medio, con la particularidad de que los desarrollos fluctúan entre las 60 y 300 viviendas. En este sector se ubican los fraccionamientos cerrados altos como Real del Mar, La Perla, Brisas del Mar y San Marino, sitios orientados no sólo a la clase media y alta de Tijuana, sino también a los norteamericanos, a quienes les resulta más económico comprar en México que vivir en San Diego. Por lo general, los residenciales altos ubicados en este sector ofrecen a sus usuarios la exclusividad de, además de vivir en lujosas residencias, contar con campos de golf, paisaje escénico, casa club, hoteles para las visitas e iglesias al interior.

El sector II está ubicado al sureste de la ciudad, sobre la carretera a Rosarito. Si bien son pocos los fraccionamientos cerrados existentes en el área, los conjuntos son de reciente aparición y se caracterizan por sus grandes dimensiones en cuanto a viviendas construidas y densidad poblacional. Destacable es el fraccionamiento Santa Fe, conformado por cinco secciones que rondan las 15 000 viviendas de tipo medio y popular, todas ellas emplazadas dentro de privadas protegidas con bardas y rejas. El carácter masivo del conjunto es resaltante, más por ubicarse entre cerros empinados. Se encuentra escindido o

⁴Para clasificar los fraccionamientos cerrados de acuerdo con la condición socioeconómica, se utilizó una ficha de registro con indicadores referidos a las características de la vivienda, el equipamiento y la infraestructura, los requisitos de venta y el precio de la vivienda.



Fuente. Para la elaboración del plano se utilizaron las fichas de registro para ubicar cada fraccionamiento cerrado detectado, así como un plano de la ciudad digitalizado y procesado con *software* de diseño.

MAPA 1. Plano de ubicación de los fraccionamientos cerrados detectados en Tijuana

fragmentado de la ciudad; prácticamente es una urbe construida entre Tijuana y Rosarito, que cuenta con servicios, escuelas y áreas comerciales, pero deficientemente conectada a la ciudad.

En el sector III, correspondiente a la zona central de Tijuana, se concentra el grueso de los residenciales de clase media, alrededor o cercanos al área de Agua Caliente. La particularidad que presenta este sector es que los fraccionamientos cerrados son pequeños; no van más allá de las 200 viviendas. Es el sector más segregado de la ciudad, en primer lugar, por la topografía, conformada por cerros con faldas muy empinadas que, sin embargo, son útiles para jugar con la idea de la altura identificada con el estatus; en segundo lugar, es un sector muy consolidado en cuanto al proceso de segregación espacial, pues las colonias fueron creadas ex profeso bajo el concepto de cerradas con bardas perimetrales y casetas de vigilancia; y en tercer lugar, el sector se encuentra separado de las colonias populares e invasiones contiguas por las vialidades primarias que lo rodean y que funcionan como fronteras o barreras. Estos tres elementos influyen en gran medida para que los fraccionamientos cerrados sean ampliamente aceptados por la clase media de Tijuana.

El sector IV, ubicado al este de la ciudad, comprende las delegaciones de Otay y La Presa. Aquí se ubicaron 26 fraccionamientos cerrados, en su mayoría de interés social, pero de dimensiones gigantescas, como el llamado Las Villas, conformado por Villa Fontana, Villa Real, Villa del Bosque y Villa Sol (desarrollados por Urbi, importante empresa regional), haciendo un total aproximado de 20 000 viviendas.

Las Villas, que inició a mediados de los años noventa, es de los primeros fraccionamientos cerrados construidos en Tijuana en forma masiva bajo la cobertura legal brindada por la figura del condominio. Debido a que los reglamentos en materia de desarrollo urbano no establecen exigencias en las dimensiones mínimas en lo que respecta al régimen de propiedad en condominio, esto permitió que las viviendas fueran construidas con tres metros de frente por 10 de fondo, para un total de 30 metros cuadrados de construcción en privadas de 60 a 70 casas por unidad habitacional. La imagen resultante después de 10 años de haberse iniciado Las Villas es bastante deplorable; los espacios hoy en día se encuentran muy modificados a pesar de las restricciones existentes en la *Ley de condominios*. De los comités de vecinos organizados en su momento con la apertura del fraccionamiento, la mayoría han desaparecido, además de que, actualmente, los conflictos entre vecinos y la inseguri-

dad son muy frecuentes. En este mismo sector IV se encuentran otros conjuntos urbanos similares en dimensiones masivas a Las Villas, tales como El Dorado, Real de San Francisco, El Florido y El Refugio.

Es indudable que el modelo de fraccionamiento cerrado ha tenido éxito en la ciudad de Tijuana, por lo que en la actualidad son la principal oferta de las desarrolladoras inmobiliarias. Este éxito se ha visto incrementado gracias a los medios de comunicación locales, a través de los cuales se ha hecho reiterativo el mensaje de contar, de manera indispensable, con eficientes sistemas de seguridad, a la vez que, por medio de este esquema de zonas habitacionales, se da a sus residentes la posibilidad de ofrecer un mejor estilo de vida; y precisamente, en la mayoría de las urbanizaciones detectadas de origen reciente, se ha visto que cuentan con sistemas de seguridad de alta tecnología, así como con guardias privados y casetas de acceso.

Por otro lado, si bien los fraccionamientos cerrados son un producto demandado por la población de la ciudad por cuestiones de seguridad, gran parte de ellos muestran serias limitaciones en lo que respecta al espacio disponible, pues en la mayoría de los casos es reducido o al menos no es el suficiente o el adecuado conforme a las reglamentaciones en materia de vivienda.

Otro aspecto que cabe mencionar es la diferencia que existe en lo referente al funcionamiento de las organizaciones vecinales de los fraccionamientos cerrados de niveles medio y alto, y el que se presenta en los de interés social, pues en el caso de los primeros, tales organizaciones vecinales funcionan adecuadamente, situación que no se presenta en los de interés social.

Por otra parte, uno de los problemas urbanos más importantes que trae consigo el fraccionamiento cerrado es que su ubicación y morfología privilegian el uso del transporte privado, contribuyendo a la congestión del tráfico vehicular, el cual es provocado, además, por contar con accesos únicos que redireccionan las entradas y salidas hacia un mismo punto. De igual manera, cuando las vialidades que conectan los fraccionamientos con la mancha urbana no están diseñadas para soportar un gran número de vehículos, a los gobiernos de las ciudades les resulta difícil resolver esos problemas y les complica aún más llevar a cabo labores de mantenimiento y conservación de la infraestructura de calles y vialidades. Pongamos como ejemplo al fraccionamiento Santa Fe, ubicado al sur-poniente de la ciudad: éste cuenta con un acceso único para todos los automovilistas residentes de cerca de 15 000 viviendas que habitan en esa zona; esta vialidad funciona, a su vez, como carretera

hacia Rosarito. Como es de imaginarse, la saturación vehicular en las horas pico es mayúscula. A esto hay que sumar el hecho de que, ante la falta de instalaciones comerciales, educativas y recreativas, los residentes del conjunto habitacional se ven obligados a usar sus automóviles —y, por consiguiente, saturar aún más las vialidades— para realizar sus compras o llevar a sus hijos a la escuela.

Otro problema ocasionado por las urbanizaciones cerradas son las dificultades de los servicios de emergencia y de seguridad para ingresar en estos espacios. De acuerdo con lo declarado por funcionarios municipales, al asumir los residentes o las inmobiliarias las administraciones de los condominios y sustituir al gobierno en la provisión de servicios públicos, se presenta la situación de que se restringe la prestación de servicios de la Cruz Roja, bomberos y de la propia Dirección de Seguridad Pública Municipal en casos de emergencia o auxilio.

Por otro lado, debido a que los espacios (fraccionamientos) cerrados por barreras físicas están poco integrados a la ciudad y presentan restricciones al acceso, pueden funcionar sin los permisos establecidos por las leyes y reglamentos de los diversos órdenes de gobierno. Ello reduce considerablemente la posibilidad de las autoridades para planear y regular de manera adecuada el crecimiento de la ciudad. De acuerdo con entrevistas realizadas a funcionarios municipales en materia de desarrollo urbano de Tijuana, en muchas ocasiones, las inmobiliarias no hacen entrega al municipio de los conjuntos urbanos para evitar la intromisión del gobierno local en los asuntos internos y así evadir responsabilidades. Ante esto, los municipios no prestan los servicios de recolección de basura, alumbrado público y conservación de áreas verdes, pero las empresas privadas contratadas por los vecinos o las inmobiliarias se hacen cargo de esas tareas, sustituyendo al ámbito público.

Otra irregularidad en la que incurren las inmobiliarias es urbanizar suelo no apto para soportar asentamientos humanos. Es común que las inmobiliarias realicen rellenos de cauces de arroyo o cañadas para estabilizar terrenos, ejecuten cortes de talud mal contruidos y utilicen materiales permeables. Estas son prácticas que incrementan los riesgos y la vulnerabilidad de los conjuntos urbanos a inundaciones, derrumbes y hundimientos del suelo. Al operar las inmobiliarias de manera irregular, también se dificulta que la administración de la ciudad pueda realizar los estudios de factibilidad para la dotación de servicios e infraestructura, lo que propicia que, ocasionalmente, los conjun-

tos habitacionales no cuenten con suficiente agua potable o que las aguas negras generadas puedan ser conducidas al drenaje de la ciudad.

Es claro que a los gobiernos locales les resulte difícil planear y regular el desarrollo urbano cuando se enfrentan a la voracidad de las empresas inmobiliarias que no consideran en toda su extensión las implicaciones del modelo de urbanización cerrado, ni mucho menos toman en cuenta las condiciones de habitabilidad generadas, funcionando, por lo tanto, al margen de los ordenamientos. Pero la informalidad en la cual parecen trabajar las inmobiliarias requiere de una autoridad débil; en otras palabras, es el mercado inmobiliario el que realmente hace ciudad.

El fraccionamiento cerrado pretende formar comunidad a partir de simular la implementación de valores tradicionales, enaltecer la familia nuclear, ofrecer imágenes de niños corriendo en amplias áreas verdes y recurrir a la arquitectura para recrear los espacios con paisajes de pueblo. Estas cualidades del fraccionamiento cerrado requieren de formas de socialización basadas en la participación de los residentes en las organizaciones vecinales creadas ex profeso por las desarrolladoras inmobiliarias, así como en el cumplimiento, por parte de los vecinos, del reglamento interno que rige estas zonas residenciales, además de estar creadas bajo el régimen de condominio, lo que le da sustento jurídico a la urbanización cerrada. Los fraccionamientos cerrados funcionan sobre esas bases, de manera que la fortaleza de la comunidad artificial depende del grado de cumplimiento de las reglas, el suficiente involucramiento de los residentes en la vida colectiva impuesta por el condominio, la calidez del espacio vendido por la inmobiliaria, y la eficiencia en los instrumentos de vigilancia.

El problema surge, sin embargo, cuando los fraccionamientos cerrados se asumen como producto masivo destinado a todas las clases sociales. El fraccionamiento cerrado es un tipo de urbanización que tradicionalmente expresa mecanismos de distinción social basados en la objetivación de jerarquías y la homogeneidad social. En ese sentido, el fraccionamiento cerrado orientado a todas las clases sociales masifica un modelo que requiere de exclusividad, pero, debido a la extensión y la densidad de las urbanizaciones creadas en las ciudades fronterizas, este modelo habitacional se implementa de forma deficiente, con serias carencias de equipamiento e infraestructura y con figuras emblemáticas que devienen en retóricas ante las abrumantes diferencias materiales existentes entre un fraccionamiento cerrado de tipo popular y uno de tipo alto, como ocurre en la ciudad de Tijuana.

Las diferencias entre el fraccionamiento alto o medio y el de interés social existen no sólo en términos materiales; abarcan también un desigual nivel de organización y participación de los residentes en las tareas colectivas del fraccionamiento, observado en el cumplimiento de las reglas internas y en el mantenimiento del espacio. Son esas diferencias las que indican que los modelos de fraccionamiento cerrado implementados en las ciudades fronterizas dislocan el paisaje urbano incentivando el proceso de fragmentación urbana y, por supuesto, de la segregación socioespacial.

La distinción social, objetivada materialmente, tiene su correspondiente expresión en las representaciones individuales y colectivas construidas por los sujetos implicados en el espacio cerrado, y cuyas relaciones interpersonales marcan sus deseos y expectativas. El tipo y forma del fraccionamiento influye en los procesos de socialización para truncarlos o favorecerlos. Así mismo, el proceso de construcción del sentido de pertenencia al lugar o la propia identidad de sus residentes son influidos también por el espacio.

Por otro lado, la percepción del miedo a la inseguridad —o su contraparte, la certidumbre— es cruzada por la dimensión espacial, de manera que el imaginario individual estigmatiza las áreas de la ciudad que significan peligro y a las personas que constituyen un riesgo. Generalmente, las virtudes negativas del espacio y los individuos las representan en la ciudad los sectores donde se concentran la pobreza, el desorden y el caos urbano, las carencias de servicios públicos e infraestructura, así como la delincuencia y la violencia.

Durante la investigación realizada en la ciudad de Tijuana se sostuvieron entrevistas con residentes de fraccionamientos cerrados de tipo popular, medio y alto,⁵ y se encontraron diferencias bastante marcadas en cuanto a la percepción de la violencia, la satisfacción con sus viviendas, las formas de socialización entre vecinos y los conflictos presentados, y los desiguales niveles de organización y participación vecinal. Para este trabajo se retoma como ejemplo de espacios de interés social el fraccionamiento Las Villas, conformado por cuatro secciones principales, en tanto que se seleccionó Privadas Otay como caso de fraccionamiento cerrado de nivel medio, y Privada Vista Dorada como espacio de nivel alto.

⁵Las entrevistas a los residentes de fraccionamientos cerrados en Tijuana fueron hechas durante las visitas efectuadas en octubre de 2004 y marzo de 2005. Se realizaron entrevistas a profundidad a partir de un guion de preguntas probado previamente en Hermosillo, Nogales y Ciudad Juárez.

TIJUANA: ¿LA CASA DE TODA LA GENTE?

El fraccionamiento cerrado de tipo popular o interés social

En la ciudad de Tijuana, los fraccionamientos cerrados se han consolidado como la principal forma de urbanización. Predominan dos tipos de urbanización cerrada, que se distinguen por el tamaño del conjunto, el sector de población al cual están dirigidos y las características de la vivienda. El primer tipo se destaca por incluir conjuntos constituidos por menos de 500 viviendas en formación *cul de sac*, estar orientados a la clase media y alta, contar con equipamientos e infraestructura de calidad, viviendas más grandes y mejor construidas, y ubicarse en los sectores más exclusivos de la ciudad, como el entorno de Agua Caliente y Playas de Tijuana. El segundo tipo de urbanización lo representan los conjuntos urbanos formados por grandes aglomeraciones de viviendas, los cuales, en su mayoría, combinan las viviendas de tipo popular y clase media, pero predominando ampliamente las primeras. Así mismo, las casas se destacan por sus reducidas dimensiones, la baja calidad en su construcción y las carencias de espacio común, a pesar de que en su mayoría mantienen el régimen de condominio. La densidad de población en estos conjuntos es alta, y por tal motivo concentran servicios diversos como centros comerciales, escuelas e instalaciones recreativas. Ejemplos de conjuntos urbanos de esta naturaleza en Tijuana son Villa Fontana, Villa Sol, El Refugio, Santa Fe y El Florido, cada uno de los cuales rebasa las 10 000 viviendas.

A las diferencias materiales existentes entre estos dos tipos de fraccionamiento cerrado se les unen las de tipo social. La imagen de los grandes conjuntos urbanos de tipo cerrado rápidamente tiende a deteriorarse; la infraestructura urbana es rebasada por la magnitud del conjunto, con los consiguientes trastornos en la prestación de servicios públicos; el espacio público concentrado en determinados sectores de los conjuntos poco a poco deviene en tierra de nadie y en espacio identificado con la inseguridad; y la seguridad encargada a los guardias privados, así como la proporcionada por las bardas y los controles de acceso a este tipo de fraccionamientos, es constantemente violentada. Estos problemas indican fallas en la socialización cotidiana, escasa participación en las asociaciones vecinales, un sentido de pertenencia cuestionado y un tipo de comunidad en descomposición.

Entre los problemas en la socialización de los residentes de los fraccionamientos cerrados se encuentran los siguientes: no pagar las cuotas de mantenimiento, incumplir con la participación en las asociaciones de vecinos, infringir las reglas en el uso de estacionamientos comunes, evadir las obligaciones contempladas en el reglamento interno en lo que se refiere a los depósitos de basura, y ampliación de las viviendas sin la autorización correspondiente, entre otros. Básicamente, la dimensión social deteriorada del fraccionamiento cerrado de tipo popular estriba en la percepción de desconfianza entre vecinos, el recelo por los usos del espacio, el desconocimiento del otro –hecho que provoca enemistad– y la creación de estigmas de todo lo que represente riesgo o amenaza.

Un claro ejemplo en Tijuana de los problemas urbanos generados en los fraccionamientos cerrados es el sector denominado Las Villas, en particular el conformado por las secciones Villa Fontana, Villa del Sol, Villa Real y Villa del Bosque, que en conjunto suman aproximadamente 20 000 viviendas. Este sector tiene la característica de ser el primer gran conjunto cerrado resguardado con bardas, puertas de acceso y casetas de vigilancia. Dada la magnitud del sector y el diseño urbano en forma de privadas, el proceso de fragmentación es abrumante. Además, la incomunicación entre sectores impera dificultando la continuidad y secuencia urbanas, y las zonas se encuentran aisladas y separadas por las bardas, a pesar de que el residencial Las Villas está ubicado sobre una superficie relativamente plana, a diferencia del resto de la ciudad. Por consiguiente, el diseño del conjunto urbano es el que fragmenta y segrega; no el elemento topográfico.

Los fraccionamientos cerrados del sector de Las Villas fueron los primeros en Tijuana diseñados para proteger, a los residentes, de la inseguridad y la violencia urbana con bardas perimetrales, casetas de ingreso y guardias privados. Urbi, la empresa inmobiliaria, experimentó en este lugar la implementación de un plan comunitario de urbanizaciones en régimen de condominio, el cual precisa de la participación de los residentes en el cuidado del conjunto, la compartición de áreas de uso común y el respeto de las reglas establecidas en los reglamentos internos. Sin embargo, al cabo del tiempo, la participación vecinal se diluyó, las medidas físicas de seguridad tendieron a desvirtuarse y, al final, las mismas privadas se convirtieron en espacios inseguros, a pesar del hermético diseño arquitectónico.

El trabajo de entrevistas a los residentes de Las Villas arroja la percepción de un creciente miedo por vivir en el sector, expresado en la desconfianza que le tienen a los guardias privados en aquellos fraccionamientos cerrados donde esa figura todavía existe: a los guardias se les identifica como parte de la inseguridad más que como proveedores de tranquilidad. Así, el diseño arquitectónico de la urbanización cerrada basada en bardas perimetrales, caseta de acceso y guardia privado no funciona adecuadamente sino que, al contrario, favorece la violencia. Varias entrevistadas narraron haber sido víctimas de la delincuencia o saber de personas que pasaron por esta situación; el robo de automóvil y a sus domicilios son hechos que ocurren al interior del fraccionamiento cerrado, y al que el enemigo accede sin importar las medidas de seguridad del espacio habitacional. Se corrobora, así, que las barreras físicas son insuficientes para proteger a las personas y sus bienes. La inseguridad, por lo tanto, no es un asunto de percepción: es un problema real.

La incertidumbre bajo la cual parecen vivir los habitantes de Las Villas, en buena medida es provocada por los problemas en la interacción social. Las situaciones cara a cara entre vecinos son difíciles y tensas, de manera que en lugar de haber cohesión social entre ellos, lo que se da es la desconfianza, a tal punto en que los niveles de integración son débiles y frágiles, lo que provoca que no se desarrolle un fuerte sentido de pertenencia e identificación con el lugar y se dé una falta de solidaridad entre los vecinos, que es motivada por la poca familiaridad establecida con el entorno. Así mismo, a través de las entrevistas realizadas, se puede observar que el concepto de privada no acaba por ser asimilado y aceptado por los vecinos, y prueba del desarraigo existente o la falta de comunidad es que los mecanismos de inclusión/exclusión expresados en la organización vecinal y los reglamentos son, en el mejor de los casos, retomados ambigüamente, y en el peor de los escenarios, la organización vecinal tiene poca duración. Acciones como éstas han provocado situaciones como la falta de pago de cuotas inicialmente acordadas o establecidas y el abandono de los trabajos de mantenimiento, lo que ha traído como consecuencia que la imagen del conjunto acelere su descomposición. Desafortunadamente sólo han llegado a sobrevivir intentos aislados de organización que no tienen un efecto expansivo y positivo al resto de los vecinos. En la mayoría de los residentes, a decir de los entrevistados, persiste el ánimo de no involucrarse en el trabajo conjunto, y se ha visto incrementada la desconfianza hacia los demás.

Los problemas presentados en la socialización entre vecinos en el conjunto habitacional Las Villas tienen lugar en un paisaje urbano deformado por la fragmentación y dañado por la creciente percepción del miedo entre la población, realidad que se extiende a toda la ciudad de Tijuana y la ubica como una de las más inseguras del país.

Pero también el estropeado modelo de comunidad basado en la socialización y la construcción de un sentido de pertenencia, implementado en los fraccionamientos cerrados de Las Villas, contiene otros elementos que explican el fracaso. Uno de ellos es el reducido tamaño de las viviendas, lo que limita la disposición de habitaciones para la familia, influye en el debilitamiento de la convivencia social y genera tensiones en el ambiente comunitario, que afectan a los residentes en su conjunto.

En el caso de Las Villas y sus secciones Villa Fontana, Villa del Sol, Villa Real y Villa del Bosque, la vivienda promedio de interés social tiene 30 metros cuadrados de construcción distribuidos en dos niveles y con tres metros de frente. Si bien existen sectores de vivienda media entreverados, éstos son minoría. En el caso de Tijuana, el régimen de propiedad en condominio se utiliza para minimizar los altos costos del suelo y la rentabilidad de la construcción, aunque el discurso inmobiliario arguya que se trata de razones de inseguridad y el deseo de fomentar las relaciones comunitarias.

Las disminuidas dimensiones del espacio habitado y la alta concentración de viviendas por conjunto cerrado ocasionan un gran hacinamiento e incrementan las tensiones sociales. Un ambiente de alta densidad poblacional y reducido espacio disponible por habitante genera un malestar que se traduce no sólo en inseguridad y deterioro generalizado de la imagen urbana y los espacios públicos, sino también en menoscabo de la interacción social. El espacio es una variable que refiere calidad de vida y satisfacción de los individuos, de manera que cuando los atributos del espacio tensan el ambiente, aprisionando a los residentes, el proceso de socialización hace crisis.

Las Villas es un ejemplo de cómo el mercado inmobiliario se supo beneficiar del diseño urbano de tipo cerrado para: 1) proveer supuestamente de seguridad a los habitantes con la edificación de elementos materiales defensivos como bardas, rejas y controles de acceso; 2) maximizar la rentabilidad de la construcción reduciendo el espacio disponible por habitante; 3) utilizar el régimen de propiedad en condominio, el cual faculta a las inmobiliarias a ajustarse a los mínimos en la construcción; 4) aprovechar las políticas públicas en materia de

vivienda para dirigirse a sectores de población específicos, como los empleados de maquiladoras; y 5) urbanizar zonas no aptas para asentamientos humanos.

Pero los beneficios obtenidos por las empresas inmobiliarias tienen un costo social alto, como se demuestra en Las Villas, con el incremento de los problemas sociales en la vida cotidiana, los conflictos por el uso y disfrute del espacio público, la disminución de la calidad de vida de la población residente por el limitado espacio de las viviendas, y la generación de un desapego al espacio cerrado. Las comunidades son creadas artificialmente, simulando un sentido de pertenencia, valores y costumbres que fijan la organización social a un tiempo y espacio determinados, sustituyéndolos mediante la sujeción a reglamentos de condominios y una urbanización deficiente.

El fraccionamiento cerrado de nivel medio

En Tijuana, los fraccionamientos cerrados de nivel medio se caracterizan por ser conjuntos pequeños, no mayores de 500 viviendas, calidad en las construcciones y más espacios comunes. El tamaño del conjunto asegura un mayor control de las empresas inmobiliarias para organizar a los residentes; a su vez, los residentes tienen mayor oportunidad para integrarse según los elementos atribuidos a la comunidad de acuerdo con el discurso inmobiliario.

Espacialmente, los fraccionamientos de nivel medio se encuentran mejor ubicados en el entramado de la ciudad por su cercanía a los servicios urbanos como los centros comerciales, así como a la zona central de la ciudad y a las grandes vialidades que la articulan. También están cercanos a zonas pobres y poco urbanizadas, de manera que el proceso de segregación propiciado por el fraccionamiento cerrado vuelve contiguas las áreas desiguales, pero las mantiene separadas físicamente por los dispositivos de tipo defensivo.

Los fraccionamientos cerrados de nivel medio ejemplifican bastante bien el deseo contemporáneo por autoexcluirse de la ciudad. En el caso de Tijuana, las bardas y rejas de protección no son los únicos elementos requeridos para escindirse, sino también la dimensión topográfica apoya esa aspiración. Los problemas y deficiencias existentes en la ciudad en su conjunto refuerzan la segregación, pues pretendidamente, el fraccionamiento cerrado proporciona tranquilidad en el ambiente, calidad en los equipamientos y seguridad interior. Así mismo, las percepciones de los habitantes de una urbanización de nivel

medio son distintas: la homogeneidad social, facilitada por la posesión de un mayor capital social y económico indicado por los niveles de escolaridad e ingreso, hace que los residentes de los fraccionamientos cerrados sean más exigentes en cuanto a las cualidades de sus viviendas y del conjunto. En ese sentido, en lo que se refiere a las percepciones que los residentes de una urbanización cerrada de nivel medio tienen acerca del espacio, la seguridad, la organización y el respeto de los reglamentos, se manifiesta una marcada diferencia con respecto a las percepciones que sobre los mismos aspectos tienen los habitantes de Las Villas, conjunto de interés social y popular.

Para dar muestra de estas diferencias, a continuación se presenta el caso del fraccionamiento Privadas Otay, localizado al oriente de Tijuana, en un sector cercano al puerto fronterizo y al área industrial ubicados en la Mesa de Otay –donde también se concentra gran parte de las maquiladoras y franquicias norteamericanas de servicios comerciales y alimentos–, y conectado funcionalmente al centro de la ciudad por grandes vialidades.

Privadas Otay es ejemplo de cómo la topografía montañosa sirve eficazmente para aislar el espacio habitado, pues dos de los lados del fraccionamiento están rodeados por un gran talud rematado en el cauce de dos arroyos. De igual manera, la topografía del lugar lo separa de las áreas populosas y pobres establecidas sobre el cauce del río Alamar. El conjunto es pequeño: cuenta con 60 viviendas de dos plantas, un área verde al frente, y en una esquina del conjunto, las viviendas tienen un estilo arquitectónico no definido.

Por las entrevistas y el recorrido de campo realizados, se percibe una mejor organización del comité de vecinos, lo cual se ve reflejado en el cuidado y mantenimiento general del conjunto. Las respuestas privadas a los problemas de la ciudad obligaron a establecer vigilancia las 24 horas del día, servicios eficientes de recolección de basura y cuidado de los jardines. Sin duda, el pequeño tamaño del conjunto respalda la participación de los vecinos en la protección del entorno. Además, la solidaridad obligada para las actividades en común es controlada por el reglamento interno y animada por la expectativa de tener seguridad, tranquilidad y orden.

El fraccionamiento es socialmente homogéneo: está integrado por profesionistas empleados en puestos directivos de las maquiladoras, así como comerciantes en pequeño, profesores universitarios y trabajadores del sector de servicios en San Diego. Ese tipo de homogeneidad propicia la generación de un *habitus* de clase media tendente a velar por el buen funcionamiento de esta

zona residencial. En este fraccionamiento viven, en su mayoría, matrimonios jóvenes sin hijos o con hijos pequeños, y muchas mujeres que aquí habitan se alejan del rol social tradicional del ama de casa, pues tienen empleo, contribuyen a la economía familiar, o bien son profesionistas solteras independientes.

Las viviendas están adosadas unas a las otras. A consideración de una de las entrevistadas, eso es una incomodidad, pero una de las características del fraccionamiento cerrado en Tijuana es la optimización del espacio con fines de rentabilidad ante los altos costos del suelo de la ciudad:

La única desventaja es que tengo pared compartida y se escuchan los ruidos de los vecinos, si pelean, si no pelean, si están a gusto, si el bebé llora, pero nada más se escucha en la noche; cuando yo llego aquí está todo en silencio, pues qué tanto ruido puedo hacer: prender la tele. Entonces, en cuanto la apago, escucho todo. Ésa es la única desventaja (mujer profesionista, Privadas de Otay, marzo de 2005).

La presión por el limitado espacio obliga a imaginar la mejor manera de modificar la vivienda para satisfacer los deseos y gustos del residente, modificaciones posibles siempre y cuando no contravengan lo establecido en el reglamento del condominio ni incomoden a los vecinos. La buena organización de los residentes proporciona seguridad, propicia prácticas individuales o colectivas ordenadas y de acuerdo con el reglamento. A decir de una de las entrevistadas, el espacio cerrado se constituye en ventaja con respecto a la ciudad abierta:

Ventajas: tienes una seguridad, aunque no está validada, digamos, cien por ciento, pero por lo menos te da una cierta seguridad. Ésa es una ventaja. Otra, la basura; en los otros fraccionamientos cada quien agarraba su basurita y donde podía la tiraba; y aquí es un poquito más organizado, y sabes que si la dejas afuera, alguien la va a recoger. Ésa es otra ventaja. Los carros, los carros se quedaban en la calle. A veces, qué bueno si amanecían, y si no, pues quién sabe. Por lo menos aquí, mal que bien, pero ahí los tienes enfrente, te da seguridad. Los vecinos también, porque en los otros fraccionamientos, sí había, como ya había gente de más edad y de *diferentes niveles sociales y educación*, entonces, sí había ruidos en las noches, la música, nada más llegabas y si dormías, bien, y si no, también. Y aquí eso sí lo respetan. Sí hacen fiestas, pero las hacen a cierta hora, con música, pero tampoco nada exagerado. Sí respetan esas cosas [...] (mujer profesionista, Privadas de Otay, marzo de 2005).

La vida cotidiana del fraccionamiento, de lunes a viernes, está relacionada con las ocupaciones de los residentes: la gente sale a trabajar y prácticamente la soledad se apodera de las casas. Cosa contraria ocurre los fines de semana, que es cuando predominan las actividades familiares y domésticas. El tipo de

socialización implementado entre los vecinos pretende la sana distancia; no se trata de involucrarse completamente en la vida de los demás, sino más bien de mantenerse al margen; se trata de establecer relaciones cordiales aunque no intensas. La interacción social básicamente consiste en acuerdos que posibiliten la convivencia. Esos acuerdos están en relación con crear un espacio seguro, ordenado, tranquilo y limpio. Las relaciones cordiales –aunque distantes– que parecen imperar entre los vecinos, se expresan en el problema de nombrar a su representante: aparentemente una de las dificultades para nombrar al representante vecinal es el deseo de no enfrentar situaciones cara a cara; no se procura el contacto o las relaciones interpersonales estrechas, sino la impersonalidad en el trato; es decir, impera la frialdad en la socialización que no implica conflicto.

El orden, la tranquilidad y la seguridad con que se vive en el fraccionamiento es resultado de un sentimiento de arraigo al espacio, un sentido de pertenencia que abarca el conjunto y que además identifica la vivienda como un motivo de realización personal y familiar. A su vez, ese sentido de pertenencia ocasiona animadversión contra los residentes que viven en el fraccionamiento rentando las casas, precisamente por no contribuir con sus cuotas al orden y tranquilidad.

La aparente armonía en la que se vive en esta zona residencial no inhibe la percepción del miedo. Si bien durante el tiempo de existencia del fraccionamiento no se han registrado robos o actos de vandalismo, la desconfianza hacia los vigilantes es común, a pesar de que una compañía de seguridad privada provee el servicio. A la desconfianza hacia el guardia del fraccionamiento le sigue la representación de Tijuana como insegura –y en particular determinadas zonas de la ciudad–, por lo que se deben realizar ciertas acciones de protección. Interesante es que los entrevistados hicieron referencia al fraccionamiento El Florido como peligroso, a pesar de tratarse de uno de los sectores más populosos de la ciudad y mayormente urbanizado y cerrado. La misma situación se presenta en el caso de Las Villas.

El fraccionamiento cerrado de nivel alto

El fraccionamiento cerrado de nivel alto comparte, al igual que el de nivel medio, el ser un conjunto pequeño, no mayor de 500 viviendas. La diferencia

estriba en el equipamiento y la infraestructura incorporada al fraccionamiento, que le confieren no sólo un mayor valor, sino que también permiten reproducir un estilo de vida basado en la distinción social. Este tipo de conjunto habitacional está ubicado en las zonas más exclusivas y de mayor plusvalía de la ciudad, cercano a centros comerciales y de entretenimiento, además de ser accesible a las vialidades primarias y a los colegios privados.

Estas zonas habitacionales, a diferencia de los fraccionamientos cerrados de nivel medio y popular, están provistas de áreas verdes más abundantes, así como de equipamientos deportivos y casa club –de uso exclusivo para los residentes–, con mobiliario y decorado urbano acorde a los valores pretendidos, tales como privacidad, exclusividad y distinción. Además, la infraestructura urbana provista es superior a la existente en el resto de la ciudad, y los servicios públicos son suministrados por compañías privadas.

Para asegurar el autogobierno, el fraccionamiento cerrado se organiza como condominio, de manera que, entre otras cosas, en muchos de los casos se faculta a empresas privadas para que administren y se encarguen del pago de las cuotas de mantenimiento, por ejemplo, para así mantener una imagen agradable y calidad en los equipamientos y, a la vez, el alto valor de las propiedades. Por ese motivo, la organización vecinal tiene mayores posibilidades de asegurar su supervivencia.

En términos urbanos, el fraccionamiento cerrado de nivel alto establece dos procesos de segregación espacial: el primero implica su ubicación en los sectores exclusivos de la ciudad siguiendo el viejo patrón de las colonias residenciales; el segundo implica el reforzamiento de la protección física con bardas perimetrales, controles de acceso y dispositivos electrónicos de vigilancia. Ambos procesos de segregación espacial significan aislamiento de la ciudad; en eso descansa el discurso de la exclusividad y distinción social.

Por otra parte, las percepciones de los residentes de los fraccionamientos cerrados de nivel alto acerca del espacio, la socialización y la organización, en comparación con quienes habitan en los de nivel medio y popular, son diferentes. En los de nivel alto, los vecinos están preocupados por conservar un espacio tranquilo y ordenado, de allí que el mantenimiento del conjunto sea vital; también pretenden mantener el estatus social y, por consiguiente, se cuidan las formas y las buenas maneras, además de que la propiedad misma, simbólicamente, sirve para expresar ese estatus.

Como muestra de las percepciones de los residentes de un conjunto de nivel alto se toma el caso del fraccionamiento Vista Dorada, ubicado en el sector Agua Caliente, el más exclusivo y tradicional de Tijuana. Éste es un conjunto pequeño conformado por 52 viviendas en régimen de propiedad en condominio, con un diseño urbano en forma de circuito alrededor de la casa club. El acceso monumental es el único elemento visible para indicar la localización del conjunto; el diseño arquitectónico de las viviendas se orienta hacia el interior. El estar construido sobre una pendiente contribuye a ocultar su presencia en el entorno; además, tres de los lados del conjunto están rodeados por zonas habitacionales, y un cuarto lado, por una hondonada. Con esto, el aislamiento y separación con las áreas contiguas es extrema.

Enclavado en el corazón del sector Agua Caliente, el residencial Vista Dorada está cercano a importantes áreas comerciales y de entretenimiento, accesible a la zona central de Tijuana y a una de las principales avenidas de la ciudad; además está próximo a los fraccionamientos cerrados más exclusivos de Tijuana, como Puerta de Hierro y Colinas de Chapultepec.

En las entrevistas realizadas en el residencial Vista Dorada, sus habitantes perciben su espacio como un conjunto urbano que funciona de manera adecuada, proporciona tranquilidad y es seguro. Sus relatos también dejan ver que el espacio del fraccionamiento es útil para mantener un estilo de vida.

Por otro lado, aunque la participación en las reuniones del comité de vecinos es limitada, las decisiones son aceptadas sin objeción alguna, ello en aras de preservar la armonía del conjunto. Así mismo, la interacción entre vecinos se establece a partir de la convivencia entre los niños, los usos de la casa club y la organización vecinal.

Si bien los entrevistados comentaron que una de las principales razones para haber comprado su casa en residencial Vista Dorada fue la seguridad, la que perciben a través del confort obtenido por la calidad del espacio. Incluso, una de las entrevistadas mostró su satisfacción por vivir en una zona habitacional con personas de su misma condición social, situación que sirve también para generar tranquilidad:

La intención es vivir con tranquilidad [...] de vivir en un medio ambiente estable tanto para los hijos y para uno [...] una de las cosas que es un privilegio de estar aquí [...] es que tienes gente de tu nivel económico, trabajadora, y punto [...] (profesionista, vecina de Vista Dorada, Tijuana, marzo de 2005).

La homogeneidad social es requisito indispensable para facilitar la convivencia. Así, el *nosotros* se construye entre iguales que pugnan por un estilo de vida que asegure el estatus. En este caso, la ubicación exclusiva del fraccionamiento, orientarse a un sector social de altos ingresos y la privacidad del diseño cerrado logran la homogeneidad necesaria, la cual está ligada al deseo de expresar distinción social, pues vivir en una posición social alta obliga a que el espacio sea exclusivo, acorde a un estilo de vida, y la imagen urbana debe corresponder a eso, de manera que el fraccionamiento se convierte en el espacio de objetivación simbólica de las diferencias sociales.

La socialización en el referido fraccionamiento se caracteriza por ser poco estrecha y se circunscribe a los buenos modales de presentación y saludo cotidianos que no implican conflictos o problemas. La cordialidad impera sobre los lazos firmes —a veces indiscretos— que puede implicar la vida en un barrio tradicional, pero, después de todo, prevalece un deseo de seguir las reglas. A pesar de la aparente distancia en la que se desenvuelven las relaciones interpersonales entre los habitantes de estas zonas residenciales, existen actividades tendentes a romper el hielo e integrar de una mejor manera a los vecinos; son actividades que sirven para generar un sentido de pertenencia, de comunidad, lo cual es básico en el diseño de la urbanización cerrada. En este caso, el comité de vecinos organiza reuniones esporádicas donde el objetivo es propiciar el acercamiento, tales como el Día del Niño o las fiestas decembrinas.

Como se mencionó con anterioridad, la privacidad es uno de los objetivos buscados por los residentes de un fraccionamiento cerrado de nivel alto. En el caso de Vista Dorada, el deseo de privacidad se expresa no involucrándose plenamente en la organización vecinal. Si bien el fraccionamiento tiene funcionando un comité de vecinos legalmente constituido como asociación civil, también tiene contratado un administrador externo que se encarga del cobro de cuotas y de proporcionar el servicio de vigilancia y el mantenimiento del conjunto. Y es que, precisamente, mantener la imagen agradable, el buen estado de las instalaciones y, sobre todo, el valor de la propiedad, es lo que facilita la unión de los vecinos.

Como ya se refirió, los residentes de este fraccionamiento tienen una organización interna conformada por un comité encargado de mantener la calidad del conjunto, que también funciona como autogobierno y, por lo tanto, sanciona los actos contrarios a la comunidad. El reglamento del condominio, por

su parte, asegura el respeto a las normas, regula las actividades de los residentes y establece los castigos; en síntesis, la vida cotidiana de sus habitantes al interior del fraccionamiento es controlada y vigilada por el reglamento de condominio, además de que regula los colores de las casas, las posibles modificaciones a la vivienda, el uso de los estacionamientos comunes y el comportamiento de las visitas, entre muchas otras cosas.

La homogeneidad social imperante en el fraccionamiento permite que la diversidad no exista; la exclusión de todo elemento que distorsione o cree temor es consecuencia de las prácticas tendentes a mantener la seguridad de las personas y de los bienes. La segregación establecida por la exclusividad, la distinción y la seguridad de los muros, facilita que los residentes implementen medidas para asegurar la tranquilidad, pues de ese modo, el comité de vecinos puede influir en el proceso de venta o renta de las viviendas.

A decir de los entrevistados, el residencial Vista Dorada es seguro, y durante el tiempo que ha transcurrido desde su creación no se han presentado hechos delictivos. Como se mencionó en párrafos anteriores, el conjunto está ubicado en uno de los sectores más privilegiados y exclusivos de Tijuana, y pudiera pensarse que eso bastaría para hacerlo seguro; sin embargo, el narcotráfico tiene en la zona de Agua Caliente un bastión, de modo que, como dijera uno de los entrevistados, si bien el fraccionamiento se percibe como seguro, el entorno, a pesar del nivel socioeconómico alto, infunde temor por el narcotráfico.

CONCLUSIONES

Los fraccionamientos cerrados en la ciudad de Tijuana tienen diferencias significativas en relación con su clasificación como popular, medio o alto. Mientras que en unos la presión del espacio, la alta densidad poblacional y habitacional y el nivel socioeconómico de la población limitan el proceso de socialización e inhiben la participación vecinal en la toma de decisiones colectivas, en otros, el deseo por preservar el valor de la propiedad alimenta una mejor organización y participación vecinal en un ambiente mucho más benévolo económicamente, aunque a costa de una importante segregación social y espacial.

El fraccionamiento cerrado expresa el dominio del ámbito privado no sólo por la privatización del espacio público implicada por la exclusividad y las

restricciones en la accesibilidad, sino también por la segregación implementada de acuerdo con la condición socioeconómica de la población. Los fraccionamientos cerrados expresan una segregación basada en la condición social y económica de sus habitantes, no en términos étnicos, raciales o religiosos. El fraccionamiento cerrado de las ciudades fronterizas, por su parte, asume diferencias cualitativas y cuantitativas importantes de acuerdo con la clase social a la cual están destinados los conjuntos urbanos. Cuanto mejor equipamiento e infraestructura mantengan, dispongan de mayor seguridad y barreras físicas de protección, cuenten con superiores condiciones de habitabilidad de las viviendas, y funcionalmente estén mejor conectados a la ciudad, los fraccionamientos cerrados tenderán a exaltar de manera primordial la segregación con base en la condición social y económica de las elites con fines de prestigio social. Por el contrario, los fraccionamientos cerrados orientados a las clases sociales menos favorecidas son una caricatura que simula las condiciones de su contraparte a costa de fragmentar la interacción social y reducir las condiciones de vida.

El alcance de la socialización en el fraccionamiento cerrado es diverso y variable en función de las condiciones de habitabilidad generada por el diseño urbano y el nivel socioeconómico de los residentes. El diseño urbano del fraccionamiento cerrado está pensado para favorecer los contactos sociales, pero en la realidad fronteriza de los grandes conjuntos masificados son más las tensiones y fricciones en la vida cotidiana, al igual que los niveles de inseguridad, salvo excepciones donde es posible ubicar experiencias exitosas de organización vecinal. Así, las relaciones frías y anónimas, fomentadas por el individualismo moderno, son comunes entre los habitantes de los residenciales medios y altos, y requieren del artificio comunitario y la hiperregulación interna para recrear el ambiente de tranquilidad, privacidad y seguridad adecuado a sus expectativas.

Los fraccionamientos cerrados se justifican por la existencia de alta inseguridad urbana y la percepción del miedo de los ciudadanos. Ese discurso legitima la instauración de muros, casetas de vigilancia y el uso de guardias privados para regular el acceso a propios y extraños, así como proporcionar seguridad. El trabajo de investigación realizado en Tijuana permitió corroborar que los habitantes de los fraccionamientos cerrados se sienten seguros y tranquilos por las medidas de protección instauradas; sin embargo, la información recogida de los residentes en las mismas entrevistas, aunada a la de los periódicos

locales, nos muestra innumerables hechos delictivos cometidos al interior de los conjuntos cerrados.⁶ La cuestión es que los muros y los dispositivos de vigilancia no son efectivos para atenuar la inseguridad, pero sí construyen en los habitantes un falso sentido de la seguridad.

Es difícil pensar en qué medida el fraccionamiento cerrado contribuirá a crear ciudades más seguras, tranquilas, amables, cohesionadas y ordenadas, cuando tiende a beneficiar sólo a determinados sectores sociales, excluyendo al resto. Revertir el proceso de segregación social en las ciudades es una actividad que, forzosamente, requiere la conciliación de un fenómeno que al parecer favorece la creación de seguridad y privacidad, homogeneiza a los grupos de mayores ingresos y confiere prestigio, densifica y compacta las ciudades, presenta mejores equipamientos de uso colectivo y viviendas de calidad, pero, al mismo tiempo, es un proceso que restringe la diversidad de usos del suelo, la sustentabilidad y la conexión urbanas, la diversidad social, así como la accesibilidad y la equidad social.

BIBLIOGRAFÍA

- Amendola, Giandomenico, *La ciudad posmoderna*, Madrid, Celeste Ediciones, 2000.
- Blakely, E. J. y Snyder, M. G., *Fortress America. Gated Communities in the United States*, Washington y Cambridge, Mass., Brookings Institution Press y Lincoln Institute of Land Policy, 1997.
- Caldeira, Teresa, “Fortified Enclaves: The New Urban Segregation”, en James Holton (ed.), *Cities and citizenship*, Durhan, Carolina del Norte, Duke University Press, 1999, pp. 114-138.
- Dammert, Lucía, “Construyendo ciudades inseguras: Temor y violencia en Argentina”, *EURE*, vol. 27, núm. 82, Santiago, 2001.
- Davis, Mike, *City of Quartz*, Nueva York, Vintage Books, 1990.
- Ellin, Nan, *Architecture of Fear*, Nueva York, Princeton Architectural Press, 1995.
- Kohn, Margaret, *Brave New Neighborhoods*, Nueva York y Londres, Routledge, 2004.

⁶Al respecto, se realizó la revisión hemerográfica del periódico *Frontera* y del semanario *Zeta* de los años 2004 y 2005, y se encontraron notas diversas que dan muestra de la inseguridad en los fraccionamientos cerrados.

- Low, Setha, *Behind the gates*, Nueva York y Londres, Routledge, 2003.
- Maycotte, Elvira, “Nuevas tipologías de vivienda de interés social financiadas por programas gubernamentales”, ponencia presentada en el XXVIII Encuentro de la RNIU, Ciudad Juárez, septiembre de 2005.
- Méndez, Eloy, “Urbanismo y arquitectura del miedo. Reflexiones sobre los fraccionamientos residenciales cerrados en México”, *Ciudad y territorio*, vol. xxxiv, núm. 133-134, 2002.
- e Isabel Rodríguez, “Comunidades cercadas en la frontera México-Estados Unidos”, *Scripta Nova*, vol. viii, núm. 171, 15 de agosto de 2004, en <http://www.ub.es/geocrit/sn-171.htm>. Consultado el 3 de octubre de 2005.
- Nieto, Lucía, “El estado del arte de la seguridad urbana”, *Circunstancia*, núm. 2, 2003.
- Rodríguez, Isabel, Eloy Méndez y Liliana López, *Espacio urbano, exclusión y frontera norte de México*, Madrid, UAM Ediciones, 2006.
- Roitman, Sonia, “Who Segregates whom?”, en *Gated communities: building social division or safer communities*, Glasgow, Escocia, University of Glasgow, 2003.
- Rotker, Susana, *Ciudadanías del miedo*, Caracas, Nueva Sociedad, 2000.
- Sabatini, F., Cáceres, G. y J. Cerda, “Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las últimas tres décadas y posibles cursos de acción”, *EURE*, vol. 27, núm. 82, 2001.
- Soja, Eduard, *Postmetropolis. Critical studies of Cities and Regions*, Oxford, Blackwell, 2000.
- Svampa, Maristella, *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*, Buenos Aires, Biblos, 2001.