

CONTRA LA CIUDAD EL FENÓMENO DE LOS FRACCIONAMIENTOS CERRADOS

Alejandro Ochoa Vega

Introducción

¿Será un gesto romántico e idealista imaginarse a inicios del siglo XXI una ciudad 3donde se privilegie el espacio público, como el lugar de encuentro social y de convivencia de toda una sociedad?. ¿Será posible plantearse un recorrido urbano como peatón sin sentirse amenazado e inseguro?, ¿Seremos unos nostálgicos empedernidos al recordar como apenas unas décadas atrás, era posible caminar por cualquier parte sin paranoias ni miedos a sufrir un asalto?. Este panorama tan recurrente, empieza a tener respuestas muy contrastantes desde hace poco más de veinte años, sobre todo en las ciudades latinoamericanas y del tercer mundo, sin descartar algunos casos de los países desarrollados. Por un lado, las reflexiones especializadas y críticas de urbanistas, antropólogos y arquitectos que desde foros promovidos por la UNESCO, como el de la “cumbre de las ciudades” (Hábitat II) de 1996 y con el lema

“Humanizar la ciudad”, han permitido vislumbrar caminos para restituir el protagonismo a los ciudadanos. No obstante y en contraste, la iniciativa privada y los promotores inmobiliarios han sacado el máximo provecho del impacto de las recientes crisis económicas, y se han adelantado a cualquier propuesta de equidad social, a través de la proliferación de fraccionamientos cerrados, “segregados voluntariamente” y con la bandera de “privacidad y seguridad”. Entonces, después de lo dicho por los especialistas y realizado por los desarrolladores, ¿dónde queda la voz del ciudadano común?, desafortunadamente solo de manera aislada se manifiesta y organiza, porque en la mayoría de los casos, se ajusta a las condiciones que tanto gobiernos débiles e ineficientes, como promotores de fraccionamientos voraces establecen.



La mejor casa de Bosques de las Lomas ubicada en calle cerrada con seguridad total. Exclusivo Proyecto Colonial Mexicano.



Acceso a través de una Majestuosa Plaza Recámara Principal como una verdadera Suite Presidencial
Acabados de lujo en cantera, nichos decorativos, vigas de madera, tabique rojo recocido, bóvedas catalanas y una gran explanada con fuente al centro.
Terreno 1,846 m2. Construcción 1,685 m2

Precio \$ 3,200,000 dlls.

5245-0222

Diversos estudios tales como el de, *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*¹ permiten ubicar tanto reflexiones críticas al llamado *Nuevo Urbanismo*,² como descripciones de casos concretos en varias ciudades latinoamericanas. Desde el D.F., San Pablo y Santiago de Chile, hasta Buenos Aires, Quito o Lima y pasando por Guadalajara, Puebla y Toluca, nuestros centros urbanos se están expandiendo sin

¹ Luis Felipe Cabrales Barajas, coordinador, Universidad de Guadalajara-UNESCO, México, 2002

² Surgido en Estados Unidos, caracterizado por estar dirigido a solucionar las condiciones de habitabilidad a través de núcleos reducidos, intentando rescatar las experiencias agradables de las pequeñas ciudades antiguas y con una arquitectura inspirada en imágenes desprendidas de la lectura complaciente del pasado. (Eloy Méndez, *Espacios de simulación*, ibidem, p. 68)

ningún control hacia las periferias y municipios conurbanos, a través de ese tipo de desarrollos o megaproyectos, que implican nuevos asentamientos amurallados, y donde el afán de seguridad y exclusividad de los potenciales usuarios implica su aislamiento respecto a la ciudad tradicional. Se reconocen condiciones estructurales que han propiciado un deterioro considerable en las ciudades; desempleo, delincuencia y abandono de los centros históricos entre otros, sin embargo, en lugar de que las autoridades, técnicos y ciudadanía en general busquen alternativas para contrarrestar la descomposición social y el empobrecimiento de las mayorías, dejan hacer a las minorías privilegiadas sus propios *guetos* o *clusters* urbanos, incrementando las desigualdades y contrastes entre la población. La proliferación de este tipo de desarrollos habla de un círculo vicioso y hasta perverso a nivel social y financiero, mayor delincuencia e inseguridad, mayor oferta y rentabilidad de un urbanismo excluyente y fragmentado. El llamado “botín” de la ciudad, del cual los

inversionistas inmobiliarios han sacado el mejor provecho.

Antecedentes y características

Como antecedente de esta problemática, es importante considerar el desarrollo urbano latinoamericano del siglo XX, el cual rompió con la continuidad de la ciudad tradicional, debido al crecimiento de la población, la irrupción de la impronta racionalista a través de los conjuntos habitacionales, y al final un sometimiento de cualquier idea de planificación ante las leyes del mercado. De la ciudad tranquila, equilibrada en sus densidades y escalas de principios del siglo pasado, se paso a otra que incorporó la modernidad urbano arquitectónica del racionalismo, y que por lo tanto recibió nuevas infraestructuras y equipamientos, edificios en altura y complejas vialidades. El paso de las sociedades fundamentalmente agrícolas a las industriales, y con esto, de las rurales a las urbanas ha propiciado crecimientos en las ciudades, enfrentados por los estados

de manera desigual, a nivel de planeación urbana, por lo que inevitablemente el siglo XXI representa un gran reto político y social. Nos enfrentamos ahora con ciudades inseguras, contaminadas, con poblaciones mayoritarias sumidas en la pobreza y desempleo, y todas bajo el régimen de economías de mercado. Los centros históricos están vacíos de residentes locales e invadidos por el comercio informal, el transporte público es deficiente y se privilegia el uso del automóvil, el ruido y deficiencias en la recolección de basura propician un ambiente enrarecido y desagradable. Ante esto, los grupos privilegiados y en buena medida en complicidad con las autoridades, en lugar de coadyuvar a contrarrestar las desigualdades, las han acentuado a través del repliegue, expresado en sus ghettos de centros comerciales de lujo, torres de oficinas, clubes deportivos exclusivos y pudientes, así como fraccionamientos cerrados e hipervigilados.

REAL OMEGA

CUALIDADES

- Precios de preventa
- Enganche diferido
- Esquema de venta a plazos hasta de 15 años
- Crédito hipotecario

FRACCIONAMIENTO

- Vigilancia las 24 hrs.
- Acceso controlado
- Detalles ornamentales
- Sistema de interfon
- Áreas verdes comunes
- Salón de usos múltiples
- Estacionamiento para visitas

CONDominio

- 126 m² de construcción aprox.
- 3 recámaras
- Recámara master con vestidor y baño
- 1 baño compartido
- Sala
- Comedor
- Cocina equipada
- Zona de servicio (lavado)
- Estacionamiento cubierto para 2 autos
- PH con Roof Garden

Informes: Desarrollo 58 13 31 58 / Oficinas 91 16 06 16 al 19
 División del Note no. 96, Col. Memetla, C.P. 05360, Del. Cuajimalpa, México D.F.
 e-mail: realomega@ariesmx.com

PERSONALIZA TU ESPACIO

El origen de estas iniciativas, particularmente de los fraccionamientos confinados, corresponde al modelo de las ciudades jardín europea y el suburbio anglosajón aplicados desde las primeras décadas del siglo XX, y llega a buena parte de las ciudades latinoamericanas en los años sesenta de manera aislada, y con mucho más fuerza e las dos últimas décadas del pasado siglo, extendiéndose como iniciativa inmobiliaria hasta nuestros días. La cruzada funcionalista que había imperado por más de sesenta años, por una racionalización de los recursos materiales, mayores densidades, predominio de la vivienda multifamiliar y simplificación formal, queda atrás para entonces

recuperar ambientes premodernos y decimonónicos. Las escalas y dimensiones pueden variar, desde conjuntos de apenas media docena de casas (condominios horizontales), o hasta más de 500, dependiendo de eso, la topografía y el perfil socioeconómico del usuario, el diseño urbano ofrecería casa club, parques, zonas deportivas, trazas irregulares, vialidades amplias y caseta de vigilancia³. Verdaderas ciudades dentro de la ciudad, pero no como los conjuntos habitacionales de los años cincuenta a setenta del siglo pasado, donde a pesar de su escala (Tlatelolco en la ciudad de México) y cambio tipológico, la relación con la ciudad preexistente era fluida, sin embargo, los fraccionamientos cerrados crean verdaderas murallas y niegan cualquier contacto hacia el exterior. Estos desarrollos han proliferado de manera significativa en toda América Latina, para poner un caso, el de la zona metropolitana de Guadalajara, de 1967 al 2002 se construyeron 150 fraccionamientos⁴,

³ Ver, Wonne Ickx, *Los fraccionamientos cerrados en la Zona Metropolitana de Guadalajara*, Ibidem, p. 117-141.

⁴ Op.cit. p. 122-126

de distintas dimensiones, alcances y niveles, lo cual ha implicado un boom que rebasa por mucho cualquier criterio de equilibrio en la planeación urbana, y más bien demuestra la voracidad de los gobiernos locales y los promotores inmobiliarios.

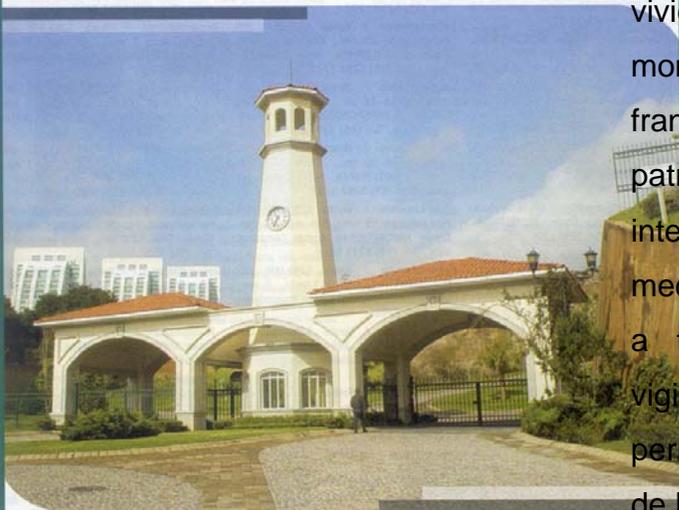
Los enrejados, ¿intervenciones inevitables?

Hay también, más como efecto social y emergente de las condiciones económicas del país, que como proyecto de ciudad, el fenómeno de los “enrejados urbanos”, que han implicado el cierre y bloqueo de calles en múltiples colonias de clase media, a iniciativa de los propios vecinos y como medida de control y seguridad, todo esto sin que las autoridades lo restrinjan al no poder contrarrestar los índices de delincuencia urbana. De tal suerte, la libre circulación por la ciudad se limita considerablemente, encontrándonos al paso, rejas de los más diversos estilos y colores, encadenadas y selladas, para con esto responder al impacto psicológico en la ciudadanía y darle mayor protección; no obstante que al paso de los años los ladrones

mediante sistemas muy sofisticados ya estén burlando las barreras improvisadas. En suma, una salida en falso de la ciudadanía que superficialmente logra detener los asaltos, como un recurso desesperado y que pone en evidencia una sociedad en descomposición, por los gobiernos y dueños de los medios de producción que solo ven el beneficio inmediato.

Villa Magna

“Un lugar a la altura de sus sueños”



- Exclusivos lotes residenciales desde 500 m²
- Fraccionamiento cerrado que brinda seguridad y tranquilidad absolutas
- Espléndidas áreas verdes
- Casa club
- Imponentes vistas panorámicas
- La más alta plusvalía
- Atractivos planes de pago

ÚLTIMOS LOTES DISPONIBLES



Consideraciones finales

¿Qué ciudades nos esperan en el futuro inmediato?, ¿la de centros urbanos vacíos de residentes permanentes y asiento de vendedores ambulantes, viejas viviendas convertidas en bodegas y monumentos históricos y artísticos en franco deterioro o como islas de patrimonio sobreviviente?. ¿Zonas intermedias habitacionales de clase media resguardadas superficialmente a través de rejas y casetas de vigilancia improvisadas?. ¿Y periferias, tanto de enormes sectores de habitación popular empobrecidos y marginados de cualquier servicio e infraestructura urbana, como de fraccionamientos cerrados e hiper exclusivos para una clase social pudiente?. Dicho panorama digno de cualquier película de ciencia ficción tipo Blade Runner, no es tan lejano a la realidad actual de varias ciudades latinoamericanas y del tercer mundo. En parte se puede entender que la gente de acuerdo a sus posibilidades busque una hábitat seguro y agradable, mientras el resto de la ciudad esta cada vez más expuesta y enrarecida. No obstante, un gobierno

que no solo favorezca a los que más tienen, un nuevo urbanismo (no el que nostálgicamente quiere regresar al siglo XIX) que sea incluyente y crítico, audaz e innovador, y una ciudadanía más atenta y conciente de su capacidad de participación, son los agentes y factores que podrán equilibrar a mediano plazo las contradicciones en nuestras ciudades contemporáneas.



Villas del Bosque

Venta de Residencia
\$2,350,000.00

!!! OPORTUNIDAD !!!

Exclusivo conjunto residencial, 10,000 m2 de terreno para únicamente 16 preciosas residencias, 3000 m2 de áreas comunes con jardines, alberca y salón de fiestas, privacidad y seguridad. 220 m2 de construcción y 420 m2 de terreno privado.

Tel. 5360-2194

Colofón arquitectónico : de lo conservador a lo kitsch

Estas realidades brutales y contrastantes de nuestras ciudades contemporáneas, se ven afectas también por una arquitectura conservadora y cursi, reflejada no solo en los sectores medios y bajos,

sino también, y con mayor elocuencia en los pudientes. Entonces conviene detenerse en la propuesta arquitectónica, sobre todo la expresada en muchos de los fraccionamientos cerrados, al demostrarse una vez más, que el buen gusto arquitectónico no tiene que ver con la mayor capacidad económica de los usuarios. Más bien es un problema de dependencia cultural, de actitud conservadora de los clientes ante las tendencias contemporáneas, y una peligrosa complicidad y escaso oficio de los diseñadores. Las modas retro sacadas de las revistas más comerciales de arquitectura, la influencia de las telenovelas de Televisa y de la revista Hola, así como la elegancia entendida como la vuelta al historicismo decimonónico, producen nuevos contextos y morfologías llenos de nostalgia y negación ante las manifestaciones culturales contemporáneas. El panorama no puede ser más desolador, millones de pesos invertidos en la máxima pobreza arquitectónica, un verdadero insulto a la profesión, la cultura y la historia.

Un paraíso muy cerca de ti.

UN EXCLUSIVO COMPLEJO RESIDENCIAL CON TODAS LAS COMODIDADES QUE NECESITAS PARA VIVIR BIEN.

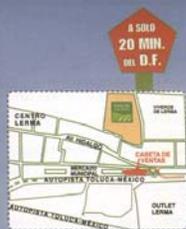


Los acabados presentados en estas imágenes son decorativos y no representan la realidad ni comprometen a la empresa constructora.

- Casas desde 102 m² hasta 136 m² (sala, comedor, chimenea, cocina integral, jardín privado, área de servicio, 3 recámaras 2 1/2 baños, 2 estacionamientos, barra americana, opción de ampliación para cuarto de servicio y un family room)
- Desde \$ 771,000 en adelante
- Ubicado a la altura de las plazas Outlet Lerma (a solo 20 minutos de Santa Fe y 15 minutos de Toluca)
- Diferentes opciones de acabados
- Excelente calidad de construcción. 50 años de experiencia nos respaldan.
- Áreas comunes: cafetería, juegos infantiles, alberca techada y climatizada, cancha multiusos, vapor, circuito de triciclos, quiosco, asadores fijos, extensas áreas verdes.
- Excelentes precios y facilidades en las formas de pago.

Lunes a viernes
9:30 a 19:00 horas
Sábados, domingos
y días festivos
10:00 a 18:00 horas

Calle Tán Ortega 14
Col. B. Pantobón, Lerma de
Villada,
Estado de México.
Tel. 01 (728) 202 67 92 / 93
/ 94
Email: ventas@comibimex.com
www.comibimex.com



Bibliografía

Luis Felipe Cabrales Barajas,
coordinador, *Latinoamérica: países
abiertos, ciudades cerradas*
Universidad de Guadalajara-UNESCO,
México, 2002