

**NUEVAS FORMAS DE AUTOSEGREGACIÓN  
RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE MÉXICO  
LA FORTIFICACIÓN Y PRIVATIZACIÓN DEL  
ESPACIO URBANO**

**DIANA SHEINBAUM LERNER**

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO  
ANÁLISIS, TEORÍA E HISTORIA



2010



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

**NUEVAS FORMAS DE AUTOSEGREGACIÓN  
RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE MÉXICO  
LA FORTIFICACIÓN Y PRIVATIZACIÓN DEL  
ESPACIO URBANO**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

**MAESTRA EN URBANISMO**

PRESENTA:

**DIANA SHEINBAUM LERNER**

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO  
ANÁLISIS, TEORÍA E HISTORIA

2010

Director de Tesis:  
Arq. Ernesto Alva Martínez

Sinodales:  
Dr. Guillermo Boils Morales  
Dra. Eftychia Danai Bournazou Marcou  
Arq. Alejandro Emilio Suárez Pareyón  
Arq. Gustavo Romero Fernández

## **Agradecimientos**

Quisiera aprovechar este espacio para agradecer a quienes con su apoyo hicieron posible la realización de este trabajo. Familia, amigos y maestros sin los cuales el proceso de escribir esta tesis hubiera sido sin lugar a dudas árido e insípido. A lo largo de este trayecto me he sentido profundamente afortunada de contar con el incansable cariño y la calidez de todos ellos.

*“...architecture’s transcendent power (...) while it can be used to create cathedrals, it can also make cages. When open space is subjugated to the need for protective space, the celebration of our hopes through design gives way to the physical manifestation of our fears. Almost always, these take the shape of walls. In architecture’s inherent purpose –to create a place for people- cathedrals are preferable to even gilded cages, open space is better than closed, and in the mirror of architecture we look better in our hopes than our fears. What is not so obvious is in which reflection we can safely live”.*

**Kevin Sites**

## Índice

Introducción.....	7
Capítulo I	
¿Qué se ha escrito sobre la autosegregación residencial?.....	16
Capítulo II	
La autosegregación residencial en la ciudad de México. Viejas y nuevas tendencias.....	48
Capítulo III	
Hacia una tipología del hábitat cerrado en la capital mexicana.....	87
Capítulo IV	
La autosegregación residencial en la metrópolis contemporánea. Reflexiones sobre estética, ética y política urbana.....	130
A modo de conclusión.....	169
Bibliografía.....	175

## Introducción

Hoy en día resulta una experiencia común para los habitantes de la ciudad de México encontrarse con muros, rejas, plumas, guardias y otros mecanismos de seguridad que restringen, muchas veces de manera arbitraria, el libre tránsito por el espacio urbano. Las calles cerradas de la Avenida Miramontes en la colonia Villa Coapa; los condominios y conjuntos residenciales cerrados en Jardines del Pedregal, Tlalpan e Interlomas y las casetas de vigilancia que controlan el acceso a diversas zonas —residenciales, corporativas y comerciales— en Santa Fe, son algunos de los múltiples ejemplos que dan cuenta de la creciente fortificación de la metrópoli mexicana.

La multiplicación de estas barreras urbanas está vinculada con las formas de producción, apropiación y gestión del espacio que desde el último cuarto del siglo pasado se imponen en esta metrópoli y que se expresan en el creciente número de megaproyectos inmobiliarios operados por el capital privado; el cierre de áreas urbanas antes abiertas; el auge de los centros comerciales como lugares de sociabilidad; la privatización del espacio público y la difusión de espacios residenciales cerrados y vigilados que se aíslan del entorno a través de distintos dispositivos de seguridad.<sup>1</sup>

El reordenamiento espacial producto de estas nuevas formas de producción y apropiación de la ciudad debe ser entendido en un marco caracterizado por dos tendencias: la integración al ámbito global y la segregación a nivel local. Mientras México intenta formar parte de los procesos globales a través de su apertura comercial, la capital del país se constituye en una ciudad fracturada por la distribución desigual de los bienes y servicios urbanos y por los conflictos que

---

<sup>1</sup> Emilio Duhau, “La megaciudad en el siglo XXI. De la modernidad inconclusa a la crisis del espacio público” *Papeles de Población*, no.30, México, CIEP/UAEM, octubre-diciembre 2001, p. 140.



surgen entre los intereses económicos, sociales y culturales de los distintos actores que compiten por el uso del espacio.<sup>2</sup> En palabras de Borja: “al mismo tiempo que las grandes metrópolis se convierte en elementos nodales de sistemas de



intercambios regionales y mundiales, se dividen en áreas y grupos «in» y «out».”<sup>3</sup>

En este contexto, la ciudad de México se presenta como un escenario fragmentado por la proliferación de reductos para pobres y para ricos — enclaves fortificados que reúnen a grupos socialmente homogéneos— y por la polarización de las prácticas relacionadas con el uso de la ciudad. Como explica Duhau: “Mientras que los sectores populares y sus prácticas tienden a ser dominantes en la calle y los espacios públicos tradicionales (con algunas excepciones), las clases medias y alta se desentienden de ellos en la medida que de acuerdo con sus prácticas sólo operan como lugares de tránsito en automóvil entre enclaves y locales de usos especializados y socialmente homogéneos.”<sup>4</sup>

Sin embargo, es importante señalar, como lo han hecho antes otros autores, que estos procesos no son nuevos en la historia de la ciudad de México.<sup>5</sup> Los formatos de ciudad cerrada y la división social del espacio tienen lejanos antecedentes que incluso pueden remontarse a la traza de la ciudad colonial. La

---

<sup>2</sup> Néstor García Canclini, *Consumidores y ciudadanos. Conflictos multiculturales de la globalización*, México, Grijalbo, 1995.

<sup>3</sup> Jordi Borja, “Ciudadanía y Espacio público”, presentada en *III Debat de Barcelona: “Ciudad real-ciudad ideal. Significado y función en el espacio urbano moderno*, Barcelona, 1997. Ver: [www.cccb.org](http://www.cccb.org), p. 3.

<sup>4</sup> Emilio Duhau, *op.cit.*, p. 155.

<sup>5</sup> Angela Giglia, “Introducción”, *Perfiles Latinoamericanos* 19, año 9, núm. 19, México, FLACSO, diciembre 2001, pp. 9-12.

separación entre indígenas y españoles materializada en la conformación de dos zonas distintas de habitación: la ciudad central formada por una retícula ortogonal donde vivían los conquistadores y los barrios periféricos que correspondían a los antiguos asentamientos prehispánicos, donde habitaban los indígenas, muestra que la segregación urbana ha estado presente en la estructuración de esta ciudad y se ha desarrollado junto con ésta a lo largo de los siglos.<sup>6</sup>

Lo anterior sugiere que las manifestaciones actuales de la segregación constituyen más bien un “nuevo eslabón de un proceso que históricamente ha naturalizado los contrastes”.<sup>7</sup> No obstante, es necesario decir que en nuestros días, el *urbanismo defensivo* posee sin duda características novedosas.<sup>8</sup> A diferencia de las formas históricas de autosegregación residencial, la actual construye fronteras físicas, sociales y políticas que se erigen como respuesta a la creciente importancia de la inseguridad en los discursos y en la experiencia de la metrópoli mexicana. En el pasado, la autosegregación no estaba tan estrechamente vinculada como lo está ahora a una búsqueda de seguridad.

Pero no sólo eso, las nuevas formas de segregación voluntaria expresan un alejamiento de la vida pública urbana y un repliegue en la esfera privada, sobre todo por parte de los sectores sociales con ingresos más altos, que se hace cada vez más radical. Así, hoy en día la autosegregación no se limitan al espacio residencial, como sucedía en el pasado, sino que abarca distintos ámbitos de la vida urbana:

---

<sup>6</sup> Como señala Eftychia Bournazou, “cierto tipo de segregación es inevitable. (Pero) los problemas empiezan cuando los espacios de concentración (de grupos homogéneos) se vuelven exclusivos y/o excluyentes del resto de la estructura urbana. Ver: Eftychia Danai Bournazou Marcou, *Segregación y pobreza del espacio urbano en la ciudad intermedia. El caso de Aguascalientes y Querétaro*. Tesis de Doctorado en Urbanismo, México, Posgrado de Arquitectura, UNAM, 2005.

<sup>7</sup> *Ciudades 59*, julio-septiembre 2003, RNIU, Puebla, p. 2.

<sup>8</sup> El urbanismo defensivo es, según Eloy Méndez, una constante en la historia de las ciudades mexicanas. Sin embargo, a partir de las últimas dos décadas del siglo pasado ha sido cada vez más clara la tendencia a cercar los núcleos habitacionales planeados cuya morfología defensiva es explícita. Eloy Méndez, “El urbanismo defensivo”, *Ciudades 59*, RNIU, Puebla, julio-septiembre 2003, pp. 5-8.

vivir en un conjunto cerrado; salir en coche para ir a trabajar a un edificio de oficinas corporativas al cual sólo es posible entrar mostrando una identificación oficial; ejercitarse en clubes privados y pasar el tiempo libre en un centro comercial, donde el acceso es un privilegio y no un derecho, conforman en conjunto un itinerario urbano que da cuenta de las crecientes dificultades que enfrenta “el arte de vivir juntos mediado por la ciudad.”<sup>9</sup>

De esta forma, la autosegregación actual no sólo expresa una “urbanidad cada vez más privativa”<sup>10</sup> sino también conduce a un aislamiento que en muchos sentidos imposibilita la convivencia y los intercambios entre grupos, intereses e identidades diferentes.

De lo anterior se desprende la apremiante necesidad de entender las nuevas expresiones de la autosegregación residencial. Ese es el objetivo general de este trabajo en el cual se analizará el hábitat cerrado en la metrópoli mexicana. En

---

<sup>9</sup> Jerome Monnet, “Espacio público, comercio y urbanidad en Francia, México y Estados Unidos”, *Alteridades*, año 6, núm.11, 1996, pp. 11-25.

<sup>10</sup> Por urbanidad entendemos las “formas de interacción cara a cara en el medio urbano.” Ver Angela Giglia, “Sociabilidad y Megaciudades”, *Estudios Sociológicos XIX*, núm. 57, México, COLMEX, 2001, p. 801. Con “urbanidad privativa” hacemos referencia a un problema tratado por Pedro García Sánchez y Marc Villá, quienes al estudiar el habitar segregado en las zonas residenciales de Caracas llegan a la conclusión de que la inseguridad ha provocado una vulnerabilidad del vínculo entre ciudadanos. Esto quiere decir que la relación entre ciudadanos a través de la ciudad ha sufrido transformaciones que tienden a privilegiar las formas de interacción social en espacios privados y cerrados sobre aquellas que tienen lugar en espacios públicos y abiertos a la diversidad: “Las calles, aceras y parques, espacios urbanos por excelencia, se vuelven permeables a la forma privativa de la urbanidad, con todas las consecuencias civiles y políticas que ello suponen. Dichos espacios no pueden entonces servir de contexto para la diversidad de encuentros y copresencias que hacen de la vivencia de la ciudad una experiencia. La consecuencia es una Caracas paranoica de hoy día, segmentada socio-espacialmente y cuyos ciudadanos viven con una concepción de sí mismos como comunidad metropolitana incapaz de basarse en fundamentos de confianza y ciudadanía.” Pedro José García y Marc Villá, “De la sociabilidad vigilante a la urbanidad privativa”, *Perfiles Latinoamericanos* 19, año 9, núm. 19, México, FLACSO, diciembre 2001, p. 79.

particular estudiaremos dos modalidades de espacios residenciales cerrados habitados por los sectores sociales más acomodados.<sup>11</sup>

Por un lado, en los últimos años hemos asistido a la consolidación de un modelo habitacional relevante en México y en otras ciudades de América Latina y del mundo. Las llamadas “comunidades enrejadas”<sup>12</sup> son áreas residenciales que se caracterizan por restringir el acceso mediante distintos dispositivos de seguridad como muros perimetrales, guardias privados y cámaras de vigilancia. Estos espacios cuentan con servicios y equipamientos de uso comunitario —tales como albercas, canchas de tenis y gimnasios— que varían en función del tamaño y nivel socio-económico; y, poseen una forma específica de gobierno —generalmente una asociación vecinal— que regula, con cierta independencia de la gestión urbana local, lo que sucede al interior de estos espacios.

Por su parte, las calles y los fraccionamientos cerrados son vías y áreas urbanas que han sido clausuradas por los mismos habitantes usando distintos mecanismos. Aunque estos casos no constituyen un nuevo producto inmobiliario o modelo habitacional, sí dan cuenta de procesos de autosegregación residencial, fortificación y, particularmente, privatización del espacio urbano que son cada vez más visibles en esta y otras ciudades.

A pesar de la creciente importancia que ha cobrado el debate sobre las nuevas formas de segregación, los estudios sobre este fenómeno en la ciudad de México son todavía escasos. Desde hace cincuenta años, las investigaciones sobre la división social del espacio en América Latina se han centrado en el estudio de

---

<sup>11</sup> Es importante señalar que las tipologías habitacionales cerradas no son privativas de los sectores con más recursos, por el contrario se han convertido en modelos usados para producir vivienda destinada a todos los sectores sociales. Sin embargo, en este trabajo analizaremos solamente aquellas que están relacionadas con los estratos de mayores ingresos.

<sup>12</sup> Aunque en el mundo hispanoamericano este término no es empleado con frecuencia, lo utilizamos aquí por tratarse de la traducción literal de la noción *gated communities*, que es bien conocida para los estudiosos de este tema.

los grupos marginados y de los barrios de la periferia urbana caracterizados por ser asentamientos precarios y menos valorizados.<sup>13</sup> Sin embargo, la otra cara de la moneda, es decir, la segregación voluntaria que no es impuesta por la falta de recursos sino que es posible gracias a éstos, es un tema original que merece ser analizado debido a sus importantes implicaciones sociales y urbanas.<sup>14</sup>

Para llevar a cabo esta investigación se realizó en primer lugar un análisis de la literatura que existe sobre la autosegregación residencial. Éste es el tema del primer capítulo. En éste se intenta hacer una revisión crítica para entender las distintas perspectivas desde las cuales ha sido abordado. Aún más, este capítulo busca constituirse en una herramienta que permita a los futuros interesados en el tema, consultar los estudios más relevantes sobre el mismo.

Del análisis de la literatura se desprende que el hábitat cerrado es un fenómeno global que existen en diversas partes del mundo: en África, Asia, Europa, América y Oceanía no sólo han sido desarrollados proyectos con estas características, sino también se ha observado la clausura de calles y vecindarios por

---

<sup>13</sup> Martha Schteingart, "La División Social del Espacio en las Ciudades", *Perfiles Latinoamericanos* 19, año 9, núm. 19, México, FLACSO, diciembre 2001, pp. 14-18.

<sup>14</sup> La segregación urbana se refiere a un proceso de diferenciación socio-espacial en el cual los sujetos, individuales y colectivos, se concentran en lugares específicos dependiendo de ciertos criterios —étnicos, religiosos, condición económica o etaria, entre otros— formando unidades sociales homogéneas. Mientras la segregación impuesta se refiere a un proceso mediante el cual un grupo es forzado a concentrarse en un área espacial definida, y que ha sido establecida de manera jerárquica por una serie de fuerzas económicas y sociales, la autosegregación implica un proceso voluntario de aislamiento que responde a múltiples causas. Generalmente los procesos de segregación voluntaria se relacionan con los estratos medios y altos, mientras que los procesos de segregación impuesta con los bajos. A pesar de esta tendencia, es importante señalar que la autosegregación no es un proceso exclusivo de las clases acomodadas y que existen modalidades y dispositivos de segregación voluntaria asociados a todos los sectores. Como señala el investigador chileno Francisco Sabatini, es necesario matizar la relación que tiende a establecerse entre segregación pasiva y población pobre ya que muchas veces la segregación es una decisión racional que responde a procesos que afectan a toda la población, por ejemplo, la inseguridad. Ver: Francisco Sabatini, "La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina", Documentos del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Serie Azul No. 35, Pontificia Universidad Católica de Chile, 2003.

parte de sus habitantes.<sup>15</sup> Sin embargo, es importante señalar que el contexto particular en el que se crean estas formas de producción del espacio es de crucial importancia para entender las razones de su origen y las especificidades de su desarrollo debido a que éstas están ligadas con la estructura social, política, económica y cultural de cada país. Con esta premisa, en el segundo capítulo se presenta un recorrido histórico que pretende ofrecer una perspectiva más amplia sobre el desarrollo de distintas formas de fortificación y segregación voluntaria en la ciudad de México.

Esta reseña que recorre de manera sucinta cinco siglos de historia, desde la fundación de la ciudad de México por Hernán Cortés y el establecimiento de las primeras casas-fortalezas de los conquistadores, hasta los fraccionamientos cerrados de la segunda mitad del siglo XX, pretende mostrar que la autosegregación urbana ha estado en el sustrato de la estructuración de la ciudad. En otras palabras, la intención de este análisis histórico es subrayar la relación entre el desarrollo de la ciudad y los cambios en las formas de habitarla por parte de los sectores con más recursos. Si bien reconocemos las limitaciones de un recorrido histórico tan amplio en el que resulta difícil profundizar en los distintos periodos estudiados, consideramos que es importante hacer esta revisión general para arrojar luz sobre las similitudes y diferencias entre la segregación de distintas etapas históricas y para entender las características de la nueva segregación urbana.

El tercer capítulo es el resultado de un trabajo de campo que, en conjunto con las lecturas realizadas, ha permitido esbozar una caracterización del hábitat cerrado en la capital mexicana. Lo anterior con el objetivo de crear una tipología o

---

<sup>15</sup> Los trabajos presentados en las cinco conferencias organizadas por la red de investigadores *Private Urban Governance & Gated Communities* ofrecen numerosos ejemplos sobre este fenómeno en distintas regiones del mundo. Ver: [www.gated-communities.de](http://www.gated-communities.de)

clasificación que permita definir con mayor precisión qué se entiende por hábitat cerrado y comprender las diversas modalidades que se agrupan bajo este término. En concreto, el objetivo de esta sección es identificar y describir los distintos tipos de espacios residenciales cerrados y caracterizarlos en función de ciertos criterios que nos parecen relevantes.

La pregunta que busca responder el cuarto y último capítulo de esta investigación se refiere a las implicaciones que tiene la autosegregación residencial en la ciudad y en la vida urbana. A pesar de representar sólo una parte del paisaje urbano, los espacios residenciales cerrados cuestionan de manera importante aspectos fundamentales sobre la ciudad, la sociedad y la ciudadanía. Como ya lo han señalado otros autores, analizar este tema nos permite reflexionar sobre: “la relación entre lo público y lo privado, sus costos y beneficios; la gobernabilidad urbana y su impacto en la trama citadina; la aparición de nuevas formas de construir comunidad, ejercer ciudadanía y apropiarse del territorio; el anquilosamiento de la legislación urbana que muestra vacíos y reacciones tardías o simplemente indiferencia e incapacidad para controlar las nuevas dinámicas urbano-territoriales, entre otros.”<sup>16</sup> Así, en este último apartado se tratará el hábitat cerrado y su vinculación con tres dimensiones: la estética, la ética y la política urbana. Al ampliar la reflexión sobre estos ámbitos buscamos dar cuenta del impacto que tiene esta modalidad residencial no sólo en el paisaje urbano, sino también en la sociedad y la cultura contemporáneas.

El éxito del urbanismo defensivo en los últimos años sugiere que estamos asistiendo a la progresiva edificación de una “ciudad análoga”, superpuesta a la ciudad real, que, a diferencia de ésta, establece límites precisos que restringen el

---

<sup>16</sup> Luis Felipe Cabrales Barajas (coord.), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara/UNESCO, 2002.

acceso a determinados usuarios.<sup>17</sup> En ese sentido podría decirse que la realidad urbana actual contradice el dicho medieval “el aire de la ciudad nos hace libres”, no sólo porque los proyectos urbanos tienden a producir urbanizaciones cerradas que operan bajo esta lógica de exclusión, sino también porque las prácticas urbanas de algunos sectores sociales parecen indicar que la actitud predominante es la *agorafobia urbana*; la tendencia actual “es hacerse un refugio, protegerse del aire urbano no sólo porque está contaminado sino porque el espacio abierto a los vientos es peligroso.”<sup>18</sup> Con ello no se pretende reducir la autosegregación residencial a sus aspectos negativos o desintegradores, sino entender las razones que la explican y las implicaciones que tiene este proceso para la metrópoli mexicana y sus habitantes. Se trata de evaluar el impacto de esta nueva concepción habitacional y de las formas de producción y apropiación de la ciudad; de abrir un debate sobre el fenómeno porque éste atañe a todos los que vivimos en ella.

---

<sup>17</sup> Trevor Boddy, “Underground and Overhead: Building the Analogous City” en Michael Sorkin (ed.), *Variations on a Theme Park. The New American City and the End of Public Space*, New York, Hill and Wang, 1992, pp. 123-152.

<sup>18</sup> Jordi Borja, *op. cit.* Ver: [www.cccb.org](http://www.cccb.org)



## ¿Qué se ha escrito sobre la autosegregación residencial?

En este primer capítulo se intenta hacer un balance de las investigaciones sobre la autosegregación residencial. Esta revisión tiene un doble objetivo. Por un lado, pretende señalar cuál es el camino que han seguido los estudios sobre este tema y destacar las principales líneas analíticas del debate académico. Por otra parte, busca señalar las lagunas y los lugares comunes que deben ser superados a fin de construir una discusión que supere la reproducción de discursos ya gastados.

Quien incursiona en el tema de la autosegregación se encuentra con una literatura reciente y en rápido proceso de expansión. Hasta la década de los noventa el tema no figuraba de manera importante en las investigaciones urbanas. Sin embargo, en los últimos años ha venido adquiriendo trascendencia en la medida en que es reconocido, cada vez más, como uno de los ejes de la problemática urbana actual que ve convertirse a las metrópolis en “constelaciones discontinuas de fragmentos espaciales, piezas funcionales y segmentos sociales.”<sup>19</sup>

No obstante, esto no quiere decir que antes de los años noventa no existieran reflexiones sobre los distintos procesos vinculados al tema. Es decir, la segregación urbana, la fragmentación espacial y la crisis del espacio público, entre otros, han sido procesos urbanos presentes en el debate académico sobre la ciudad desde que los representantes de la Escuela de Chicago, formada en la segunda década del siglo XX, intentaron comprender el espacio urbano como un factor determinante de las dinámicas sociales y no sólo como producto o escenario de las mismas.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Manuel Castells, *La era de la información*, vol. I, Barcelona, Siglo XXI, 1999, p. 438.

<sup>20</sup> Además de los trabajos de la Escuela de Chicago basados en las teorías ecológicas, hay que subrayar la importancia de las investigaciones de Manuel Castells sobre la segregación urbana, así como los planteamientos latinoamericanos en torno a la noción de marginalidad, entre ellos los de Aníbal Quijano, José Nun y Larissa Adler-Lomnitz. Más recientes, pero igualmente relevantes, son los estudios de Jane Jacobs y Richard Sennett sobre la crisis del espacio público y el declive de la

## **Para abrir boca: los estudios pioneros sobre la autosegregación residencial**

Los primeros estudios centrados específicamente en el análisis del hábitat cerrado y sus implicaciones sobre la trama urbana y la dinámica social surgieron en el mundo anglosajón, principalmente en Estados Unidos, en la década de los años noventa del siglo XX. Existen tres obras en particular que han tenido un impacto sobresaliente en las investigaciones sobre este tema, nos referimos a: *City of Quartz. Excavating the future in Los Angeles* de Mike Davis; *Privatopia. Homeowner associations and the rise of residential private government* de Evan McKenzie y *Fortress America. Gated communities in the United States* de Edward J. Blakely y Mary Gail Snyder.<sup>21</sup>

Atraídos por los cambios en el desarrollo urbano de distintas ciudades norteamericanas a finales del siglo XX, estos autores abordaron diferentes aspectos vinculados con la autosegregación residencial. Como veremos más adelante, la obra de Mike Davis trata sobre los procesos de militarización y fortificación de la ciudad de Los Ángeles. McKenzie, por su parte, estudia el incremento de las asociaciones vecinales y las implicaciones de la privatización de la gestión urbana. Finalmente, Blakely y Snyder centran su investigación en la multiplicación de las llamadas *gated communities*.<sup>22</sup>

---

vida pública urbana. A estos últimos habría que agregar una vasta literatura centrada en las transformaciones de las ciudades como consecuencia de los cambios impuestos por la globalización. En este marco de reflexión, las ciencias sociales han formulado nuevos conceptos, como la fragmentación y reutilizado otros acuñados hace tiempo —la segregación— para dar cuenta de los “nuevos” procesos metropolitanos. Para una revisión sobre el devenir de estos conceptos ver: Diana Sheinbaum, *Ciudad Dividida. Un estudio histórico sobre la segregación urbana en la ciudad de México*, Tesis de Licenciatura, México, UNAM, Facultad de Filosofía y Letras, 2004; Amalia Signorelli, *Antropología Urbana*, México, UAM, 1996, p. 67.

<sup>21</sup> Las fechas y otros datos editoriales sobre estos libros pueden consultarse en la sección de Bibliografía ubicada al final de este trabajo.

<sup>22</sup> Aunque no fue la primera en publicarse, comenzaremos por la obra de Edward Blakely y Mary Gail Snyder por dos razones: constituye el libro más citado sobre el tema y está completamente dedicado al estudio del hábitat cerrado, mientras que los otros dos tocan el tema como parte de un discurso más amplio.

A partir de análisis estadísticos y métodos empíricos, Blakely y Snyder dan cuenta del incremento de las llamadas *gated communities* y de su popularidad entre distintos sectores socio-económicos en múltiples ciudades de Estados Unidos.

Los estadounidenses de todas las clases sociales se están amurallando en un intento por asegurar el valor de sus casas, reducir o escapar del impacto del crimen y encontrar vecinos con quienes comparten el mismo sentido de lo que significa vivir bien.<sup>23</sup>

Para estos autores, los primeros antecedentes de este tipo de espacios se remontan a finales del siglo XIX con la construcción de conjuntos residenciales cerrados como Tuxedo Park en Nueva York. Sin embargo, no fue sino hasta la década de los sesenta del siglo XX cuando se hizo evidente el éxito de estas tipologías habitacionales con la creación de numerosos desarrollos destinados a un sector muy específico de la población: los jubilados. Años más tarde, este fenómeno empezaría a extenderse para abarcar otros mercados hasta alcanzar una expansión impresionante: en 1997, un habitante estadounidense de cada siete, vivía en *gated communities*, mismas que alcanzaron para ese año un total de 20 mil unidades que incluían a más de 3 millones de casas unifamiliares. Para el 2003, aproximadamente 7 millones de hogares formaban parte de conjuntos en donde el acceso está restringido por muros o rejas. Esto implica que para finales del siglo XX, 6.6% de la vivienda en Estados Unidos podía ser considerada como una *gated community*.

En cuanto a las modalidades, Blakely y Snyder identifican tres tipos distintos de hábitat cerrado. En primer lugar, las llamadas *lifestyle communities* (comunidades de estilo de vida) en las cuales los dispositivos de seguridad buscan resguardar un espacio caracterizado por la calidad de su equipamiento colectivo y

---

<sup>23</sup> Edward J. Blakely y Mary Gail Snyder, *Fortress America. Gated Communities in the United States*, Washington, D.C., Brookings Institution Press, 1997, p. 2. Traducción de la autora.

la diversidad de actividades de entretenimiento que se ofrecen al interior: los conjuntos para jubilados y las residencias con campos de golf son incluidos dentro de este grupo. En segundo lugar, están las *prestige communities* (comunidades de prestigio). En este caso se trata de desarrollos residenciales que no cuentan con grandes equipamientos colectivos, pero que restringen el acceso al interior como una estrategia para obtener prestigio y distinción. Finalmente, las *security zone communities* (comunidades de zonas de seguridad) que, al igual que las calles y fraccionamientos cerrados de la ciudad de México, no han sido diseñadas ni construidas como espacios cerrados, sino que son el resultado de la decisión de los vecinos de instalar rejas y otro tipo de barreras para protegerse del crimen y la inseguridad.

Es importante señalar que el interés principal de este libro se centra en las cuestiones sociales relacionadas con la autosegregación residencial. Una de las preguntas fundamentales que recorre las páginas de este texto es ¿en qué medida las *gated communities* pueden ser espacios en donde se crea una comunidad? Para intentar dar respuesta a esta interrogante, Blakely y Snyder definen en primer lugar lo que entienden por este término. Para estos autores comunidad implica compartir. Los miembros de una comunidad generalmente comparten un territorio; espacios para la interacción y convivencia; estructuras de apoyo y ayuda mutua; valores y principios; tradiciones, objetivos y metas comunes. Todos estos elementos se agrupan en dos categorías distintas: el aspecto privado de la comunidad, es decir, los “buenos” sentimientos como el sentido de pertenencia, conexión e identificación con el lugar y su gente y, el aspecto público, o sea, las obligaciones mutuas, la interdependencia y la participación en la consecución de metas comunes.

Si bien en teoría las *gated communities* ofrecen una mejor plataforma para la interacción mutua y el espíritu de cooperación que los conjuntos abiertos, las

entrevistas y cuestionarios realizados por Blakely y Snyder a los habitantes de estos espacios demuestran que el sentimiento de comunidad al interior de los mismos es igual al de cualquier otro lado. Las respuestas obtenidas confirman que a pesar de que los muros y las rejas pueden ayudar a reforzar la identificación con el espacio y la satisfacción residencial, lo cierto es que no producen lazos más fuertes o sentimientos de interdependencia ni tampoco ayudan a incrementar la participación o, por lo menos, a sobrepasar la apatía en la resolución de los problemas comunes.

En ese sentido, este tipo de desarrollos en opinión de los autores constituyen una opción habitacional que ha creado un nuevo dilema social. La fortificación y el aislamiento son parte de una tendencia más general de fragmentación social y espacial que refuerzan la pérdida de conexión y el contacto social. En la ciudad abierta, las personas con diferentes ingresos y distintos colores de piel tienen que negociar un destino compartido. En algunos casos, al hacerlo, aprenden de las diferencias y de la alteridad. Sin embargo, en ambientes físicamente aislados y controlados, la distancia con el exterior lleva al estereotipo y a la incomprensión, que en cambio conduce al miedo y a generar una distancia social mayor.

Por su parte, en el libro *City of Quartz*, Mike Davis analiza el proceso de fortificación espacial de la ciudad de Los Ángeles. Su estudio da cuenta del desarrollo histórico de esta metrópolis y aborda temas que son relevantes para entender las dinámicas espaciales y sociales de la misma.

Como explica Davis, el interés de los intelectuales por Los Ángeles, en particular, y por el oeste norteamericano en general, se remonta a la segunda década del siglo XX.<sup>24</sup> Sin embargo, en esta época la mayor parte de las obras publicadas sobre esta ciudad eran producidas localmente. Por ejemplo, el llamado

---

<sup>24</sup> Mike Davis, *City of Quartz. Excavating the future in Los Angeles*, New York, Vintage Books, 1992, p. 20.

*Arroyo Set* integrado por escritores y publicistas creó a través de diversos textos una visión idílica de California, que precedió y fue en gran medida, origen de la inmigración y del éxito del negocio inmobiliario que transformaron la estructura de la ciudad.

Como ninguna otra metrópoli norteamericana, Los Ángeles vio crecer su población de 11 mil 500 a 570 mil habitantes en cuarenta años. El espectacular crecimiento demográfico, la descentralización y la composición extrañamente variada de sus habitantes cautivaron la atención de investigadores de otras regiones del país, quienes se habían concentrado en el estudio de las “viejas” ciudades del noreste, particularmente, en Nueva York y Chicago.<sup>25</sup>

Con el tiempo, el énfasis de los estudiosos en los rasgos inusuales y atípicos de esta ciudad fue dejado de lado. En su lugar, surgió una nueva perspectiva impulsada por sociólogos y urbanistas angelinos, quienes empezaron a concebir esta urbe como un ejemplo emblemático de la geografía posmoderna. Por primera vez en la historia, Los Ángeles sería definida no como excepción increíble, sino como un prototipo del acelerado desarrollo urbano y de las transformaciones que experimentarían en el futuro el resto de las grandes metrópolis estadounidenses.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Las altas tasas de inmigración, la intensificación de la industria y el crecimiento físico y poblacional provocaron cambios relevantes en estas grandes ciudades. Para el caso de Chicago resulta significativa la creación de la llamada Escuela de Chicago en las primeras décadas del siglo XX cuyos principales representantes son Robert Ezra Park, Ernest Burgess y Robert McKenzie. A esta Escuela se le atribuye el mérito de haber fundado, o al menos participado, en los orígenes del desarrollo de la sociología y la antropología urbanas.

<sup>26</sup> Siguiendo la tradición de la Escuela de Chicago, este grupo formado en los años ochentas se autodenominó *L.A. School*. Sin embargo, sus planteamientos están lejos de ser similares. Como explica la página de la *L.A. School of Urbanism*, una de las diferencias básicas es que mientras los conceptos urbanos de la Escuela de Chicago están basados en la idea de una ciudad organizada a partir de su centro, en el urbanismo angelino las periferias urbanas están organizadas lo que queda del centro. Algunos de los integrantes de la Escuela de Los Ángeles son: Allen Scott, Edward Soja, Mike Davis, Michael Dear, Margaret Fitz Simmons, Rebecca Morales, Michael Storper y Jennifer Wolch, entre otros. Ver: [http://college.usc.edu/la\\_school/](http://college.usc.edu/la_school/)

En la actualidad, Los Ángeles es una ciudad donde se hace cada vez más evidente la fractura del vínculo social y la profundización de la segregación socioespacial. La división entre los pobres, que habitan en el norte, sur y este de la ciudad, y los ricos, que se encuentran en comunidades autogobernadas en selectos suburbios y *exurbios*<sup>27</sup> de los alrededores, se ha ampliado drásticamente. El resultado es un espacio urbano fragmentado en términos de estatus social, raza e ingresos.

En este contexto marcado por la polarización social y la crudeza de la dualización espacial, Davis asegura que la ciudad ha tendido hacia la fortificación y militarización. La llamada tierra de oportunidades se ha convertido en un lugar donde prevalece el miedo al crimen y a “los otros”. Los complejos sistemas de seguridad de los espacios residenciales cerrados, las mega-estructuras comerciales y corporativas con sus ambientes herméticos y la ubicuidad de mensajes como “cuidado: respuesta armada”, dan cuenta de las múltiples precauciones que se han tomado en términos del diseño urbano para asegurar la separación física de los distintos grupos sociales que habitan en la ciudad de Los Ángeles.

La obsesión por la seguridad en todos los niveles parece haber borrado la posibilidad de una reforma urbana centrada en la integración social. Peor aún, la combinación del diseño urbano, la arquitectura y los sistemas policiales ha implicado, en palabras de Davis, la destrucción del espacio público y la “sudafricanización” de las relaciones sociales que podría convertirse en una nueva guerra entre clases.

Finalmente, en el libro titulado *Privatopia*, Evan McKenzie analiza el hábitat cerrado desde una perspectiva distinta a los textos que ya han sido mencionados.

---

<sup>27</sup> Exurbios es la traducción del término *exurbs* que es usado en el mundo anglosajón y particularmente en Estados Unidos para dar cuenta de los espacios urbanizados que se localizan en la periferia de las grandes ciudades, más allá de los suburbios.

En este caso, el interés de McKenzie se centra en las políticas inmobiliarias de Estados Unidos y, específicamente, en el surgimiento de las asociaciones de vecinos y su consolidación como una forma de gobierno privado que le hace frente a las instituciones del Estado.

Tomando como punto de partida las ideas del inglés Ebenezer Howard sobre la ciudad-jardín, McKenzie analiza el eco de las mismas en los modelos habitacionales desarrollados de este lado del Atlántico y conocidas como “Common-Interest Developments” (desarrollos de interés común, CID por sus siglas en inglés).<sup>28</sup>

Las CID tienen tres características distintivas: la propiedad colectiva, la creación de una asociación de vecinos y la existencia de un reglamento restrictivo que es supervisado por los mismos. Vayamos por partes. En primer lugar, en las CID los residentes adueñan de manera exclusiva sus casas, pero comparten la propiedad de las áreas comunes que pueden incluir centros recreativos, calles, parques, albercas y otros equipamientos colectivos. En otras palabras, estamos hablando de un régimen de propiedad en condominio, como se conoce en México y en otros países de América Latina.

En segundo lugar, cualquier persona que compra una casa en una CID, se convierte automáticamente en miembro de la asociación de vecinos. Estas son corporaciones sin fines de lucro creadas por los desarrolladores del proyecto, pero mantenidas por los residentes una vez que éstos se mudan al mismo. Parte importante del trabajo de esta asociación es hacer cumplir un reglamento interno que tiene el objetivo de controlar la vida dentro del conjunto residencial, mantener

---

<sup>28</sup> A fines del siglo XIX, Ebenezer Howard imaginó un nuevo tipo de ciudad que podría gradualmente transformar la sociedad. Su visión combinaba tanto la planeación física como la ingeniería social. Sin embargo, cuando la idea de la ciudad-jardín fue transplantada a Estados Unidos, los desarrolladores privados, motivados por la posibilidad de maximizar sus ganancias, dejaron de lado las ideas utópicas de Howard, enfatizando los aspectos físicos y económicos sobre los sociales.



el orden, la limpieza y la uniformidad, y además, garantizar la seguridad, la comodidad y el valor del condominio.

A lo largo de la historia, la autonomía de las CID frente a las autoridades locales ha llevado en algunas ocasiones a la implementación de reglas que son cuestionables y en ciertos casos, incluso anticonstitucionales. Así, por ejemplo, de 1917 a 1948 los desarrolladores estadounidenses incluyeron dentro de los reglamentos internos cláusulas para impedir que afro-americanos, asiáticos, judíos y otras minorías compraran o rentaran casas dentro de ciertos conjuntos residenciales, ya que consideraban que la integración racial podría, entre otras cosas, reducir el valor de la propiedad.

Si bien es cierto que con el paso del tiempo los prejuicios raciales desaparecieron de estos reglamentos, la obsesión segregacionista tanto de los agentes inmobiliarios como de las familias de la clase media y alta tuvo un impacto duradero en el carácter excluyente de la planificación de muchas ciudades de Estados Unidos. La preferencia por vecindarios homogéneos y la difusión del prejuicio de que la integración llevaba a la disminución de los valores de la propiedad implicó un agravamiento de la animosidad racial y de la pobreza en la ciudad central.<sup>29</sup> Así, como explican Small y Newman, la movilización de las clases medias trabajadoras hacia los suburbios produjo una concentración de las familias pobres en los vecindarios centrales. Las leyes habitacionales, por su parte, hicieron poco para dismantelar la segregación racial.<sup>30</sup>

A pesar de ello, el éxito de las CID a lo largo del siglo XX es sorprendente. En 1962 existían menos de 500 asociaciones de vecinos y la forma dominante de

---

<sup>29</sup> Evan McKenzie, *Privatopia. Homeowner associations and the rise of residential private government*, Yale University Press, New Haven, 1994, p. 74.

<sup>30</sup> Mario Luis Small y Katherine Newman, "Urban Poverty after *The Truly Disadvantaged*: The Rediscovery of the Family, the Neighborhood, and Culture" en *Annual Review of Sociology*, 27, 2001, pp. 23-45.

vivienda para la clase media era el gran lote suburbano. Sin embargo, el incremento en los precios de la tierra y el crecimiento de la población presionaron a las empresas desarrolladoras a encontrar alternativas para densificar la ciudad. Fue entonces a mediados de los años sesenta, cuando el sector de los bienes raíces empezó a promover las CID ofreciendo servicios y equipamientos en copropiedad tales como albercas, campos de golf, parques, playas privadas, áreas recreativas y accesos vigilados que serían sumamente caros para una sola familia.

De manera paralela, los gobiernos locales impulsaron el desarrollo de las CID ya que éstas contaban con infraestructura privada que permitía atraer más habitantes a la comunidad y con ello sumar nuevos contribuyentes a un bajo gasto público. De esta forma, las asociaciones de vecinos crecieron de 500 en 1964, a 10 mil en 1970, 20 mil en 1975, 55 mil en 1980, 130 mil en 1990 y 150 mil en 1992.<sup>31</sup>

La multiplicación de estas asociaciones privadas tiene distintas consecuencias. Desde la perspectiva de McKenzie, lo que resulta preocupante de este fenómeno es que se ha llevado a cabo sin una discusión pública sobre sus consecuencias. En otras palabras, los bienes y servicios que el gobierno está obligado a proveer a todos los habitantes de la ciudad se han privatizado en manos de individuos y organizaciones que velan por los intereses de sólo unos cuantos. En ese sentido, se trata de una privatización de facto en la cual las consideraciones económicas son centrales y los aspectos sociales son vistos como externalidades. Por esta y otras razones, este proceso tiene el potencial de crear y amplificar la división social y el conflicto entre los residentes de las CID y el resto de la ciudad.

Así, en lugar de la *Utopía* de Ebenezer Howard está siendo creada *Privatopia*, un lugar donde los reglamentos internos elaborados por la iniciativa privada son la autoridad suprema; donde los derechos y los valores de la propiedad son el centro

---

<sup>31</sup> Evan McKenzie, *op. cit.*, p. 11.

de la vida comunitaria y donde valores como la homogeneidad, la privacidad y la exclusión son los fundamentos de la organización social.

### **Las rutas abiertas para estudiar la ciudad cerrada**

Al revisar la literatura más reciente sobre la autosegregación residencial es posible ver la influencia que tuvieron las aproximaciones analíticas de los estudios que hemos reseñado en la sección anterior. Existen, por lo menos, tres líneas o rutas generales que se derivan de estos trabajos ya clásicos y que han sido retomadas por las investigaciones más recientes centradas en este tema.

Por un lado, un grupo de investigadores, sobre todo antropólogos y sociólogos, se ha interesado por analizar las razones que están detrás de la decisión de habitar en este tipo de espacios. Siguiendo el énfasis de Davis en la militarización y fortificación de la ciudad, los estudios que se encuentran dentro de esta línea interpretativa subrayan el papel de la inseguridad y el miedo como los motores que explican la autosegregación residencial y la proliferación de espacios residenciales cerrados en distintas ciudades del mundo.<sup>32</sup>

El ciudadano metropolitano es bombardeado por señales de peligro. Su miedo es alimentado por los medios, leyendas metropolitanas, crónicas, relatos y, en pequeña medida, por experiencias personales. El ciudadano atemorizado busca vivir en una burbuja protectora al interior de una ciudad que desea igualmente protegida. Va en coche de la casa blindada al *shopping mall* o al *festival market* vigilado, de aquí a la oficina donde cada movimiento es vigilado y grabado, al club exclusivo o al restaurante donde cada ingreso es filtrado por las cámaras. Cuando está en casa busca tener a distancia la violencia del mundo exterior blindando tanto la vivienda como la propia vida. Pese a los filtros psicológicos y electrónicos, violencia y peligro continúan, sin embargo alcanzándolo.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Entre ellos podemos destacar los libros de Nan Ellin, Giandomenico Amendola y Teresa P.R. Caldeira. Ver Bibliografía.

<sup>33</sup> Giandomenico Amendola, *La ciudad posmoderna. Magia y miedo en la metrópolis contemporánea*, Madrid, Celeste Ediciones, 2000, pp. 309-348.

Con esta perspectiva el hábitat cerrado ha sido interpretado como la expresión de una nueva forma de producción del espacio urbano que da cuenta de la intensificación de los conflictos sociales y la violencia. Los muros de los espacios residenciales cerrados son evidencia de las limitaciones, inseguridades y miedos de quienes los edifican y, al mismo tiempo, buscan imponer aún más limitaciones, inseguridad y miedo sobre quienes están fuera de su ámbito.

Aunque no podemos negar los efectos que tienen la inseguridad y el miedo al crimen en la morfología de los espacios habitacionales y en las prácticas urbanas de los habitantes de las metrópolis contemporáneas, nos parece importante cuestionar la relación mono-causal que algunos estudios tienden a establecer entre la inseguridad y la decisión por parte de estos sectores de habitar en espacios cerrados.

Para ello es relevante recordar que fue a partir de los años sesenta cuando el vínculo entre inseguridad y ciudad se convirtió en objeto de estudio de investigaciones sociales y urbanas. El trabajo clásico de Jane Jacobs titulado *Muerte y vida de las grandes ciudades* constituye un antecedente fundamental en la medida en que vincula la política urbana funcionalista, basada en la separación de distintos usos del suelo (zonificación), con el sentimiento de inseguridad y la desconfianza en los espacios públicos.<sup>34</sup> Para esta autora, el interés urbanístico por crear una ciudad con lugares marcados por la homogeneidad y la monotonía era responsable del deterioro de la vida urbana y de la “decadencia” de los espacios públicos tradicionales como las calles, plazas y aceras, “órganos vitales de la ciudad”.

---

<sup>34</sup>Loïc Wacquant ha señalado que los Estados Unidos conocieron precozmente el endurecimiento de la seguridad interior lo cual llevó a la elaboración de una ideología política de la inseguridad que se expandió por numerosos países. Esta reflexión podría explicar por qué los primeros trabajos sobre el tema se realizaron en ciudades estadounidenses. Ver: Loïc Wacquant, *Las cárceles de la miseria*, Madrid, Alianza Editorial, 2000.

Desde entonces, pero sobre todo a partir de la última década del siglo XX, el miedo aparece como un “ingrediente fundamental y constitutivo de la experiencia urbana actual, amplificado en forma exponencial por los medios de comunicación y generador de políticas de seguridad urbana que desde su formulación tienden a “limpiar” los espacios públicos hasta el menor grado de “desviación”, en un panorama socio-espacial que algunos denominan simplemente «ciudad blindada».”<sup>35</sup>

Pero aquí es importante considerar que la inseguridad está conformada por dos dimensiones, una objetiva y otra subjetiva, entendiendo por la primera los sucesos reales y por la segunda, la percepción y las reacciones frente a la misma. El primer nivel, es decir, el que designa la dimensión omnipresente u objetiva, es sumamente complejo y en algunos casos contradictorio ya que “el hecho de que se registren números mayores sobre sucesos delictivos puede ser el resultado de un aumento real objetivo de dichos sucesos, pero también puede deberse a que existe un control más estricto y un seguimiento más eficaz de las denuncias efectuadas.”<sup>36</sup>

Por su parte, el nivel subjetivo, es decir, el de las percepciones de la inseguridad tiene un interés central en los estudios urbanos porque éste está asociado a las imágenes y espacios producidos por el discurso mediático, político y

---

<sup>35</sup> Emilio Duhau, *op. cit.*, p. 137.

<sup>36</sup> Suele creerse que el universo delictivo está formado por crímenes de dos tipos: los que fueron denunciados ante las autoridades y los que no llegaron a serlo. Acompaña a esta convicción la creencia de que las estadísticas oficiales revelan el monto de los primeros y las encuestas victimológicas bastan para descubrir el de los segundos. La realidad, sin embargo, es un poco más compleja. No está de más ofrecer algunos detalles. Es erróneo suponer que en las estadísticas oficiales están todos los delitos denunciados. No es así: las autoridades sólo cuentan algunos. Y también es erróneo suponer que cualquier encuesta puede descubrir el monto de los no denunciados, o sea la supuesta “cifra negra”. Y lo es porque por bien hecha que esté una encuesta es inevitable que sea ciega ante ciertos delitos, como el homicidio, la violencia intrafamiliar y los delitos de cuello blanco. Lo que puede descubrir es, de nuevo, sólo parte del universo delictivo y, para colmo, una parte que no es del todo comparable con la que detalla las estadísticas oficiales. *Encuesta Nacional sobre Inseguridad Pública 1 y 2*, México, Instituto Ciudadano de Estudios sobre la Inseguridad, A.C. Publicación electrónica: Ver: [www.icesi.org.mx](http://www.icesi.org.mx)

arquitectónico y porque genera comportamientos que modifican las relaciones entre los habitantes y su entorno. En palabras de Amendola:

Es suficiente escuchar las protestas y temores de los habitantes de las grandes ciudades para darse cuenta de la existencia de un miedo extendido que ha aumentado con tasas y ritos absolutamente superiores a los de la violencia real que está presente en la escena urbana contemporánea. Es este extendido temor, a veces extraordinario por su intensidad y radicación, el que permite comprender formas urbanas y arquitectónicas, comportamientos y posturas [...] Más que la violencia, uno de los principios de organización de la gran ciudad contemporánea es el temor a la violencia.<sup>37</sup>

En este apartado no pretendemos profundizar en la reflexión sobre si la percepción de la inseguridad es desproporcionada con respecto a la realidad o viceversa, más bien nos interesa resaltar el hecho de que una gran cantidad de estudios sobre la autosegregación residencial insisten en esta dimensión, dejando muchas veces de lado el análisis sobre otras motivaciones, tal vez menos explícitas, pero no por ello menos reales, que explican el éxito de las tipologías habitacionales cerradas.<sup>38</sup>

En ese sentido, habría que señalar que detrás de la decisión de vivir en un hábitat cerrado existen otras razones relevantes. En sus estudios sobre la ciudad de México, Angela Giglia señala que además de buscar seguridad, los habitantes de estos espacios anhelan un espacio colectivo y a la vez exclusivo en el cual puedan vivir entre semejantes. En otras palabras, búsqueda de homogeneidad social (aunque esto implique cosas distintas para cada caso) y, muy ligado con lo

---

<sup>37</sup> Giandomenico Amendola, *op.cit.*, p. 309-348.

<sup>38</sup> Sin restarle importancia a esta línea de investigación, habría que reflexionar también sobre las implicaciones que conlleva. Como señala Charmes, los estudios centrados en el miedo y la inseguridad tienden a promover visiones sobre el espacio urbano como un ámbito peligroso, hecho que consolida desde el ámbito académico la idea de la vivienda como refugio. Ver: Eric Charmes, "Gated communities and mobilities: two sides of the same process?", presentado en *Simposio Internacional Territory, control and enclosure: the ecology of urban fragmentation*, Pretoria, Sudáfrica, 28 febrero-3 marzo de 2005.

anterior, búsqueda de distinción con respecto al exterior.<sup>39</sup> Aquí es interesante resaltar que mientras en otras sociedades, como la chilena, la distinción social en lo urbano es más una cuestión individual o familiar que colectiva, en México la mezcla social en el espacio es vista generalmente como una amenaza. Según el Informe de Desarrollo Humano del PNUD en 2002, un 63.3% de los chilenos está en desacuerdo con la frase “es molesto vivir cerca de los asentamientos urbanos de bajos ingresos”.<sup>40</sup> A esta afirmación se contraponen los resultados de la Encuesta Nacional sobre Discriminación en México del año 2005: el 40% de los mexicanos está dispuesto a organizarse con otras personas para solicitar que no permitan a un grupo de indígenas establecerse cerca de su comunidad; 60% opina que los pobres son pobres porque no se han esforzado lo suficiente y que da miedo acercarse a ellos por su aspecto; 2 de cada 3 mexicanos siente desconfianza cuando una persona, de aspecto pobre, se acerca a ellos y, para la mitad, la reacción más común cuando una persona de aspecto pobre se acerca a ellos es el rechazo.<sup>41</sup>

Pero además de la inseguridad, la distinción y la búsqueda de un espacio residencial exclusivo existen otras consideraciones al momento de tomar la decisión de vivir en un espacio residencial cerrado. Una de ellas es la relación costo-beneficio, es decir, la posibilidad de acceder a bienes comunes que no están al alcance individual (albercas, equipamientos deportivos e incluso la seguridad) y junto con ello, las expectativas que tienen los compradores de que su vivienda ofrezca al cabo de un tiempo (altas) plusvalías.

---

<sup>39</sup> Angela Giglia, “Los espacios residenciales cerrados. El caso de la Villa Olímpica” en María Ana Portal (comp.), *Vivir la diversidad. Identidades y cultura en dos contextos urbanos de México*, México, UAM/CONACYT, 2001, pp. 35-48.

<sup>40</sup> Gonzalo Cáceres y Francisco Sabatini (eds.), *Barríos cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial*, Santiago de Chile, Lincoln Institute of Land Policy/Pontificia Universidad Católica de Chile, 2004, p. 19.

<sup>41</sup> Los resultados de la Encuesta pueden consultarse en:

[http://sedesol2006.sedesol.gob.mx/subsecretarias/prospectiva/subse\\_discriminacion.htm](http://sedesol2006.sedesol.gob.mx/subsecretarias/prospectiva/subse_discriminacion.htm)

Menos consciente, pero igualmente relevante es el papel que juegan los modelos que llegan del extranjero y el afán imitativo de las clases medias y alta en relación a los patrones culturales y estilos de vida que priman en otros países, específicamente en Estados Unidos. Los anuncios publicitarios al exterior de los grandes emprendimientos cerrados como el que señala “Bienvenidos al Primer Mundo. Bienvenidos a Bosque Real” dan cuenta de que estos espacios representan para los habitantes de los países subdesarrollados o en vías de desarrollo, una imagen de la élite internacional y moderna y por ello tienden a comercializarse como parte de una “cultura global”.

Una segunda línea de investigación esbozada desde el libro *Privatopia* y retomada sobre todo por los investigadores interesados en la gestión urbana analiza los espacios residenciales cerrados desde una perspectiva con énfasis en las formas de organización y administración que se desarrollan en el interior de estos espacios y que ponen en tela de juicio el papel de las autoridades en el suministro de los bienes y servicios públicos urbanos.

En otras palabras, la discusión desde este punto de vista se centra en la idea de que los espacios residenciales cerrados y, de manera más concreta, las asociaciones de vecinos que los administran, constituyen una forma novedosa de gobierno o institución.<sup>42</sup> Desde este enfoque, el tema de la privatización, entendida como la gestión privada de ciertos bienes y servicios que deberían estar en manos de las autoridades locales, adquiere importancia y da cuenta de la ineficiencia y falta de legitimidad de las mismas en la satisfacción de las necesidades de los habitantes de la ciudad.

A diferencia de las investigaciones centradas en la inseguridad y el miedo, los estudios que optan por esta línea de análisis tienden a expresar, en algunos

---

<sup>42</sup> Entre los autores que se han interesado en esta perspectiva se encuentran Chris Webster, Fred Foldvary y Simon Chien-Yuan Chen por citar sólo algunos.



casos, una opinión menos crítica sobre la autosegregación residencial. Para muchos, los espacios residenciales cerrados conllevan a una mayor descentralización del poder y a una gestión local más efectiva. En ese sentido, constituyen espacios en donde se crean nuevas formas de participación ciudadana que merecen ser estudiadas y no vituperadas.

Sin embargo, también están quienes consideran que estas nuevas formas de autogestión tienen peligrosas implicaciones. Si bien podría decirse que este tipo de organizaciones vecinales y su relación con las autoridades parece una solución para administrar la crisis en la medida en que la gente que tiene capacidad económica para contratar sus propios servicios urbanos alivia la tarea de las autoridades sobrecargadas, lo cierto es que a través de la privatización de espacios y servicios se ha consentido que los grupos más pudientes puedan autoexcluirse sin prejuicios.<sup>43</sup>

El problema central, como explica Ickx, es que todas las personas que conviven en una ciudad dependen en cierta medida del funcionamiento de la misma. Ser ciudadanos implica tener intereses comunes, significa depender, en cierto sentido, de lo que nos ofrece la ciudad como conjunto. Si los espacios residenciales cerrados se dirigen cada vez más hacia una mayor independencia de la ciudad, lo inquietante no es sólo la privatización de los servicios públicos, sino la pérdida de los intereses comunes, del sentido de ser ciudadano.

Más peligroso aún es que la lógica que prevalece en este proceso de privatización transforma al ciudadano en consumidor al asociar la satisfacción de sus necesidades básicas con el pago de una cuota a la asociación vecinal. En Estados Unidos la autonomía de la gestión local con respecto a las autoridades

---

<sup>43</sup> Angela Giglia, "Vecinos e instituciones. Cultura ciudadana y gestión del espacio compartido" en Néstor García Canclini (coord.), *Cultura y comunicación en la ciudad de México*, México, Grijalbo/UAM, 1998, p. 136.

locales es tan radical que han logrado “independizarse” y dejar de pagar impuestos en tanto que consideran que no necesitan del municipio para satisfacer sus necesidades. A este proceso se le llama secesión. Aunque en México este fenómeno no tiene todavía las mismas proporciones, existen ya ejemplos de este tipo, como el caso de la Asociación de Colonos de Santa Fe que ha logrado administrar por medio de un fideicomiso una parte del impuesto predial para destinarlo a obras locales.<sup>44</sup>

Finalmente, una tercera línea interpretativa que ha sido adoptada por los investigadores en el estudio del hábitat cerrado se centra en entender qué tipo de sociabilidad se establece entre los residentes de estos conjuntos y cómo construyen las relaciones con el resto del espacio urbano y con sus habitantes.<sup>45</sup> Siguiendo el libro clásico de Blakely y Snyder, estos trabajos que generalmente procuran rescatar la voz de los habitantes se enfocan en el tema de la comunidad señalando que tras los muros de los espacios cerrados se esconde el deseo de crear una “comunidad purificada” basada en la afinidad social de sus miembros.<sup>46</sup>

Como señalan Lacarrieu y Thuiller, en este tipo de urbanizaciones se intenta hacer realidad el sueño de quedarse entre pares dejando afuera la diferencia: “estos

---

<sup>44</sup> Este Fideicomiso fue constituido en febrero del año 2004 entre el Gobierno del Distrito Federal y la Asociación de Colonos de Santa Fe. Mediante este acuerdo el gobierno se comprometió a realizar aportaciones de recursos –un porcentaje del impuesto predial- para que la Asociación llevara a cabo obras de urbanización y dotación de servicios públicos a los habitantes de esta zona.

<sup>45</sup> Entre los autores que podrían ser incluidos en esta línea de investigación están Sonia Roitman, Mónica Lacarrieu, Setha Low, Angela Giglia, Maristella Svampa y María Cecilia Arizaga.

<sup>46</sup> En 1975 Richard Sennett señalaba que en momentos de crisis crece la necesidad de definir un nosotros. En sus propias palabras: “La gente desea vivir en un entorno funcionalmente separado e internamente homogéneo porque le permite que la intensidad de las relaciones familiares cobre plena fuerza. Todos los elementos extraños, todas las incógnitas o condiciones sociales imprevisibles pueden reducirse a un mínimo. Esta sociedad del miedo, esta sociedad que prefiere ser aburrida y estéril con el fin de no sentirse confundida o apremiada convierte a la familia en un refugio donde los padres tratan de proteger a sus hijos, y a ellos mismos de la ciudad, todo ello con el fin de evitar la confusión dolorosa, el campo de la variedad humana y la libertad de expresión.” Richard Sennett, *Vida Urbana e identidad personal. Los usos del desorden*, Barcelona, Ediciones Península, 1975, p. 32.

emprendimientos buscan la homogeneidad social, excluyendo de su horizonte ideal al otro: a aquel que no tenga los mismo niveles de consumo, la misma cultura, el mismo color de piel o la misma religión.”<sup>47</sup>

Si bien coincidimos en que la autosegregación residencial está vinculada con la búsqueda de homogeneidad social, no es trivial considerar que esta búsqueda no necesariamente conlleva a la conformación de comunidades armónicas y estrechamente integradas. Es cierto que los anuncios publicitarios y el tipo de sociabilidad que se establece en los espacios residenciales cerrados a primera vista parecería expresar el deseo por constituir un ámbito comunitario en oposición a las relaciones sociales más débiles que se establecen en la metrópoli, no obstante, las relaciones vecinales muy pocas veces podrían definirse como íntimas y estrechas, ni siquiera en este tipo de espacios.

En estas relaciones que no son de parentesco ni tampoco de verdadera amistad se necesita poco para que lleguen a ser percibidas como una molestia, una injerencia en la vida privada: negadas y estimuladas, buscadas y rechazadas al mismo tiempo, las relaciones entre vecinos parecen estar orientadas por tensiones contrapuestas y no explícitas. La gente quisiera tener las ventajas de la vecindad “tradicional” –la seguridad, la solidaridad, el no sentirse solos- pero al mismo tiempo rechaza el control de la vida privada que ésta representa.<sup>48</sup>

Así, un importante número de estudios empíricos sobre espacios residenciales cerrados muestran que sus habitantes viven en muchas ocasiones entre el deseo de formar comunidad y a la vez de mantenerse al margen de los problemas que implica la misma. Jane Jacobs en su profético libro ya apuntaba al respecto: “la opción en estos lugares (vecindades de estratos medios y altos) es compartir

---

<sup>47</sup> Mónica Lacarrieu y Guy Thuillier, “Las urbanizaciones privadas en Buenos Aires y su significación” *Perfiles Latinoamericanos* 19, *op. cit.*, pp. 83-113.

<sup>48</sup> Angela Giglia, *Terremoto y reconstrucción. Un estudio antropológico en Pozzuoli, Italia*, México, FLACSO-Plaza y Valdés Editores, 2000.

mucho o no compartir nada. Cuando un contacto amenaza la vida privada entonces la solución es aislarse. La sospecha y el miedo a las complicaciones aplastan la necesidad de consejo y ayuda vecinales (...) Construir y reconstruir grandes capitales cuyas aceras son inseguras y cuyos moradores sólo tienen la alternativa de compartir muchas cosas íntimas o ninguna, puede hacer muchísimo más dura la tarea de eliminar la segregación y la discriminación.”<sup>49</sup>

En ese sentido, aunque los residentes de los conjuntos cerrados quieren una vivienda colectiva, es decir, un lugar en donde se comparten responsabilidades, gastos y obligaciones, en realidad viven en un doble aislamiento, el del espacio residencial con respecto al resto de la ciudad y el aislamiento del espacio privado del resto del conjunto.<sup>50</sup>

Estas reflexiones en torno a las dinámicas sociales al interior de estos espacios resultan significativas porque aún cuando los espacios residenciales cerrados son concebidos y vendidos como “comunidades” que ofrecen una experiencia distinta a aquella de la ciudad, existen elementos para sostener que “ni la homogeneidad, ni la segregación del resto de la metrópoli, ni el control sobre los usos del espacio interior, son hechos firmes e indiscutibles.”<sup>51</sup>

Para finalizar, nos gustaría señalar que las tres líneas analíticas que han sido discutidas en este apartado —los aspectos vinculados con la inseguridad y la fortificación del espacio; la privatización de la gestión urbana y la sociabilidad o urbanidad— representan sólo una parte de las investigaciones sobre la autosegregación residencial. Conforme la literatura sobre este tema se expande,

---

<sup>49</sup> Jane Jacobs, *Muerte y vida de las grandes ciudades*, Madrid, Ediciones Península, 1967, p.72.

<sup>50</sup> Miriam Soza, *Habitar en calles cerradas: el caso de Villa Coapa en el ciudad de México*, Tesis de Maestría, México, FLACSO, 2001.

<sup>51</sup> Emilio Duhau y Angela Giglia, *Las reglas del desorden. Habitar la metrópoli*, México, Siglo XXI/UAM Azcapotzalco, 2008, p. 396.

también se multiplican las perspectivas y los enfoques para estudiar el tema que aquí nos ocupa.<sup>52</sup>

### **El estado de la cuestión en América Latina**

Como en el resto del mundo, la producción académica sobre espacios residenciales cerrados en América Latina ha tenido desde los años noventa un crecimiento inusitado: tesis, artículos, ponencias y libros se producen a un ritmo acelerado. Al igual que en el mundo anglosajón, existen en esta región estudios que se han convertido en obras clásicas. En ese sentido, quisiéramos en las páginas siguientes revisar cuáles son éstas y de manera muy espacial referirnos a las investigaciones centradas en México.

De especial interés para la región es el libro titulado *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas* coordinado por Luis Felipe Cabrales y publicado en el año 2002. Aunque no es el primero en orden cronológico, este texto resulta de gran valía en la medida que recoge distintos artículos sobre los espacios residenciales cerrados en las metrópolis y ciudades medias de Brasil, Argentina, Chile, México, Ecuador y Perú. Además de la riqueza que aporta este esfuerzo comparativo, esta obra permite entender que más allá de las variaciones tipológicas y morfológicas:

Todos ellos constituyen una forma particular del hábitat urbano contemporáneo que pone en evidencia la rigidez de las fronteras sociales (como clase) y la tendencia a hacerlas coincidir con las fronteras físicas (como espacio urbano) contribuyendo a reforzar la polarización de la sociedad latinoamericana para la cual (a fuerza de costumbre) las desigualdades sociales son una condición normal.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Para citar algunos ejemplos podemos mencionar los análisis centrados en el mercado inmobiliario, es decir, en el valor del hábitat cerrado versus la ciudad abierta (Renaud Le Goix) y los estudios en los que se analizan las interacciones entre espacios residenciales cerrados y barrios o colonias populares colindantes (Charlotte Lemanski y Francisco Sabatini). Ver Bibliografía.

<sup>53</sup> Luis Felipe Cabrales, "Ciudades cerradas, mentes abiertas" en Luis Felipe Cabrales (coord.), *op. cit.*, p. 12.

De los trabajos contenidos en este libro es particularmente interesante la comparación que hace Axel Borsdorf sobre los barrios cerrados en tres capitales andinas: Santiago de Chile, Quito y Lima. Este ensayo, basado en trabajos empíricos, señala las condicionantes históricas y culturales que explican la proliferación de este tipo de espacios: “En Santiago fue la represión política bajo el gobierno militar, en el Perú el movimiento de Sendero Luminoso y la inseguridad de la vida civil, y en Ecuador, los problemas económicos y el aumento de la criminalidad.”<sup>54</sup>

Aunque no es nuestra intención discutir la precisión de estos argumentos, nos interesa rescatarlos para señalar la importancia de analizar este proceso urbano tomando en consideración el contexto histórico particular en el que se desarrolla. Muchos de los estudios que se han realizado en América Latina tienden a hablar de la autosegregación residencial como producto de la globalización y de las políticas neoliberales. Si bien es cierto que en las últimas décadas del siglo XX ha habido transformaciones fundamentales en los modelos de desarrollo, es fundamental considerar que ciertos procesos urbanos, como la segregación, tienen raíces mucho más profundas.

Finalmente, la aportación de la colección de artículos coordinados por Cabrales no sólo radica en su naturaleza comparativa, sino también en la intención de posicionar el tema de la ciudad cerrada en la agenda pública y de hacer visibles las formas de producción del espacio urbano que entronizan las soluciones privadas.

Otro estudio centrado en el tema de la autosegregación residencial es el de la argentina Maristella Svampa titulado *Los que ganaron* y publicado en el 2001. En este libro se estudian los *countries* y barrios cerrados de Buenos Aires desde una

---

<sup>54</sup> Axel Borsdorf, “Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio-espacial en capitales andinas”, en *Ibidem.*, p. 605.

perspectiva sociológica.<sup>55</sup> El estudio explica que la multiplicación de este tipo de espacios se debe a los cambios ocurridos en Argentina a partir de la última década del siglo XX con la implementación de políticas neoliberales que han implicado la desregulación de la economía, el repliegue del Estado, la privatización generalizada, el aumento de la inseguridad urbana y la consiguiente polarización social, materializada en el empobrecimiento de las clases medias.

La crisis económica de aquella época provocó, según la autora, la aparición de nuevas formas de pobreza, “los perdedores”, y la consolidación de sectores medios “ganadores”. La distancia social entre ambos grupos estuvo acompañada de una distancia física visible en la aparición de nuevas formas de habitar cuya configuración afirma, de entrada, la segmentación social a través del acceso diferencial y restringido.

Basada en entrevistas realizadas a un centenar de habitantes de *countries* y barrios privados, Svampa centra su análisis en la vida social de estos lugares, en los estilos de vida que proponen y en las formas de sociabilidad y socialización que se establecen en su interior. Para esta autora, la proliferación de estos modelos habitacionales basados en la homogeneidad social, la seguridad y el contacto con la naturaleza conducen a la consolidación de una matriz de relaciones sociales más rígida y jerárquica que pone en entredicho los modelos de socialización tradicionales basados en la heterogeneidad y la mezcla.<sup>56</sup> En ese sentido, los barrios cerrados crean un modelo de ciudadanía privada que impone límites y restricciones a “lo público” y dificulta la elaboración de un modelo social inclusivo, solidario y recíproco.

---

<sup>55</sup> Argentina es uno de los países latinoamericanos con una amplia producción académica sobre la autosegregación residencial. Entre los autores interesados en el estudio de los espacios residenciales cerrados en este país podemos citar a: Sonia Roitman, Katja Rorhbach, Mónica Lacarrieu, Guy Thuiller, Mónica Giglio, Sonia Vidal-Koppmann, Michael Janoshka, entre otros.

<sup>56</sup> Maristella Svampa, *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*, Buenos Aires, Editorial Biblos, 2001, pp. 14-17.

Pero además de las transformaciones en la estructura social, los *countries* y barrios cerrados dan cuenta de una nueva lógica de ocupación del espacio urbano por parte de diferentes fracciones de las clases medias y medias-altas que tiene su origen en el proceso de suburbanización de inicios del siglo XX.

A partir de los años treinta del siglo pasado, se empezaron a construir en la periferia bonaerense clubes de campo para la elite. Se trataba de residencias de fin de semana que ponían énfasis en la vida al aire libre y en la práctica de deportes tales como el golf y actividades ecuestres.

La expansión de este tipo de urbanización desde los años setenta y particularmente a partir de los noventa da cuenta de un nuevo patrón de segregación espacial que se caracteriza por ser desarrollado sobre una trama urbana “ocupada tradicionalmente por los sectores populares, lo cual acentúa hiperbólicamente los contrastes. Así, la incrustación de nichos de riqueza en extendidos bolsones de pobreza tiende a aumentar la visibilidad de las distancias sociales.”<sup>57</sup>

En el contexto brasileño, Teresa Calderia y su obra *City of Walls* constituyen otro antecedente importante de los estudios sobre este tema en la región latinoamericana.<sup>58</sup> Al igual que Svampa, Caldeira vincula el surgimiento de la “ciudad de muros” en Sao Paulo con una combinación de procesos: la recesión económica, la desindustrialización y la expansión de las actividades terciarias; el revés en el crecimiento poblacional, el empobrecimiento de las clases trabajadoras y la amplificación del miedo al crimen que en todas las escalas sociales ha impulsado formas más cerradas y vigiladas de residencia.

---

<sup>57</sup> *Ibidem*, p. 53.

<sup>58</sup> Algunos autores que han tratado el tema de los enclaves fortificados o condominios cerrados en distintas ciudades de Brasil son: Maria Encarnação Beltrão, Julio Cesar De Lima, Beatriz Ribeiro, Paulo Roberto Rodrigues, Maria Silva, Amalia Inés Geraiges de Lemos, entre otros.



Estas dos autoras latinoamericanas coinciden también en el énfasis concedido a la ciudadanía. Para ambas, los enclaves fortificados al enfatizar el valor de lo que es privado y restringido, devalúan lo que es público y abierto. Lo anterior quiere decir que el hábitat cerrado se constituye como un ámbito en contraposición a la ciudad, la cual es “asumida como una realidad ajena y en cierto modo irredimible”, como un mundo deteriorado no sólo con contaminación y ruido, sino con confusión y mezcla.<sup>59</sup> En ese sentido, este nuevo tipo de hábitat representa un espacio “que no hace concesiones hacia la apertura, la acomodación de la diferencia y la igualdad, por el contrario, toma la desigualdad y la separación como principios organizadores promoviendo la división antes que la tolerancia.”<sup>60</sup>

Del análisis de Caldeira resulta interesante la comparación que hace entre las formas históricas de segregación de los años setenta y las desarrolladas a partir de los noventa. En primer lugar, la localización: mientras que en la década de los setenta, la construcción de departamentos para la elite se concentraba en los vecindarios centrales, los condominios cerrados de los noventa tienden a construirse en áreas distantes. Es decir, en Sao Paulo y en Buenos Aires, como también en otras ciudades latinoamericanas, el proceso de suburbanización de los sectores más favorecidos es un hecho relevante. Lo mismo el que los nuevos espacios residenciales cerrados se estén desarrollando a partir de la última década del siglo pasado en zonas tradicionalmente destinadas a sectores populares.

Otra diferencia entre las viejas y nuevas formas de autosegregación es la aparición y el valor que han adquirido los muros y el equipamiento colectivo. Las formas residenciales actuales son por definición amuralladas, están invariablemente cerradas y poseen controles en los accesos, además de compartir

---

<sup>59</sup> Teresa P.R. Calderia, *City of Walls. Crime, segregation and citizenship in Sao Paulo*, Berkeley, Universidad de California, 2000, p. 264.

<sup>60</sup> *Ibidem*, p. 254.

amplios y sofisticados servicios e infraestructura.<sup>61</sup> Las viejas solían estar abiertas a la calle y sus facilidades para el uso común se reducían a estacionamientos, corredores, pequeños patios de juego y tal vez un salón para fiestas. Finalmente, los condominios de hace tres décadas eran básicamente departamentos verticales y ahora empiezan a desarrollarse conjuntos también horizontales, aunque los primeros siguen siendo los más populares, por lo menos en el caso brasileño.<sup>62</sup>

Es importante rescatar el hecho de que Svampa y Caldeira coinciden en señalar que la proliferación de espacios residenciales cerrados da cuenta de cambios en el patrón de segregación de la ciudad. En el caso de Sao Paulo la segregación ha tenido por lo menos tres formas distintas de expresión. La primera duró desde finales del siglo XIX a 1940 y produjo una ciudad densa en la cual los diferentes grupos sociales estaban juntos en un área urbana, pero segregados por el tipo de vivienda. La segunda dominó el desarrollo de la ciudad desde 1940 hasta 1980 y estuvo marcada por el contraste entre centro y periferia. En ésta los diferentes grupos sociales estaban separados por grandes distancias: las clases medias y altas concentradas en barrios centrales bien equipados y los pobres exiliados en la periferia. La tercera forma, la actual, ha estado cobrando importancia desde los años ochentas. En ésta, los diferentes grupos sociales están, una vez más, cercanos los unos a los otros, pero separados por murallas y dispositivos de seguridad.<sup>63</sup>

En el mismo sentido, el trabajo coordinado por los investigadores chilenos Francisco Sabatini y Gonzalo Cáceres titulado *Barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial* publicado en el 2004, aborda el fenómeno

---

<sup>61</sup> Aunque cuentan con equipamiento colectivo, Caldeira explica que el limitado uso de las áreas colectivas puede indicar que la presencia de las amenidades representa más un símbolo de estatus social y distinción que una condición necesaria para satisfacer la vida cotidiana.

<sup>62</sup> *Ibidem*, pp. 230-232.

<sup>63</sup> *Ibidem*, p. 213.

del hábitat cerrado en la capital chilena como expresión de un cambio en los patrones tradicionales de la segregación espacial.<sup>64</sup> Para estos autores, uno de los factores fundamentales que explican la ruptura de este patrón y la emergencia de nuevas tendencias en la división social del espacio es la liberalización de los mercados de suelo y la maduración del mercado inmobiliario a partir de la segunda década del siglo XX. Según su análisis, la reforma económica implicó la concentración del sistema de producción inmobiliaria — antes conformado por distintos agentes: fraccionadores, urbanizadores, arquitectos, calculistas, constructores y agencias de financiamiento— en manos del promotor, quien hoy en día controla todas las operaciones involucradas en la producción y venta de espacios construidos, “desde la elección del terreno hasta el financiamiento a los compradores de dichos espacios, pasando por la definición de diseños, estándares y la subcontratación de la edificación y las campañas de marketing.”<sup>65</sup>

Son justamente estos nuevos y poderosos actores del mercado inmobiliario quienes con el propósito de maximizar sus ganancias han modificado los patrones de segregación al desarrollar vivienda para las clases altas en espacios tradicionalmente ocupados por sectores más empobrecidos. En otras palabras, los promotores han comprado suelo a “precio obrero”, correspondiente a la condición social de sus más probables usuarios, los grupos pobres cercanos” y lo han vendido (edificado) a familias con mayores ingresos. Además de las ganancias resultado de esta maniobra, el mercado inmobiliario también se ha beneficiado de la adopción de la figura del condominio en la medida en que ello le ha permitido

---

<sup>64</sup> Para profundizar sobre el tema de los barrios cerrados en Chile vale la pena revisar las investigaciones de: Viviana Fernández, Francisco Sabatini y los trabajos presentados en la 5ª Conferencia Internacional de la red de investigadores llamada *Private urban governance & gated communities* realizada en Santiago de Chile en marzo del 2009. Ver: <http://www.gated-communities.de/>

<sup>65</sup> Gonzalo Cáceres y Francisco Sabatini (eds.), *op. cit.*, pp. 16-17.

aumentar la densidad en el uso del suelo, sin que ello implique una baja en el precio que los compradores están dispuestos a pagar por la vivienda.

La dispersión de la élite chilena en las zonas periféricas habitadas por sectores sociales de pocos recursos es interpretada por estos autores como un proceso que ha abierto nuevas posibilidades de integración social. A diferencia de la gran mayoría de los estudios que ve en este acercamiento un incremento de la segregación, estos autores plantean que la cercanía física entre ricos y pobres ha provocado no sólo un retroceso en la segregación en una escala espacial grande, sino también nuevas dinámicas que generan la integración funcional y simbólica de los sectores pobres a las estructuras sociales.<sup>66</sup> “No es exagerado afirmar que la convivencia con los grupos más ricos podría estar ayudando a evitar la desintegración social, que, como hemos podido comprobar, está asociada a la formación de las grandes concentraciones homogéneas de pobreza tradicionales de la periferia de nuestras ciudades.”<sup>67</sup>

Si nos centramos en la literatura que ha sido producida en México, encontraremos, además del libro coordinado por Luis Felipe Cabrales, al que ya nos hemos referido, un conjunto de investigaciones que han tomado como objeto de estudio una ciudad o región particular. Así, por ejemplo, tenemos una serie de publicaciones sobre los espacios residenciales cerrados en la frontera norte del país. Eloy Méndez, Isabel Rodríguez y Jesús Ángel Enríquez son algunos de los

---

<sup>66</sup> Para estos investigadores, los análisis que hacen equivaler la aparición de barrios cerrados en las periferias marginadas con un aumento de la segregación pasan por alto que al disminuirse la distancia física entre grupos socioeconómicos dispares, se está asistiendo a un retroceso de la segregación en una escala espacial grande. Si bien se intensifica la segregación en una escala reducida, ello no implica necesariamente el aumento de las desigualdades. Por el contrario, como ha sido señalado por los pobladores pobres de estas periferias, la llegada de los barrios cerrados tienen ciertos efectos positivos. Por ejemplo, la creación de una demanda por mano de obra y por productos y servicios, es decir, la generación de oportunidades laborales. Asimismo, la modernización del área, el surgimiento de equipamientos nuevos y la mejoría de los servicios públicos. *Ibidem*, pp. 29-36.

<sup>67</sup> *Ibidem*, p. 31.

autores que se han dedicado a estudiar el surgimiento, las características y las implicaciones de este tipo de urbanismo defensivo en la zona fronteriza.

En este caso, la cercanía con Estados Unidos, la maquila y la migración, entre otros procesos, son fenómenos que le dan un matiz propio al desarrollo urbano en esta zona. Eloy Méndez, por ejemplo, vincula la proliferación de este tipo de hábitat con la influencia que tienen los modelos estadounidenses en nuestro país. Como explica, los conjuntos habitacionales amurallados en Hermosillo y Culiacán han sido “difundidos e implementados por despachos estadounidenses, quienes han proyectado o asesorado a los más importantes conjuntos residenciales de este decenio.”<sup>68</sup>

Para este autor, los fraccionamientos cerrados pueden ser catalogados, junto con los centros comerciales, los megaproyectos y los lugares de esparcimiento como espacios de simulación que responden a la adopción de patrones visuales de un estilo de vida difundido a través de la globalización.<sup>69</sup>

Por su parte, Enríquez en su estudio sobre los fraccionamientos cerrados en tres ciudades del noroeste del país —Nogales, Ciudad Juárez y Tijuana— señala que en esta zona existen “particularidades locales que la distinguen de otras ciudades latinoamericanas, no sólo por el contexto del muro que separa a México y Estados Unidos, sino también por el tipo de extensión del proceso de

---

<sup>68</sup> Eloy Méndez, “Espacios de la simulación”, en Felipe Cabrales (coord.), *op.cit.*, p. 68.

<sup>69</sup> La noción espacios de simulación se refiere a: “1) la práctica de los conjuntos habitacionales cerrados que simulan modernos espacios fortificados, simulan seguridad y simulan los signos de distinción (un modo de vida colectivo y privilegiado); 2) las plazas comerciales, que simulan espacios armónicos, festivos, seguros, distintivos del consumo; 3) los espacios de entretenimiento y unidades del nuevo urbanismo, que simulan las fantasías de la vida pueblerina y comunitaria; 4) los megaproyectos, que simulan la homogeneización del espacio local respecto a los países centrales a través de escenarios urbanos integrados por la imaginaria de Disney y de las grandes transnacionales, que aportan los respectivos productos de la ‘arquitectura basura’.” *Ibidem*, p. 66.

fragmentación urbana y segregación social propiciado por el mercado inmobiliario que no tiene contraparte activa en la dimensión pública.”<sup>70</sup>

Además de los trabajos en esta región, las ciudades de Guadalajara, Puebla, Toluca y la ciudad de México han servido también como laboratorios de análisis para estudiar las características e implicaciones de los espacios residenciales cerrados.<sup>71</sup> Si bien es cierto que cada caso presenta características singulares en función de la historia y el crecimiento urbano de cada área, creemos que en muchos sentidos las reflexiones de estos textos tratan de manera similar los mismos tópicos: segregación socio-espacial, fragmentación urbana, privatización del espacio público, predominio de los valores del mercado sobre los principios que debería seguir la política pública en cuanto al desarrollo de la ciudad, inseguridad y miedo, por sólo mencionar algunos.

En ese sentido, más que hacer una reseña sobre cada una de las investigaciones, consideramos que valdría la pena pensar en los retos que enfrenta el estudio sobre este tema en México y en otras regiones del mundo.<sup>72</sup>

Por un lado, lo que se hace evidente en la revisión sobre la literatura es la necesidad de superar el estudio de caso. Si bien es cierto que cada ciudad es un universo en sí mismo, es importante poner énfasis en la necesidad de estudios

---

<sup>70</sup> Jesús Ángel Enríquez, *Entre el miedo y la distinción. La apropiación del espacio público. Los fraccionamientos cerrados en la frontera noroeste de México*, Tesis de Doctorado, UNAM-Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, 2007, p. 52.

<sup>71</sup> Carmen Valverde ha estudiado la ciudad de Toluca; Isabel Rodríguez y Manuel Molla realizaron un estudio sobre Puebla y Toluca; Luis Felipe Cabrales, Elia Zamora y Wonne Ickx tienen investigaciones sobre Guadalajara y su zona metropolitana. En la ciudad de México, Angela Giglia, Guenola Capron, Esther Maya, Emilio Duhau, Patricia Safa, Emilio Pradilla, entre otros, han abordado el tema de la autosegregación residencial.

<sup>72</sup> Dada la multiplicación de publicaciones sobre el tema ha dejado de hacer sentido contabilizar y nombrar los diferentes textos. Sin embargo, si se quiere consultar un recuento sobre los libros y artículos hasta el año 2003 puede remitirse a: Luis Felipe Cabrales, “Ciudades cerradas, libros abiertos”, en *Ciudades* 59, *op. cit.*, pp. 58-64.

comparativos y diacrónicos que permitan no sólo obtener información empírica sino crear perspectivas teóricas novedosas.

En general, las conferencias organizadas sobre este tema están repletas de presentaciones basadas en el análisis de un caso específico, es decir, sobre el “conjunto tal” o “el fraccionamiento del Bosque”, por poner un ejemplo. Sin desdeñar el valor de este trabajo, lo que resulta evidente es la ausencia de una reflexión teórica o comparativa que permita llevar el debate a otro nivel. Hace seis años, en el 2003, Cabrales ya apuntaba a la incapacidad de los estudiosos de este tema de construir categorías científicas generalizables que son la base para garantizar los avances.<sup>73</sup>

Por otra parte, también es relevante mencionar el reto que supone la interdisciplina. Las nuevas formas de segregación residencial que se expresan en la proliferación de espacios residenciales cerrados con morfologías diversas constituyen un tema fundamental que ha llamado la atención de estudiosos de distintas áreas y latitudes. Sociólogos, antropólogos, historiadores, psicólogos, geógrafos, urbanistas, arquitectos y otros académicos de los cinco continentes han intentado comprender desde diferentes perspectivas las múltiples dimensiones que constituyen al hábitat cerrado. Sin embargo, la literatura rara vez refleja la existencia de un trabajo interdisciplinario. En ese sentido, es importante formular preguntas apropiadas para investigar las relaciones entre las diversas perspectivas desde las cuales se estudia este tema. Es necesario dejar de habitar disciplinas fortificadas porque para entender lo que significa vivir, partir, llegar y transitar por las ciudades resulta imperativo traspasar los límites disciplinarios optando por un enfoque que entienda la realidad urbana y, en particular, la autosegregación residencial como un proceso complejo, multidimensional y polifacético. Como bien

---

<sup>73</sup> *Ibidem*, p. 62.

explican Cáceres y Sabatini, “los tiempos que corren nos muestran con profusión la complejidad relacional o dialéctica de los fenómenos urbanos, y con ello, la obsolescencia de los típicos análisis causa-efecto hacia los que parecemos tan inclinados”.<sup>74</sup>

Finalmente, parece relevante trabajar con la intención de franquear la brecha entre la investigación y la práctica. El estudio de los espacios residenciales cerrados da cuenta de procesos que tienen que ver con la desregulación de lo urbano, la retracción del Estado en las políticas sociales y el protagonismo del mercado en el ámbito del desarrollo de la ciudad. En ese sentido, el conocimiento producido sobre este tema debe procurar vincularse con los instrumentos de concepción y planificación de la ordenación territorial con el propósito de crear estrategias de cambio. En otras palabras, el reto es relacionar la producción de conocimientos, la aplicación técnica y la toma de decisiones.<sup>75</sup>

La única vía para cumplir un papel crítico en la sociedad de la que formamos parte y para intentar transformarla es vincular el trabajo académico con la realidad social a la cual responde, generar una conciencia sobre los problemas de nuestra metrópoli y promover desde la sociedad civil las transformaciones necesarias para construir una ciudad sustentable.

---

<sup>74</sup> Gonzalo Cáceres y Francisco Sabatini (eds.), *op. cit.*, p. 12.

<sup>75</sup> Luis Felipe Cabrales (coord.), *op. cit.*, p. 18.



## **La autosegregación residencial en la ciudad de México. Viejas y nuevas tendencias**

Hoy en día la multiplicación de espacios residenciales cerrados es un hecho innegable. Entre los académicos interesados en el tema existe un amplio consenso sobre el carácter global de estas modalidades de hábitat que forman parte del paisaje urbano de muchas ciudades del mundo, entre ellas, la ciudad de México. En colonias ricas y pobres, en la ciudad y en sus periferias, los muros y rejas — expresión física de la autosegregación residencial— dan cuenta de los alcances de un urbanismo obsesionado por la seguridad.<sup>76</sup>

Si bien es cierto que los espacios residenciales cerrados que se construyen hoy en día en la metrópoli constituyen fenómenos con características novedosas, es importante reconocer que también son el resultado de procesos históricos con raíces profundas. En el caso particular de la ciudad latinoamericana, la autosegregación ha estado sin duda alguna en la base de la estructuración del espacio urbano. Lo anterior quiere decir que el hábitat cerrado no es un fenómeno enteramente nuevo ni tampoco el producto de circunstancias o principios universales. Por el contrario, se trata de una forma de producción y organización del espacio que sólo puede ser comprendida a partir del contexto histórico y cultural en donde se desarrolla.

En ese sentido, para comprender las formas contemporáneas de autosegregación residencial resulta fundamental remitirse al pasado. Sólo a través de un estudio histórico es posible captar las semejanzas y diferencias que hacen del actual, un fenómeno con aspectos y dimensiones novedosas. Aún cuando la

---

<sup>76</sup> Elizabeth Peyroux, "Residential enclosure and security management: changing norms of social control and public action in Johannesburg and Windhoek", presentado en *Simposio Internacional Territory, control and enclosure: the ecology of urban fragmentation*, Pretoria, Sudáfrica, 28 febrero-3 marzo de 2005.

proliferación de estos espacios está generalmente vinculada con los procesos de transformación que tuvieron lugar después de la implementación de las políticas neoliberales en los años ochentas, la historia de la ciudad sugiere que los enclaves fortificados para las clases con más recursos han existido desde que fue diseñada la traza de la ciudad. Así, en las páginas que siguen analizaremos las formas históricas de producción del espacio urbano que han dado lugar a diferentes expresiones físicas de autosegregación en la ciudad de México.

El propósito de este capítulo es intentar dilucidar si los espacios residenciales contemporáneos constituyen una expresión de nuevos patrones de segregación urbana o si, por el contrario, son parte de un proceso histórico que ha naturalizado y materializado las desigualdades sociales y espaciales.<sup>77</sup>

### **La primera traza y sus enclaves fortificados**

En 1521 cuando Hernán Cortés decidió fundar la ciudad de México para hacerla capital de la Nueva España, encargó su trazo a Alonso García Bravo. La ciudad trazada sobre las ruinas de la vencida Tenochtitlán, capital del imperio mexica, estaba compuesta por una retícula de calles y avenidas de norte a sur, y de oriente a poniente, que formaban manzanas rectangulares, las cuales estaban contenidas en un cuadrángulo; ésta fue el área reservada para la residencia de los españoles y constituía lo que se consideraba la ciudad.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> Este capítulo se basa en una investigación previa titulada *Ciudad dividida: un estudio histórico sobre la segregación urbana en la ciudad de México* que fue presentada por la autora en el año 2004 para obtener el grado de Licenciada en Historia en la Facultad de Filosofía y Letras de la UNAM. Un resumen de dicha investigación ha sido publicado en inglés: Diana Sheinbaum, "Gated communities in Mexico City: an historical perspective", *Urban Design Internacional*, 13, 2008, pp. 241-252.

<sup>78</sup> Manuel Sánchez de Carmona, *Traza y Plaza de la Ciudad de México en el siglo XVI*. México, UAM-Azcapotzalco/Tilde, 1989, p.67. Es interesante señalar, siguiendo a Justino Fernández, que muchos elementos de la antigua Tenochtitlán sobrevivieron a la conquista. "En efecto, sea por razones políticas, históricas, tradicionales u otras, subsistió básicamente la orientación y líneas generales del trazado de Tenochtitlán, con sus canales, calzadas, avenidas o calles orientados a los cuatro puntos

Alrededor de este cuadrángulo quedaron asentadas las zonas habitacionales destinadas a los naturales, las cuales correspondían físicamente a los antiguos barrios indígenas: Zoquipan, Moyotlán, Cuepopan y Atzacualco. Los cuatro *calpullis*, originalmente fundados por los mexicas, fueron asimilados a la ciudad colonial en forma de barrios novohispanos y nuevos nombres les fueron antepuestos: San Pablo, San Juan, Santa María la Redonda y San Sebastián, respectivamente.

La división en dos zonas de habitación da cuenta de la política de separación étnica que los españoles pretendieron llevar a la práctica desde el siglo XVI.<sup>79</sup> Por razones de orden y control, crearon dos “repúblicas” sujetas a distintas leyes y autoridades religiosas y civiles.

La yuxtaposición en un mismo territorio de dos espacios étnicos y jurídicos: la República de Españoles ubicada espacialmente en la cuadrícula central y la República de Indios situada en los barrios periféricos con límites más laxos, muestra que la segregación socio-espacial constituyó un eje en torno al cual se estructuró el espacio urbano desde la concepción de la ciudad colonial.<sup>80</sup>

Esta marcada separación fue reforzada por las diferencias en cuanto a la arquitectura e infraestructura urbana. Mientras que en los barrios de indios las pobres chozas y casuchas se distribuían desordenadamente entre las polvaredas de invierno y los lodazales del verano, el área habitada por los españoles recibió

---

cardinales. Y es que curiosamente hubo una coincidencia entre el concepto urbanístico de las grandes culturas indígenas y el moderno, renacentista, de los pobladores españoles.”

<sup>79</sup> Edmundo O’Gorman, “Reflexiones sobre la traza colonial” en Hira de Gortari y Regina Hernández, (comps.), *Memoria y encuentros: la ciudad de México y el Distrito Federal (1824-1928)*, vol. II, México, Instituto Mora, 1998, pp. 5-8.

<sup>80</sup> Antonio Rubial, *La plaza, el palacio y el convento. La ciudad de México en el siglo XVII*, México, CONACULTA, 1998.

hermosos edificios y amplias plazas alrededor de las cuales se edificaron espectaculares iglesias y las viviendas de los conquistadores.<sup>81</sup>

Como puede verse en este plano fechado en la segunda mitad del siglo XVI, las casas de los virreyes y de la aristocracia colonial tenían un corte castrense de herencia medieval. Los primeros edificios habitacionales que se construyeron en la ciudad de México, de los cuales no se conserva ninguno, fueron las llamadas casas-fortalezas. Su severo aspecto fortificado resultaba una modalidad habitacional adecuada para una vida doméstica introvertida, necesaria en una ciudad que había sido la capital de un poderoso imperio del cual no podía tenerse certeza de su cabal vencimiento.<sup>82</sup>

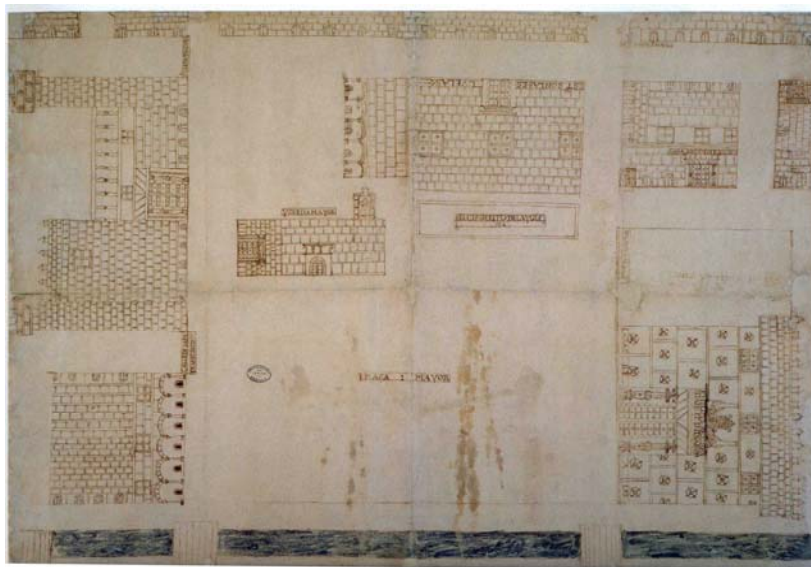


Fig. 1 Plaza Mayor de México, *circa* 1562-1566

En este sentido, tanto la traza urbana como la morfología de los espacios residenciales destinados a los sectores más acomodados de la incipiente sociedad colonial dan cuenta del interés de los conquistadores por aislarse de la población

---

<sup>81</sup> Alejandra Moreno Toscano, "El siglo de la conquista" en Daniel Cossío Villegas (coord.), *Historia General de México*, vol. I, México, COLMEX, p. 347.

<sup>82</sup> Enrique Ayala Alonso, *La casa de la ciudad de México. Evolución y transformaciones*, México, CONACULTA, 1996, p. 39.

nativa mediante la construcción de sólidas fronteras físicas y sociales. Si bien es cierto que en esta etapa la autosegregación y fortificación respondían al peligro latente que debió de haber producido en el grupo de españoles situarse en un medio hostil recientemente conquistado, no hay que olvidar que también se vincula con una forma de pensar que está estrechamente ligada a la cultura hispana en la que la limpieza de sangre y las distinciones raciales representaban un papel preponderante.

### **Abrir ventanas y derribar murallas**

Para finales del siglo XVI la ciudad de México había experimentado importantes transformaciones. Por un lado, la devastación de la población indígena debido a diversas epidemias y enfermedades redujo el miedo de los conquistadores a que la capital fuera atacada. Así, el estilo fortificado de las casas fue paulatinamente sustituido por una arquitectura más ornamental.

Por otra parte, la llegada de distintos órdenes mendicantes a la Nueva España implicó no sólo la construcción de numerosas iglesias, parroquias y conventos que modificaron el paisaje urbano, sino también el quebrantamiento de las fronteras físicas por resultar incompatibles con los principios humanistas del catolicismo. “Según la concepción de los españoles, América debía ser un mundo sin murallas, un territorio cuyas defensas urbanas no serían materiales sino metafísicas o —tomando una frase de un autor mexicano del siglo XVII— murallas espirituales.”<sup>83</sup>

A lo anterior hay que agregar que muy pronto la división étnica y territorial empezó a colapsarse debido a las invasiones mutuas sobre las demarcaciones

---

<sup>83</sup> Richard Kagan “A world without walls: city and town in colonial Spanish America”, en James D. Tracy (ed.) *City Walls: the Urban Enceinte in Global Perspective*, Cambridge, Cambridge University Press, 2000, p. 119.

impuestas. Muchos españoles que llegaron sin recursos a la capital de la Nueva España se establecieron en los barrios indígenas; por su parte, un número cada vez mayor de indígenas comenzaron a habitar dentro de la traza española, muchas veces en calidad de ayuda doméstica de los conquistadores. Además, el crecimiento del grupo mestizo —producto de las uniones entre españoles e indios— y la llegada de esclavos africanos y filipinos creó una sociedad multiétnica que reforzaba la impracticabilidad de la segregación socio-espacial planteada por los conquistadores.<sup>84</sup>

En este periodo las calles y plazas de la capital novohispana fueron testigos de un intenso intercambio social y cultural. Las fiestas religiosas y civiles del siglo XVII han sido reconocidas como un elemento distintivo y característico de la sociedad mestiza colonial. La entrada triunfal de un nuevo virrey o arzobispo, la celebración de bodas y bautizos de la familia real, el festival de Corpus Christi, y muchos otros festivales, constituían auténticas alegorías multitudinarias en donde se desplegaba la sociedad mestiza colonial. Desde la perspectiva de las autoridades, la fiesta era uno de los mejores medios de control de masas que permitía mantener el status quo y consolidar su hegemonía.

Para la elite, las ceremonias y procesiones eran una oportunidad para reiterar los valores y las normas sobre las que descansaba su autoridad. En estas ocasiones especiales, los gremios, las órdenes religiosas, los miembros del gobierno virreinal y municipal, los grupos de indios, mestizos y castas, ocupaban un lugar preciso que denotaba su posición dentro de una sociedad de prestigios definidos. Sin embargo, para la población, la fiesta era un espacio para la bulla, la lujuria, la glotonería y la borrachera, es decir, un terreno propicio para los excesos.

---

<sup>84</sup> Sergio González, “La ciudad de México y la cultura urbana” en José Joaquín Blanco y José Woldenberg (comp.), *México a fines de siglo*, vol. I, México, FCE, p. 243.

Más allá de los distintos significados que tenían las celebraciones para cada uno de los grupos que conformaban la sociedad novohispana, lo cierto es que constituían una tradición en la cual las barreras que definían la jerarquía social se debilitaban, por lo menos simbólicamente, y los distintos sectores sociales se unían para formar un colectivo.<sup>85</sup>

Como muestra la famosa pintura de Villalpando que data de 1695, la Plaza Mayor constituía el punto nodal en donde todas las castas y las clases sociales se mezclaban: españoles, criollos, mestizos, indígenas, negros y las múltiples combinaciones entre ellos coexistían en este espacio.<sup>86</sup>

La apertura de la ciudad sin duda sorprendió a Tomas Gage, un viajero inglés que estuvo en México en el año 1623. En su diario se puede leer: todas las armas han sido olvidadas, los españoles viven tan seguros de sus enemigos que no hay murallas, portones, bastiones, plataformas, torres, armas, municiones o reglamentos para defender la ciudad de enemigos internos o extranjeros.<sup>87</sup>

---

<sup>85</sup> William H. Beezley, Cheryl English y William E. French, *Rituals of rule, Rituals of resistance. Public celebrations and popular culture in Mexico*, Wilmington, Del., Scholarly Resources, 1994.

<sup>86</sup> Jeromme Monnet, "The Geopolitics of Visibility: Urban Icons in Contemporary Mexico City", en Philip J. Ethington, et al. (eds.), *Atlas of Urban Icons: Studies in Urban Visual History*, *Urban History*, 33, 1, 2006.

<sup>87</sup> Richard Kagan, *op.cit.*, p. 130.



Fig. 2 Cristóbal de Villalpando, Vista de la Plaza Mayor, 1695

El corolario de la abigarrada vida en las calles de la metrópoli fue precisamente una tipología habitacional igualmente vigorosa. A partir de entonces no se construyeron más casas-fortalezas que recordaran a la sociedad militar impuesta por los conquistadores. Las residencias barrocas de la aristocracia española empezaron a distinguirse por sus fachadas repletas de amplias ventanas y balcones que miraban hacia la calle y se distribuían alrededor de un patio cuadrangular.

Las casas no fueron ya aquellas fornidas, toscas y apesadumbradas mansiones con tupidas y macizas rejas de hierro que ensombrecían las estancias, y con robustas torres y baluartes, que labraron los conquistadores y que más bien eran altivas fortalezas que no hogares codiciaderos para reposar y refrescar los cansancios de sus lides. No, la fábrica de ellas fue ya muy otra, eran más señoriales; la fachada se cubrió con una suerte de adornos de tracería, moldeados en la argamasa como los lindos esgrafiados segovianos. Encima de los portones, los orgullosos escudos; en lo alto del



edificio o en las esquinas, nichos con vírgenes y santos; arriba de puertas y ventanas, que agujeraban los muros sin ninguna simetría.<sup>88</sup>

En este nuevo esquema residencial, las ventanas permitieron que la vida doméstica, en tantos aspectos introvertida, empezaron a volcarse hacia el exterior. Por su parte, el patio central, vigente desde el siglo XVI, se convirtió en un espacio vital en donde interactuaban empleados y empleadores.<sup>89</sup> Así, las casas y mansiones de los sectores acomodados constituyeron, como las calles y plazas, ámbitos favorables para los intercambios y los contactos entre distintos grupos sociales, aunque éstos se dieran siempre en un marco caracterizado por la desigualdad social.

En otras palabras, a lo largo del siglo XVII, la fortificación residencial fue cediendo su lugar a nuevas formas de habitar cuyas características no responden al miedo ni al deseo de aislamiento, sino a la vitalidad y originalidad producto del sincretismo colonial.

### **Ley y orden: reforzando las fronteras sociales**

Los estudiosos de los procesos económicos y políticos de la Colonia, señalan los años cercanos a 1750, como la fecha en la que se inician las transformaciones que dan a esta época una personalidad propia. Durante este periodo, la dinastía de los Borbones que había ascendido al trono del imperio español en 1700, ensayó las reformas políticas y económicas más radicales emprendidas en sus colonias. Como

---

<sup>88</sup> Artemio del Valle Arizpe, *Historia de la Ciudad de México según los relatos de sus cronistas*, México, DDF, 1988, p.11 (colección D.F. número 19).

<sup>89</sup> Si bien es cierto que las grandes casas albergaban a una población muy heterogénea, no hay que olvidar que existía una diferenciación física, social y simbólica entre los distintos pisos y que era en la planta alta, lejos del ruido y los olores, donde normalmente vivían los propietarios o las personas pertenecientes a la aristocracia. "El espacio habitacional de la parte alta de la casa llevaba implícito un mensaje de superioridad establecido dentro de las jerarquías de poder." Rosalva Loreto López (coord.), *Casas, viviendas y hogares en la historia de México*, México, COLMEX, 2001, p. 240.

resultado, la ciudad de México experimentó una serie de cambios que modificaron mucho de su cotidianeidad.

Las reformas borbónicas perseguían, entre otras cosas, fortalecer el poder económico de la Corona frente a sus colonias y delimitar los privilegios que la Iglesia, las órdenes mendicantes y otras corporaciones habían acumulado durante muchos años.<sup>90</sup> Estos cambios respondían a una nueva concepción del Estado que consideraba como su principal tarea reabsorber todos los atributos del poder que había delegado en distintos grupos y asumir la dirección política, administrativa y económica del Reino de la Nueva España.

Para llevar a cabo estas medidas se implantó un nuevo sistema de intendentes o gobernadores provinciales que estaban a cargo de funcionarios adeptos a la metrópoli. Las intendencias buscaron vulnerar las redes locales y regionales de poder, sus intereses e influencias.<sup>91</sup>

Además de los poderes civiles, la Iglesia y, especialmente, las órdenes religiosas fueron afectadas. Desde las primeras décadas del siglo XVIII, los Borbones decretaron disposiciones encaminadas a minar el poder de estas importantes corporaciones. Por ejemplo, en 1717 prohibieron la fundación de nuevos conventos. Poco más tarde, en 1734, determinaron que por un periodo de diez años las órdenes religiosas no podrían admitir más novicios; en 1767 se expulsó de los territorios españoles a los jesuitas y, finalmente, en 1804 se expidió

---

<sup>90</sup> Las corporaciones eran el medio por el cual los individuos podían hacer valer sus derechos ante la Corona y recibir asistencia social. Entre las distintas corporaciones que existían en el siglo XVIII en la Nueva España pueden mencionarse las órdenes religiosas, los gremios, las comunidades indígenas, entre otras.

<sup>91</sup> Sergio González, *op. cit.*, pp.251-254; Enrique Florescano e Isabel Gil, "La época de las reformas borbónicas y el crecimiento económico, 1750-1808" en Daniel Cossío Villegas (coord.), *op. cit.*, pp. 471-589.

una ley que tenía como propósito debilitar la base económica que sustentaba a la Iglesia.<sup>92</sup>

En este contexto reformista, la ciudad fue también objeto de modificaciones que se hicieron con base en el ideal urbanístico de los gobiernos ilustrados. Si bien la traza y el tamaño de la capital permanecieron prácticamente iguales, se realizaron múltiples proyectos encaminados a modernizar la ciudad, mejorar su limpieza y embellecerla. Entre las numerosas acciones que se llevaron a cabo como parte de este programa destacan la colocación de azulejos con los nombres de las calles y las plazas, la instalación de alumbrado público, la renovación del empedrado, la recolección de basura, la prohibición de defecar en las calles y banquetas, y la limpieza de puestos y vendedores de la Plaza Mayor que decretó el virrey Revillagigedo entre 1789 y 1794.<sup>93</sup>

Pero las reformas no sólo modificaron el espacio; muchas de las cédulas y reglamentos estuvieron encaminadas a combatir ciertas conductas populares, por ejemplo, las borracheras públicas, las riñas en las pulquerías y los “bailes lascivos”. El objetivo, como explica Juan Pedro Viqueira, era que “las calles debían dejar de ser un territorio dominado, de hecho, por las clases populares y por sus

---

<sup>92</sup> Este decreto conocido como la *Real Cédula sobre la enajenación de bienes raíces y cobro de capitales de capellanías y obras pías para la consolidación de vales reales* buscaba tomar como préstamo los recursos que se obtuvieran de la venta de los bienes de la Iglesia y su capital líquido. Como se sabe, la Iglesia concentraba mucha riqueza. Tenía, por ejemplo, el 47% de la propiedad del suelo de la ciudad de México en sus manos. Sin embargo, como este capital era utilizado para préstamos a miles de agricultores, mineros y empresarios, podríamos decir que este decreto afectó sobretudo a los sectores más pobres de la Nueva España.

<sup>93</sup> El control que el Estado quiso ejercer sobre la población llevó a la reorganización de la ciudad en ocho cuarteles mayores, subdivididos cada uno a su vez en cuatro menores. Los primeros estarían a cargo de cinco alcaldes del crimen, del corregidor y de dos alcaldes, y los segundos serían vigilados por 32 alcaldes de barrio. Con esta medida se trataba de retomar y facilitar la recaudación de tributos y ejercer un control más directo sobre los habitantes.

actividades, para volverse un vistoso decorado arreglado conforme a las leyes de la belleza, la higiene, la seguridad, la eficiencia y la razón.”<sup>94</sup>

Como consecuencia, las restricciones al grueso de la población para el uso de las plazas y calles de la ciudad de México redujeron sensiblemente su dinamismo y colorido.<sup>95</sup> Los espacios públicos —las calles y las plazas— que en otros tiempos constituían el lugar fundamental donde se desarrollaba la vida cotidiana, se convertían en zonas reglamentadas y exclusivas.

La reforma del espacio urbano estuvo indisolublemente ligada a una nueva concepción del orden social. La elite y el gobierno virreinal compartían la preocupación por reforzar las diferencias sociales y jurídicas, ya que se pensaba que el origen de todos los males sociales radicaba en el debilitamiento de estas diferencias, en “la confusión de toda clase de gentes.” El buen orden social requería que se establecieran y respetaran espacios diferenciados para lo que se conocía en aquel entonces como “gente de calidad” y “plebeyos”.

Desde entonces se impondrán medidas y reformas para dar poder territorial a las elites y someter más decididamente a las mayorías, intentando poner fin a una convivencia que había existido entre los diversos grupos sociales. Además, las trabas sociales creadas por la pertenencia a la clase dominante y el color de piel, en lugar de aligerarse, se hicieron más inflexibles como respuesta a las pretensiones de ascenso de los nuevos grupos criollos que amenazaban al monopolio de la oligarquía.

Como parte de este proceso, la arquitectura doméstica adquirió nuevas características, por lo menos en lo que se refiere a los espacios habitacionales de las clases altas. La aristocracia de la sociedad colonial del siglo XVIII, que edificaba

---

<sup>94</sup> Juan Pedro Viqueira Albán, *¿Relajados o reprimidos? Diversiones públicas y vida social en la ciudad de México durante el Siglo de las Luces*, México, FCE, 2001, p. 232.

<sup>95</sup> *Ibidem*, p. 261.

magníficas residencias como elemento de distinción y muestra de prestigio y nobleza, comenzó a experimentar la necesidad de crear nuevos espacios en donde pudieran desarrollar otros estilos de vida.

La casa de patio central tan cercana a lo público en el momento del esplendor arquitectónico de la mansión barroca fue transformada con el fin de servir a una vida doméstica en la que se hacían evidentes los requerimientos de lujo, intimidad y privacidad.<sup>96</sup>

La idea de la familia nuclear, perfectamente diferenciada, ganó fuerza y eso provocó una modificación en la distribución y el uso de los distintos espacios dentro de la casa. Por un lado, los lugares destinados a usos íntimos cobraron importancia. Asimismo, la ambigua funcionalidad de algunas áreas, característica de otros tiempos, experimentó un proceso de especialización. Las cocinas, por ejemplo, perdieron su significado como espacios de interacción social y se convirtieron en lugares puramente funcionales. En su lugar aparecieron los comedores, mismos que estarían reservados para el uso exclusivo de la familia.<sup>97</sup>

Por otra parte, la prioridad de la intimidad y privacidad se reflejó en el tipo de mobiliario doméstico. En esta época, los biombos, procedentes de Japón, empezaron a formar parte de los hogares. Su función no era únicamente decorativa, también se utilizaban para dividir el espacio y, sobre todo, para distinguir los diferentes ámbitos de la vida: la pública y la íntima.<sup>98</sup>

De esta forma, en la segunda mitad del siglo XVIII, los espacios habitacionales de los sectores más acomodados experimentaron cambios notables. La separación por pisos dejó de ser suficiente para dar cuenta de las diferencias

---

<sup>96</sup> Enrique Ayala Alonso, *op. cit.*, pp. 63-64.

<sup>97</sup> Luis Ortiz, *Los palacios nobiliarios de la Nueva España*, México, Seminario de Cultura Mexicana, 1994.

<sup>98</sup> Ana Lau Jaiven, "Casas y formas de vida en los alrededores, 1750-1850" en Verónica Zárate (coord.), *Política, casas y fiestas en el entorno urbano del Distrito Federal, siglos XVIII-XIX*, México, Instituto Mora, 2003, p. 127.

entre los distintos grupos sociales que habitaban las grandes mansiones. A partir de entonces fue necesario un mayor distanciamiento, “adaptando o construyendo vecindades destinadas a grupos domésticos de similar categoría.”<sup>99</sup>

A esto hay que agregar otra modificación sustancial. De 1753 a 1811 se dio también una tendencia a cambios en los usos del suelo. Mientras que en el siglo XVII, las plantas bajas de las mansiones barrocas eran usadas como tiendas, talleres, bodegas u otro tipo de espacios comerciales, para finales del siglo XVIII las casas fueron testigos de la separación entre las funciones habitacionales y las productivas o comerciales. Es el inicio de un proceso de zonificación que marcaría el fin de la estructura de la ciudad colonial dando inicio a la concepción de la ciudad moderna.<sup>100</sup>

De lo anterior se desprende que las transformaciones impulsadas por las reformas borbónicas constituyen un catalizador que promovió, por lo menos con respecto a la vida en la ciudad de México, la reconstrucción de las fronteras físicas entre distintos grupos sociales. A través de un proceso de modernización y racionalización que impactó los espacios públicos y privados, la Corona impulsó una tendencia que se consolidará en décadas posteriores: un repliegue en el espacio residencial por parte de los sectores sociales con más recursos y una diferenciación social en el uso de los espacios públicos.

### **¿Orden y progreso?**

En los años que siguieron a la Independencia, la ciudad y sus límites se mantuvieron casi iguales. Comparando dos planos, el primero de 1793 y el segundo de 1853, es posible ver que el espacio urbanizado se expandió muy lentamente a lo largo de estos años. La arquitectura y la traza urbana, herencia del

---

<sup>99</sup> Rosalva Loreto López (coord.), *op. cit.*, p. 15.

<sup>100</sup> *Ibidem*, pp. 128-142.

régimen colonial, tampoco sufrieron modificaciones relevantes. Sin bien resultaba fundamental que la capital de la naciente nación abandonara su carácter religioso y dinástico para transformarse en un espacio secular y republicano, este proceso tomó varias décadas. Seguramente, la inestabilidad política del gobierno independiente tuvo algo que ver con “la falta de continuidad en los proyectos de ornamentación cívica de la ciudad como con la incapacidad para organizar su futuro.”<sup>101</sup>

Sin embargo, a partir de la aprobación de las Leyes de Reforma en 1857 y la consecuente desamortización de los bienes de la Iglesia, el Ejército y de las comunidades indígenas, surgió un mercado inmobiliario que fue el punto de partida del crecimiento urbano y de la formación de las primeras sociedades inmobiliarias que a pequeña y gran escala adquirieron toda clase de terrenos agrícolas para lotificarlos y venderlos en pequeñas parcelas.<sup>102</sup>

A partir de entonces, las fuerzas del mercado liberadas de traba alguna y apoyadas por el gobierno, darán forma a un sistema de comercio inmobiliario basado en la promoción privada de los llamados fraccionamientos y colonias.<sup>103</sup>

---

<sup>101</sup> Annick Lempérière, “La ciudad de México, 1780-1869: del espacio barroco al espacio republicano”, en Esther Acevedo (coord.), *Hacia otra historia del arte en México*, Tomo I, México, CONACULTA, 2001, p. 149.

<sup>102</sup> María Dolores Morales señala, con base en el padrón de propietarios levantado en 1813, que la Iglesia poseía el 47.08% del valor total de la ciudad. Este porcentaje no incluye a las fincas, edificios conventuales e iglesias los cuales ocupaban una gran extensión de la ciudad. Esto significa que de tomarse en cuenta esta cifra seguramente aumentaría. Ver: María Dolores Morales, “La expansión de la ciudad de México: el caso de los fraccionamientos”, en Alejandro Moreno Toscano (coord.), *Ciudad de México: ensayo de construcción de una historia*, México, SEP-INAH, 1978, p. 71. Por otra parte, Guillermo Boils explica que justamente las grandes extensiones territoriales en poder de la institución religiosa representaron el principal freno para el despliegue espacial de la capital del país. Ver: Guillermo Boils, *Pasado y presente de la colonia Santa María la Ribera*, México, UAM Xochimilco, 2005, p. 27.

<sup>103</sup> “La denominación colonia se debe a uno de los primeros de estos fraccionamientos, situado a un lado del Paseo de la Reforma, que era habitado exclusivamente por familias francesas, de allí el nombre de “colonia francesa”, que luego se convirtió simplemente en “la colonia”. Este término pasó a indicar “todas las áreas fraccionadas fuera de la traza hecha por Cortés o de los cascos de las

Esta forma de crecimiento urbano en manos de inversionistas privados se intensificaría a lo largo de la segunda mitad del siglo XIX y, sobre todo, durante el régimen de Porfirio Díaz. Diversos autores coinciden en señalar a este periodo como el momento en que la ciudad experimentó una notable transformación física y estructural que repercutió en su trazo, en su distribución espacial y en las prácticas urbanas.<sup>104</sup>

El gobierno de Díaz, influido por el lema “dejar hacer, dejar pasar”, proveniente del liberalismo económico, impulsó una política abierta a las inversiones extranjeras. En este contexto, el comercio progresó tanto al interior como al exterior, se generalizó el uso de la sociedad anónima como forma fundamental de la organización de las empresas en todas las ramas de la economía; se desarrollaron modernas instituciones de crédito y empezaron a aparecer grupos monopolistas que controlarían más tarde la actividad económica de nuestro país. Los grupos más poderosos provenían de Inglaterra, Francia y Estados Unidos y sus empresarios constituyeron sectores de gran fuerza económica y política.<sup>105</sup>

A pesar de los avances en materia económica, es importante señalar que México entró al mercado del capitalismo mundial con un carácter marcadamente subordinado. Los mexicanos contaban sólo con algunas compañías de mediana

---

antiguas villas y pueblos. Independientemente del origen y nivel socioeconómico de sus habitantes.” Emilio Duhau y Angela Giglia, *op. cit.*, p. 233.

<sup>104</sup> Por citar algunos: Federico Fernández Christlieb, *Años, gente, símbolos y espacio público. Aproximación teórico metodológica a la historia de la Ciudad de México desde el análisis del orden y el uso de sus espacios*, Tesis de Maestría, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM, 1992; Enrique Ayala Alonso, *op.cit.*, 1996; María del Socorro Arzaluz, *La privatización del espacio urbano en la ciudad de México: el caso de la Zona Rosa*, Tesis de Licenciatura, México, UNAM, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, , 1990; Hira de Gortari “¿Un modelo de urbanización? La ciudad de México de finales del siglo XIX”, *Secuencia. Revista Mexicana de Ciencias Sociales*, México, Instituto Mora, mayo-agosto 1987, pp. 42-52; Claudia Agostoni, *Monuments of Progress. Modernization and Public Health in Mexico City, 1876-1910*, México, UNAM, 2003.

<sup>105</sup> Jorge H. Jiménez, *La traza del poder. Historia de la política y los negocios urbano en el Distrito Federal: de sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824-1928)*, México, CODEX Editores, 1993.



importancia que en la mayoría de los casos se vinculaban con capitales extranjeros. Esta situación desventajosa para el capital nacional se hizo evidente en el proceso de urbanización de la ciudad de México realizado principalmente como un negocio para la iniciativa privada extranjera.

El análisis de los consorcios que fraccionaron el suelo agrícola de la ciudad da cuenta del papel crucial que jugaron los capitalistas foráneos en la configuración de nuestra ciudad.<sup>106</sup> Como explica Sergio Miranda, los empresarios inmobiliarios que llegaron a hacer los mejores negocios fueron los estadounidenses, tanto por la producción y amplitud de las empresas que fundaron, como por su constancia y permanencia en el medio inmobiliario. Dos ejemplos de este tipo de sociedades son *The Mexico City Improvement Company* y la Compañía Bancaria de Obras y Bienes Raíces, S.A., fundada en 1906 por capitalistas y promotores mexicanos y extranjeros.<sup>107</sup>

La modernización económica y el mejoramiento de la red de comunicaciones convirtieron a la ciudad en un polo de atracción. Se puede afirmar que en esta época la ciudad creció como en ningún periodo precedente, consolidándose como el centro urbano clave del país. De 1858 a 1910 el número de habitantes pasó de 200 mil a más de 470 mil. El aumento demográfico estuvo acompañado de la ampliación del área de la ciudad que en este mismo periodo creció de 8.5 a 40.5 kilómetros cuadrados.

El crecimiento físico llevado a cabo mediante avanzados mecanismos inmobiliarios se materializó en la creación de más de 30 colonias que fueron desarrolladas en diversos rumbos de la ciudad para satisfacer las necesidades de

---

<sup>106</sup> María del Socorro Arzaluz, *La privatización del espacio urbano en la ciudad de México: el caso de la Zona Rosa*, Tesis de Licenciatura, México, UNAM Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, 1990, p. 27.

<sup>107</sup> Sergio Miranda, *Historia de la desaparición del municipio en el Distrito Federal*, México, Unidad Obrera y Socialista/APN/Frente del Pueblo-Sociedad Nacional de Estudios Regionales, 1998, pp. 165-171.

distintos sectores sociales.<sup>108</sup> En un inicio el crecimiento se dio dentro de los límites de la ciudad y partió de la demolición y reconstrucción de propiedad expropiada de la Iglesia; una segunda ola, a partir de 1880 se expandió más allá de los límites, específicamente hacia el oeste, donde tierras rurales fueron transformadas en lotes residenciales.<sup>109</sup>

La expansión urbana en las primeras décadas del siglo XX no se redujo, como explica María Dolores Morales, a un cambio ecológico-demográfico, por el contrario, también implicó una transformación social en la medida en que consolidó un proceso de segregación por colonias con base en la estructura de clases o el nivel de ingresos de los habitantes de la ciudad.<sup>110</sup> Mientras que en los terrenos baldíos situados al poniente se desarrollarían fraccionamientos residenciales para las clases media-alta y para los sectores más privilegiados, en el norte y el oriente se formaron colonias para la clase media baja y baja.

A partir de entonces se empezará a configurar una especie de cono de alta renta que tiene su vértice en el centro histórico y un área de crecimiento geográficamente bien definida. Esta zona estará orientada hacia la adquisición de una forma de vida diferente a la del centro histórico de la ciudad. Su modernidad contrastará con la pobreza en el resto del espacio urbano.<sup>111</sup>

---

<sup>108</sup> María Dolores Morales, *op .cit.*, p. 195.

<sup>109</sup> John Lear, "Mexico City: Space and Class in the Porfirian Capital, 1884-1910", *Journal of Urban History*, 22, 4, 1996, pp. 454-492.

<sup>110</sup> María Dolores Morales, *op .cit.*, p. 189.

<sup>111</sup> Francisco Sabatini habla sobre la configuración de un cono de alta renta en el caso de la ciudad de Santiago de Chile. La comparación con la capital mexicana parece útil y significativa. Ver: Gonzalo Cáceres y Francisco Sabatini (eds.), *op. cit.*



Fig. 3 Nuevas colonias residenciales, siglo XIX.

Fue en los últimos años del siglo XIX y en los primeros el siglo XX, en pleno apogeo del Porfiriato, cuando las familias de la alta burguesía decidieron abandonar las viejas casonas señoriales del casco de la ciudad, para

erigir residencias en las colonias más distinguidas de nueva creación, a lo largo del Paseo de la Reforma, avenida de máximo prestigio. Ejemplos de esta expansión son la colonia Juárez y Roma, donde las enormes mansiones de distintos estilos europeos florecieron junto a grandes avenidas. El desplazamiento de las clases acomodadas del centro de la ciudad se explica por diferentes razones. En primer lugar, el problema de la habitación se fue agudizando tanto por el crecimiento demográfico como por la inmigración de gentes procedentes de las zonas rurales, lo que provocó mayor hacinamiento, un aumento en la insalubridad y en el precio de los alquileres.<sup>112</sup>

Por otro lado, esta movilización fue posible gracias al cambio de uso del suelo, de rural a suburbano, y a las implicaciones económicas que esto representó. El rápido aumento del precio de la tierra estimuló la actividad de los especuladores

---

<sup>112</sup> Comparando los padrones de 1848 y 1882, María Dolores Morales y María Gayón Córdoba concluyen que la ciudad de México experimentó en esta época dos fenómenos: el primero es un interesante proceso de densificación de las casas existentes, lo que significa una subdivisión interna de las fincas con fines de arrendamiento o para dar cabida a otras familias como las de migrantes o de hijos casados, y el segundo, la construcción de nuevas casas, varias de ellas con múltiples viviendas que ocuparon nuevos espacios en la periferia. Ver: María Dolores Morales y María Gayón “Viviendas, casas y usos de suelo en la ciudad de México, 1848-1882”, en Rosalva Loreto López (coord.), *op. cit.*, p. 343.

quienes compraron y fraccionaron terrenos de escaso valor para crear en ellos colonias. Como se ha señalado, la importancia económica, política y cultural adquirida por la capital, el desarrollo de los medios de transporte y vías de comunicación y la creciente actividad de las instituciones de crédito y bancarias en el financiamiento de fraccionamientos y en la construcción de viviendas permitió la urbanización de la periferia.

A estas razones se unió el deseo de la alta burguesía de abandonar los hábitos y costumbres de tradición criolla y renovar su modo de vida imitando la cultura del hábitat de la burguesía y la aristocracia europeas, a las que consideraban como los más altos ejemplos de distinción y buen gusto. Así, los sectores sociales más acaudalados de la sociedad decidieron vivir en zonas segregadas y exclusivas, elegantes y cosmopolitas, en viviendas que representaban el refinamiento y el progreso.<sup>113</sup>

Para Ayala, estas transformaciones no se explican por un cambio en el gusto arquitectónico de la elite de la ciudad, sino principalmente por la consolidación de una nueva forma de vida en la que se establece una distinción entre lo que corresponde a la vida privada doméstica y aquello que es propio del ámbito público.

No sólo habrá casas sino también colonias completas que expresen esas diferencias; así, por ejemplo, las calles serán por su dotación de servicios y anchuras, distintas a las tradicionales. Pero sobre todo, el tejido urbano de las nuevas colonias habrá de ser totalmente diferente de lo convencional. Las casas se retraen de los frentes y de las colindancias permitiendo, además de un mejor lucimiento de las arquitecturas, incrementar el mensaje de individualidad que se transmite tanto hacia dentro como hacia fuera del grupo social. A partir de

---

<sup>113</sup> Vicente Martín Hernández, *Arquitectura doméstica de la ciudad de México 1890-1925*, México, UNAM, 1981, pp. 117-118.

entonces, la casa y la calle serán ámbitos complementarios, pero absolutamente diferentes.

Las desigualdades entre las nuevas colonias de los sectores afluentes y las zonas habitacionales de los grupos populares no sólo se expresa en la localización y la morfología, sino también en el trato diferenciado por parte de las autoridades locales, quienes suministraban bienes y servicios urbanos en función de la capacidad económica de los habitantes.<sup>114</sup>

### **Los fraccionamientos y colonias residenciales**

La promoción incontrolada y altamente lucrativa de la comercialización de suelo urbano fue interrumpida por la Revolución Mexicana y la creciente migración de refugiados que huían de la violencia en el campo. En 1921 cuando el movimiento armado terminó la población de la ciudad era de 662 mil habitantes. Diez años más tarde alcanzaría un millón. Desafortunadamente, dicha interrupción fue tan sólo en el terreno de las personalidades que tuvieron que abandonar el país para evitar los ajustes de cuentas. No así para el sistema de comercio inmobiliario al que había dado origen el régimen porfiriano.

Los planes urbanos realizados por primera vez en la segunda década del siglo XX se limitaron a darle fluidez vial a los fraccionamientos y colonias que resultaron de la promoción privada y a satisfacer, a destiempo, las demandas de equipamiento y servicios urbanos que no habían sido resueltas por los especuladores inmobiliarios en su tiempo. En otras palabras, las acciones del gobierno estuvieron encaminadas a resolver los problemas derivados de la urbanización incontrolada.

---

<sup>114</sup> John Lear, *op. cit.* p. 457.

Desde entonces, la planificación de la ciudad de México ha estado marcada por acciones correctivas y no preventivas. No sólo eso, las leyes, reglamentos y el conjunto de dispositivos legales creados como forma de control de la expansión urbana han sido tradicionalmente ignorados y quebrantados por los actores cuyas actividades se relacionan con la producción y aprovechamiento del espacio urbano.

Si bien al concluir el movimiento armado, existía el deseo de superar el orden establecido para construir otro, las condiciones en las que se desarrolló la ciudad y sus periferias procedieron de una política urbana desigual sin una planificación sostenida que provocó un crecimiento urbano deficiente, anárquico, fragmentado y problemático.

En este contexto, se consolidó la tendencia en la división social del espacio presente desde inicios del siglo XX: al norte y al oriente siguieron apareciendo formas de poblamiento de indudable corte popular; conformadas con población que salía del centro de la ciudad o con nuevos grupos de migrantes del campo. Por su parte, al sur y surponiente se desarrollaron las colonias para los estratos sociales medios y altos.

Asimismo, las clases acomodadas continuaron paulatinamente abandonando el centro histórico para trasladarse a otros espacios — cada vez más alejados de la ciudad central— en donde prevaleciera la “tranquilidad” y la exclusividad residencial. Un ejemplo paradigmático de esta época es Lomas de Chapultepec, fraccionamiento que fue promocionado como “la primera ciudad-jardín de México” y en el que se materializó la autosegregación residencial de los estratos más acomodados.

El proyecto de la primera ciudad-jardín fue llevado a cabo en la década de los años veinte por la empresa Chapultepec Heights, formada con capital extranjero y mexicano. A diferencia de las colonias que ya existían en el

ayuntamiento de Tacubaya, Lomas de Chapultepec contó con un proyecto urbanizador integral inspirado en el modelo anglosajón desarrollado a finales del siglo XIX en los escritos de Ebenezer Howard. El propósito era crear un enclave residencial donde los sectores sociales de altos ingresos pudieran aislarse de los problemas derivados de la incipiente industrialización y acercarse a un estilo de vida ligado a la naturaleza.

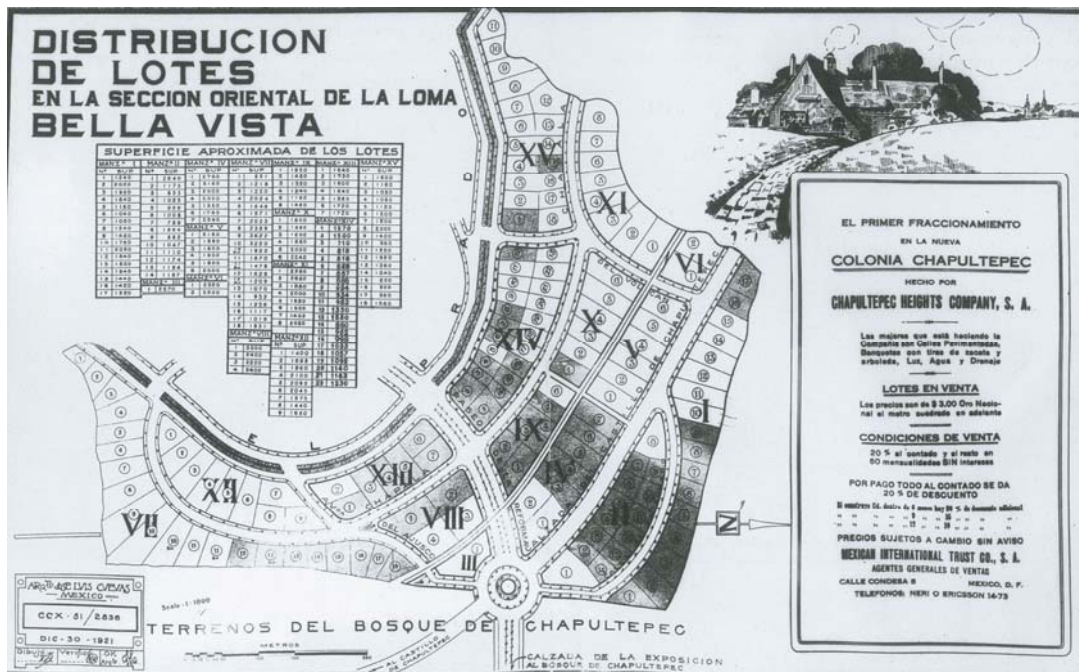


Fig. 4 La primera ciudad-jardín: Lomas de Chapultepec

Influenciadas por Estados Unidos, las casas de Lomas de Chapultepec adoptaron un estilo californiano. Por primera vez, arquitectos mexicanos hacían de lado modelos europeos y volteaban su mirada a Norteamérica en busca de un estilo de vida moderno. Las innovaciones no sólo se expresaron en la arquitectura residencial, sino también en la traza del conjunto que suplantó la tradicional planta o forma reticular por un diseño elíptico basado en la topografía del lugar.

Tristemente, Lomas de Chapultepec, puso de manifiesto, como explica Miranda Pacheco, las contradicciones del discurso de los gobiernos posrevolucionarios que aún considerando el conjunto de deficiencias y problemas que dominaban la urbanización de casi toda la ciudad, “apoyaron este tipo de proyectos en los que se invirtieron cuantiosos recursos, se planificaron todos y cada uno de sus componentes, se emplearon las mejores técnicas constructivas y materiales, y se instalaron todos los servicios de primera calidad.”<sup>115</sup>

### **Los suburbios: “un lugar ideal para vivir”**

En la década de los cuarenta la ciudad de México se convirtió en el polo de desarrollo más importante del país. Como consecuencia de los cambios generados por la Segunda Guerra Mundial, México comenzó a registrar una apertura económica y cultural mucho mayor que la observada en períodos anteriores.<sup>116</sup> La Segunda Guerra Mundial constituyó la coyuntura que permitió intensificar el desarrollo industrial a causa del cierre de los mercados europeos y de la concentración de la industria estadounidense en la producción bélica. Con los fundamentos construidos durante los años treinta, el país entró a una nueva fase de desarrollo. Las posibilidades de exportar materias primas para satisfacer las necesidades de los países en guerra y sustituir productos procedentes de las importaciones; un Estado dispuesto a variar sus políticas de desarrollo y un mercado nacional en conformación, posibilitaron un importante crecimiento de la planta industrial que permitió a México sentar las bases de lo que fue conocido como el “milagro mexicano”.

---

<sup>115</sup> Sergio Miranda Pacheco, “Las contradicciones urbanas de la Revolución y la fundación de la primera ‘Ciudad Jardín’ de México en la capital”, mimeo, pp. 5-6.

<sup>116</sup> Anahí Ballent, “El arte de saber vivir. Modernización del habitar doméstico y cambio urbano, 1940-1970” en Néstor García Canclini (coord.), *op. cit.*, p. 66.



En estos años la ciudad vio arribar una serie de elementos infraestructurales y de equipamiento, un conjunto de implantes industriales y un extendido volumen de espacios destinados a la habitación de la población que empezaba a desbordar los límites del Distrito Federal para constituir las periferias metropolitanas. Este proceso supuso un crecimiento poblacional y físico acelerado, sobre todo, como lo muestra el siguiente cuadro, en la población de los municipios conurbados ubicados en el Estado de México. En tan solo tres décadas, entre 1940 y 1970, la población de la ciudad se incrementó en un 345%, mientras que el área metropolitana creció 424%.<sup>117</sup>

Tabla 1. Crecimiento demográfico por área urbana, 1930-2005

	Ciudad de México	Municipios conurbados del Estado de México	ZMVM (Total)
1930	1,229,576		
1940	1,757,530	13,845	1,771,375
1950	2,923,194	58,881	2,982,075
1960	4,846,497	308,830	5,155,327
1970	6,874,165	1,782,686	8,656,851
1980	8,831,079	4,903,575	13,734,654
1990	8,235,744	6,811,941	15,047,685
2005	8,720,916	10,518,994	19,239,910

Fuente: <http://www.conapo.gob.mx/publicaciones/Otras/zmcm/03.pdf>

El rápido crecimiento de la población dio lugar a nuevas formas de producción del espacio habitacional. Por un lado, los inmigrantes recién llegados del campo y las clases trabajadoras “se vieron compelidas a desarrollar sus propias alternativas habitacionales, consistentes en la autoconstrucción de sus viviendas en el mercado de asentamientos precarios (villas miseria, favelas, ciudades perdidas, poblaciones,

<sup>117</sup> Diane E. Davis, “The social construction of Mexico City: Political Conflict and Urban Development, 1950-1966”, *Journal of Urban History*, 24, 1998, pp. 364-415.

etc.) loteos irregulares y algunas invasiones carentes de infraestructura y servicios”.<sup>118</sup> En el otro polo, la clase alta y las crecientes capas medias se reubicaron en los nuevos suburbios desplegados como los sueños desarrollistas que sólo las minorías acomodadas podían disfrutar.

Tal es el caso de Ciudad Satélite, el gran desarrollo residencial en el municipio de Naucalpan, Estado de México, construido a finales de los años cincuenta con una nueva concepción habitacional y espacial que se plantea como una alternativa a la vida en la ciudad. A diferencia de los fraccionamientos residenciales que se desarrollan en las primeras tres décadas del siglo XX como extensión de la traza urbana, Ciudad Satélite se constituye en un núcleo externo en donde se da acceso a la vivienda unifamiliar suburbana en propiedad.

Otro de los ejemplos paradigmáticos del urbanismo suburbano proyectado en la década de los cincuenta es el fraccionamiento exclusivo Jardines del Pedregal. Planificado por el arquitecto Luis Barragán entre 1948 y 1950 como una “comunidad” residencial establecida en un espacio rocoso y publicitado como el “lugar ideal para vivir”, esta subdivisión formada por 700 lotes individuales ofrecía la belleza y el tamaño de una casa de fin de semana sin sacrificar las ventajas asociadas a la ciudad.

Al igual que los suburbios estadounidenses como *Riverside* desarrollado por Frederick Law Olmsted en Chicago y *Llewellyn Park* creado por Llewellyn Haskell a las afueras de Nueva York, Jardines del Pedregal integraba la arquitectura y el paisaje de manera cuidadosa para proveer de refugios armoniosamente compuestos a ciudadanos automovilistas que cansados de los problemas de la vida urbana buscaban una nueva alternativa. En esta “comunidad”, la variedad de funciones y la mezcla sociocultural, propias de la ciudad central, son abolidas. La

---

<sup>118</sup> Emilio Duhau y Angela Giglia, *op. cit.*, p. 74.

traza urbana basada en calles sinuosas responde a las características del terreno y enfatiza, al limitar la circulación, la visibilidad y el acceso, la valorización de la privacidad doméstica y la exclusividad residencial.



En cuanto a las casas, Luis Barragán, el arquitecto del proyecto, construyó lotes individuales donde los jardines traseros juegan un papel crucial. Las viviendas estaban orientadas hacia el interior, apartándose de la calle y haciendo claro que la

esfera doméstica es aún más relevante que la pública.<sup>119</sup> De este modo, el espacio público por antonomasia, “la calle, tiende a presentar un uso que está limitado fundamentalmente a los accesos y salida de la vivienda; es un espacio desierto donde no hay otra cosa que hacer que transitar; no convoca a la sociabilidad ni a otros usos del espacio público”.<sup>120</sup>



Fig. 5 Casas en Jardines del Pedregal

<sup>119</sup> Keith Eggener, *Luis Barragán's Gardens of El Pedregal*, New York, Princeton Architectural, 2001, p. 18.

<sup>120</sup> Emilio Duhau y Angela Giglia, “Conflictos por el espacio y orden urbano”, *Estudios Demográficos y Urbanos*, 19, 2, mayo-agosto, 2004, p. 272.

En este fraccionamiento, la ciudad se produce a partir de un tejido residencial donde el espacio público es definido fundamentalmente como escenario de la vivienda en la medida en que sus funciones están reducidas a la circulación y no se prevé que su entorno sea perturbado por otras funciones y actividades urbanas no residenciales, las cuales, cuando están permitidas, se concentran en áreas designadas para tal efecto.

En ese sentido, podría decirse junto con Ayala, que las modalidades residenciales producidas en los años cincuenta inauguran el inicio de las tipologías que podrían ser denominadas soluciones segregadas del tejido urbano, tanto por ser independientes de la retícula tradicional de la urbe, como para distinguirse de las soluciones integradas que se adecuan a la estructura manzanera y caracterizan a toda la producción habitacional de la ciudad de México hasta la primera mitad del siglo XX.

A partir de entonces y hasta la actualidad, las soluciones segregadas vendrán a conformar un elevado porcentaje del tejido urbano. Frente a una noción de vida urbana basada en la diferencia y la heterogeneidad, los suburbios mexicanos destinados a los estratos medios y altos encarnan la búsqueda de homogeneidad y el deseo de alejarse del desorden urbano.

Así, estos espacios se constituyen en antecedentes directos de las nuevas formas de autosegregación residencial. Si bien es cierto que los espacios residenciales cerrados que han proliferado en nuestra ciudad a partir de la década de los ochenta dan cuenta de nuevos patrones en la producción y organización del hábitat —como veremos más adelante— también hay que señalar que son herederos de las modalidades desarrolladas a partir de la segunda mitad del siglo XX. Por lo menos en cuanto a las siguientes características:

1. Su carácter introspectivo, es decir, la eliminación de la calle y del espacio local o de proximidad.<sup>121</sup>
2. Su localización suburbana o cada vez más alejada del centro de la ciudad, aunque siguiendo el mismo patrón que ha tenido la división social del espacio en la ciudad de México.
3. La influencia de la automovilización en el diseño del espacio residencial.

### **Espacios residenciales cerrados: nuevas formas de autosegregación residencial**

En las últimas dos décadas del siglo XX la ciudad de México ha vivido importantes transformaciones generalmente asociadas con la globalización. Aunque la intención de este apartado es referirnos específicamente a los cambios y continuidades con respecto a la autosegregación residencial, vale la pena señalar — sin ánimos de ser exhaustivos— algunos de los procesos que están más estrechamente vinculados con el desarrollo urbano y que suponen una ruptura con patrones anteriores.

Contrario a tendencias pasadas, el crecimiento demográfico a partir de los años ochenta se ha dado sobre todo en zonas que están fuera de los límites del Distrito Federal. De los 20 millones de personas que vivían en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) en el año 2000, 56% habitaba en los municipios conurbados.<sup>122</sup> (Ver Tabla 1). Lo anterior quiere decir que mientras la mayor parte de las delegaciones del Distrito Federal presentan una tasa de crecimiento negativo, los municipios conurbados se convierten en áreas de recepción de nuevos habitantes.

---

<sup>121</sup> El espacio local o de proximidad es un término empleado por Angela Giglia y Emilio Duhau para hablar de los alrededores de la vivienda.

<sup>122</sup> Gustavo Garza (coord.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, México, COLMEX/Gobierno del Distrito Federal, 2000.

A esta novedosa redistribución intrametropolitana, hay que sumar el proceso de desindustrialización y la mayor importancia cobrada por el sector terciario a raíz de la crisis del modelo de sustitución de importaciones y la implementación de una estrategia competitiva orientada hacia el exterior. El nuevo modelo de desarrollo, basado en los principios de la ideología liberal, promovió a partir de la década de los ochenta, la disminución del papel económico del Estado sobre todo en lo que se refiere a las actividades productivas; la contracción del gasto público sustituyendo el Estado interventor y benefactor por un Estado meramente “rector” restringido a sus tareas básicas para estimular, más que encabezar, las energías e iniciativas de la sociedad; y la desregulación de los mercados eliminando barreras para el intercambio con el exterior.<sup>123</sup>

De acuerdo con estas nuevas reglas, el mercado nacional abierto y competido por mercancías del exterior, no el mercado cautivo y protegido del desarrollo anterior, sería el nuevo juez de las industrias y los servicios deseables para México y los mexicanos.

Desde entonces y hasta la fecha, los gobiernos han impulsado políticas vinculadas a los procesos de liberalización, desregulación y privatización que tienden a reforzar la apertura al mercado global. Este modelo de desarrollo ha intentado incluir a México en un proceso más amplio de globalización económica —comercial, financiera, productiva y tecnológica— so pena de quedar al margen del progreso y del pasaje al primer mundo. Sin embargo, la experiencia mexicana (equiparable a la de otros países latinoamericanos y subdesarrollados) ha dejado claro que las políticas neoliberales han implicado grandes costos para la sociedad.

Diversos trabajos sobre el impacto socioeconómico de las políticas neoliberales señalan que en los últimos años y en un contexto de acelerada

---

<sup>123</sup> Luis Medina Peña, *Hacia el nuevo estado: México 1920-1993*, México, FCE, 1994, p. 250.

integración de las economías y las finanzas del mundo, la brecha de ingresos y bienestar se ha incrementado no sólo entre países sino entre regiones y grupos sociales.<sup>124</sup> Robert Castel en su análisis sobre *Las metamorfosis de la cuestión social* explica que el proceso de consolidación del mercado a nivel mundial ha provocado la precarización del trabajo y como resultado el crecimiento de las zonas de vulnerabilidad y exclusión sociales. Para este autor, el incremento de la economía informal, el desempleo y la desocupación son las consecuencias sociales de este nuevo orden mundial que ha convertido al trabajo en una variable dependiente de las leyes del mercado.<sup>125</sup>

Para el caso de México, Aguilar Camín y Meyer han señalado que las políticas neoliberales han implicado un salto cualitativo en la desigualdad mexicana: no sólo un empobrecimiento general, sino también la reconcentración de los recursos y la riqueza en un número más reducido de mexicanos. El estudio de Portes y Hoffman sobre la estructura social de América Latina en la era neoliberal demuestra que el argumento anterior es correcto. Mientras las clases subordinadas en la región representan aproximadamente el 80% de la población, la clase con más ingresos tan sólo constituye la décima parte de la misma.<sup>126</sup> Estas cifras sustentan la paradoja, señalada por Aguilar y Meyer, de que la crisis económica ha hecho a la sociedad mexicana más igualitaria en el sentido de que los mexicanos son ahora “más iguales en la pobreza”.

En las últimas dos décadas del siglo XX no sólo ha disminuido el salario, sino también el número de mexicanos con acceso a ese salario. Justamente en una etapa de gran afluencia de mano de obra joven al mercado de trabajo, la recesión

---

<sup>124</sup> Rolando Cordera y Alicia Ziccardi (coords.), *Las políticas sociales de México al fin del milenio: descentralización, diseño y gestión*, México, UNAM, 2000, pp. 15-35.

<sup>125</sup> Robert Castel, *Las metamorfosis de la cuestión social. Una crónica del salariado*, México, Paidós, 1997.

<sup>126</sup> Alejandro Portes y Kelly Hoffman, “Latin American Class Structures: Their Composition and Change during the Neoliberal Era”, *Latin American Research Review*, vol. 38, no. 1, febrero 2003, pp. 41- 82.

ha inhibido la creación de empleos y multiplicado el desvío de los nuevos contingentes laborales hacia la economía informal, el desempleo, el subempleo, la migración al exterior y la delincuencia.<sup>127</sup>

La caída del ingreso familiar, la reducción del gasto público compensatorio, el retiro de subsidios a alimentos básicos y a los precios de bienes y servicios explican, por lo menos en parte, el crecimiento de la desigualdad y el incremento de los índices de delincuencia e inseguridad. Aunque no puede establecerse una relación causal entre los niveles de desigualdad en el ingreso y los índices de criminalidad, existe, según Portes y Hoffman, un patrón discernible: si existe menor desigualdad económica generalmente el índice de criminalidad es menor. Por el contrario, en los países con amplios y crecientes niveles de desigualdad, como son México, Brasil y Venezuela, se registran significantes incrementos en el número de actos criminales. Cuando los niveles de desigualdad han aumentado en una región, entonces no es sorprendente que los niveles de criminalidad y los reportes de victimización hayan seguido la misma tendencia.<sup>128</sup>

Así, mientras México intenta formar parte de los procesos globales a través de su apertura comercial, la capital del país se constituye en una “metrópoli de fuertes contrastes urbanos y sociales que se manifiestan en contrastes igualmente notorios en las formas de habitar, de movilizarse y de utilizar y percibir el espacio urbano.”<sup>129</sup>

---

<sup>127</sup> El estudio de Portes y Hoffman presenta datos interesantes sobre la estructura social y la distribución del ingreso en América Latina. Con respecto a la economía informal, los autores informan que el segmento más importante, en términos numéricos, de la población económicamente activa en América Latina es aquel excluido de las relaciones modernas capitalistas y que por lo tanto debe sobrevivir a través del trabajo no regulado y de actividades de subsistencia. En México este segmento equivale para el año 2000 al 45.7 % de la PEA.

<sup>128</sup> Confirmando estas aseveraciones en el estudio de Portes y Hoffman se presenta una tabla con la tasa de homicidios por 100 mil habitantes en distintos países latinoamericanos. En el caso de México este número creció de 17.8 en 1990 a 19.5 en 1995. Ver: *Ibidem*, p. 67.

<sup>129</sup> Emilio Duhau y Angela Giglia, *Las reglas del desorden...op. cit.*, p. 109.



En otras palabras, a pesar de las transformaciones vinculadas a la integración de México al nuevo orden mundial, el desarrollo urbano en la metrópoli continúa siendo desigual. Las clases de bajos ingresos se establecen generalmente en subdivisiones ilegales, en espacios donde la provisión de servicios es difícil: en las laderas de los volcanes al sudeste y en lagos desecados del este. Al otro lado del espectro económico, los estratos medios y altos han continuado su éxodo histórico al oeste de la ciudad, más lejos del centro pero generalmente en la misma dirección de los viejos desarrollos suburbanos.

Como resultado, la ZMVM está dividida a gran escala por una línea imaginaria que en forma virtual recorre el espacio metropolitano de noroeste a sureste.<sup>130</sup> Ello, sin embargo, no quiere decir que exista en toda la ciudad una clara división social del espacio ya que si reducimos la escala de observación se hace evidente que este eje imaginario de segregación es menos preciso y que ciertas áreas de la ciudad, particularmente las zonas donde habitan las clases medias y alta, presentan una relativa mezcla social.<sup>131</sup>

Pero, si bien es cierto que los sectores más acomodados siguen migrando de acuerdo a viejos hábitos, también hay que reconocer que ha habido un cambio en las modalidades de autosegregación residencial. Al comparar los espacios residenciales pasados y presentes destinados a los estratos económicos favorecidos saltan a la vista las características que distinguen a estas nuevas formas de producción del hábitat.

---

<sup>130</sup> Alejandro Suárez Pareyón, "La situación habitacional", en Gustavo Garza (coord.), *op. cit.*, p. 390.

<sup>131</sup> Los estudios sobre la división social del espacio en la ciudad de México coinciden en que "en las delegaciones del nivel más alto se produce una considerable gradación de situaciones. En cambio en las zonas donde se concentran las AGEB más pobres muy excepcionalmente aparecen otros elementos que no sean bajos y muy bajos." Rosa María Rubalcava y Martha Schteingart, "Segregación socioespacial", en Gustavo Garza (coord.), *op. cit.*, p. 292. Para un análisis más actualizado ver: Emilio Duhau y Angela Giglia, *op. cit.*

A diferencia de las formas históricas de segregación, los espacios residenciales cerrados actuales construyen fronteras físicas y sociales que se erigen como respuesta a la creciente importancia de la inseguridad en los discursos y en la experiencia de la metrópoli mexicana. En el pasado, la segregación no estaba tan estrechamente vinculada como lo está ahora a una búsqueda de seguridad.

En la ciudad de México, lo que resulta evidente en las conversaciones entre los capitalinos es que los ciudadanos no se sienten adecuadamente resguardados por las instituciones públicas en su seguridad física y patrimonial; muchos tienen la sensación de que la criminalidad ha rebasado a las instituciones y de que la delincuencia se encuentra prácticamente fuera de control.<sup>132</sup>

El miedo al crimen ha propiciado nuevas conductas de autoprotección en los capitalinos, entre ellas: no salir de noche, no usar joyas u objetos llamativos, no traer consigo dinero en efectivo sino sólo el necesario. Por otra parte, la gente que teme ser víctima de algún acto criminal tiende a permanecer más en casa, en situaciones o medios que se han hecho más seguros con alarmas, cerraduras y distintos dispositivos de vigilancia; además, cuando salen de casa, procuran evitar actividades que perciben como peligrosas.

---

<sup>132</sup> Esta falta de confianza que alimenta la sensación de inseguridad se convierte en un círculo vicioso en la medida en que el ciudadano no recurre como debiera a las autoridades para denunciar los delitos o para aportar elementos que ayuden a esclarecerlos. Encontramos que durante el 2001 en el D.F. un 76% de las víctimas NO denunciaron el delito.



Fig. 6 Dispositivos de seguridad y control en el acceso

En este contexto, los espacios residenciales que tienen accesos controlados y mecanismos de seguridad se han convertido en la norma y no la excepción. En ese sentido, una de las características de las nuevas formas de segregación es la **creciente fortificación** del espacio a través de muros, rejas, casetas de policía, sistemas de alarmas y otros dispositivos de seguridad que suponen una ruptura con el espacio circundante y con la ciudad en general.

Por otra parte, en estos mismos espacios se materializa una de las características más novedosas de la segregación residencial contemporánea relacionada con las prácticas urbanas y los espacios en los que éstas se desarrollan.

Mientras que en el pasado la segregación se limitaba al aislamiento residencial, hoy en día constituye una forma particular de habitar la ciudad en la que se hace evidente lo que podríamos llamar una “**segregación integral**”, es decir, una forma de vida en la que un mayor número de actividades como estudiar, trabajar, e incluso ejercitarse ocurren dentro del espacio residencial cerrado o en

otros lugares —igualmente exclusivos— que están conectados por medio del automóvil.

En otras palabras, el carácter introspectivo y la variedad de los servicios que se ofrecen al interior del hábitat cerrado (más diversos en función del tamaño y del estrato socioeconómico de sus residentes), aunado a su ubicación periférica, implica que “para sus habitantes la relación con el exterior, en general, pasa a ser definida por los itinerarios y tiempos requeridos para acceder —normalmente en automóvil— a los lugares que interesan.”<sup>133</sup>



Fig. 7 Bosque Real Country Club

En ese sentido, las formas actuales de autosegregación no se limitan a la función residencial sino que abarcan distintos ámbitos de la vida urbana: vivir en un fraccionamiento cerrado, salir en coche para ir a trabajar a un edificio de oficinas corporativas al cual sólo es posible entrar mostrando una identificación oficial, ejercitarse en clubes privados e ir al cine y a pasear al centro comercial, donde el acceso es un privilegio y no un derecho, constituye un itinerario urbano que da

---

<sup>133</sup> Emilio Duhau y Angela Giglia, *op.cit.*, p. 63.

cuenta de las dificultades que enfrenta “el arte de vivir juntos mediado por la ciudad.”<sup>134</sup>

Así, la metrópoli contemporánea ha visto emerger productos inmobiliarios —tanto de uso residencial (por ejemplo, los espacios residenciales cerrados) como aquellos destinados al comercio, los servicios y el comando económico (centros comerciales y oficinas corporativas) — que son “implantados como una suerte de islas, cuya relación con el resto del espacio urbanizado sólo importa en términos de accesibilidad”. La multiplicación de estos elementos en el paisaje urbano ha sido interpretada por algunos investigadores como la expresión de un nuevo modelo de ciudad que puede ser representado como un archipiélago.

Por ejemplo, Michael Janoschka considera que la “ciudad de islas” es una metáfora apropiada para definir el desarrollo urbano de las ciudades latinoamericanas debido a la “construcción de espacios nuevos que en su mayoría tienen una forma cerrada y aislada, sin deseo de integración a las zonas colindantes, como al aislamiento posterior de las áreas ya construidas y existentes.”<sup>135</sup>

Dejando de lado el enfoque metropolitano y regresado a la dimensión residencial, habría que decir que la incorporación de áreas recreativas, equipamientos y servicios no sólo expresa el carácter introspectivo e insular de estos espacios y de la experiencia urbana contemporánea, sino también muestra el grado de independencia que han adquirido ciertas modalidades de hábitat cerrado con respecto a la gestión local. En estos desarrollos contemporáneos es posible encontrar campos de golf, albercas, gimnasios, cines, servicio de seguridad

---

<sup>134</sup> Jerome Monnet, “Espacio público, comercio y urbanidad en Francia, México y Estados Unidos”, *Alteridades*, año 6, núm.11, 1996.

<sup>135</sup> Michael Janoschka, “Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: ¿hacia un nuevo modelo de ciudad latinoamericana?” en Luis Felipe Cabrales (coord.), *op. cit.*, p. 309.

privada, salones de belleza e incluso boliches que son administrados con base en las reglas impuestas por las asociaciones de vecinos.

En otras palabras, en los conjuntos y condominios cerrados se desarrolla una forma de **gestión privada** no regulada, por medio de la cual los desarrolladores y residentes toman la responsabilidad de construir infraestructura y contratar servicios, por ejemplo, seguridad privada, que deberían, en muchos casos, ser competencia de la delegación o del municipio.<sup>136</sup>

Si bien, como explica Borja, no negamos la importancia de los agentes privados en el desarrollo urbano, si creemos que lo que sucede en la ciudad de México es que en muchas ocasiones el sector público simplemente dimite de su función y cede, por ejemplo, la urbanización de un área o la provisión de un servicio sin imponer condiciones que permitan su disfrute al público.<sup>137</sup>

En ese sentido, lo que resulta más alarmante de la expansión del hábitat cerrado es que mientras en algunos países estas dinámicas de privatización de la gestión urbana han provocado un debate político y jurídico, en México esta discusión no se ha llevado a cabo, seguramente porque los ciudadanos estamos acostumbrados a la falta de capacidad de las autoridades de enfrentar y resolver los problemas de la ciudad y, ante ello, buscamos las soluciones que nos parezcan más apropiadas, aunque éstas impliquen darle la vuelta al sistema y salir de la legalidad.

En resumen, los espacios residenciales cerrados construidos sobre todo a partir de la década de los años ochenta dan cuenta de cambios y continuidades en el desarrollo de la autosegregación residencial de la ciudad de México. La

---

<sup>136</sup> Tal vez uno de los fenómenos más visible en el caso de la ciudad de México es la privatización de ciertos servicios como los de seguridad. En diversas zonas del área urbana es notoria la presencia de múltiples compañías privadas dedicadas a patrullar las calles de zonas residenciales y en otros casos a restringir el acceso a conjuntos privados.

<sup>137</sup> Jordi Borja, *La ciudad conquistada*, Madrid, Alianza Editorial, 2003.

**fortificación** ligada a la inseguridad; la **insularidad** de la experiencia urbana restringida a espacios privados o cada vez menos públicos, y la **privatización** de la gestión de bienes y servicios, son características novedosas que dan cuenta de nuevas lógicas de producción y organización del espacio; pero, no hay que olvidar que al mismo tiempo, estas nuevas modalidades de hábitat cerrado son herederas y reproductoras de ciertas tendencias históricas en la división social del espacio que, como hemos visto a lo largo de este capítulo, han caracterizado a la estructura urbana de la capital mexicana.

## Hacia una tipología del hábitat cerrado en la capital mexicana

La revisión de la literatura sobre el tema de la autosegregación residencial arroja luz sobre un hecho fundamental: existe una diversidad de modalidades habitacionales que son agrupadas bajo el término hábitat cerrado. Este hecho ha generado ciertas dificultades, sobre todo de naturaleza metodológica, en la medida en que los académicos interesados en este tema no han logrado construir una definición precisa sobre qué se entiende por hábitat cerrado y cuáles son las características que lo identifican. Como explica Roitman, desde una calle cerrada al libre acceso peatonal y vehicular, hasta conjuntos que cuentan con seguridad y servicios especializados al interior —entre ellos, universidades y hospitales—, son caracterizados como espacios residenciales cerrados.<sup>138</sup>

De ello se deriva la necesidad de analizar en el contexto mexicano las distintas modalidades de espacios cerrados y de caracterizarlos en función de ciertos criterios. Para cumplir con este objetivo ha sido necesario conocer la ciudad de México, viajar por ella y registrar en estos viajes las distintas expresiones que existen relacionadas con el encerramiento y la fortificación urbana.

La tipología que se presenta en este capítulo es el resultado tanto de estos viajes como de las lecturas realizadas sobre el tema. Mediante ambos ha sido posible destacar las características de los diferentes tipos de hábitat cerrado en la capital mexicana y a su vez compararlos con las expresiones de este fenómeno en otras partes del mundo.

Sin embargo, antes de presentar los resultados de este ejercicio, valdría la pena hacer dos breves consideraciones. En primer lugar quisiéramos señalar que la clasificación del hábitat cerrado en la ciudad de México es una tarea que se

---

<sup>138</sup> Sonia Roitman, "Urbanizaciones cerradas: Estado de la cuestión hoy y propuesta teórica", *Revista de Geografía Norte Grande*, 32, Santiago de Chile, Pontificia Universidad de Chile, 2004, p. 9.



enfrenta a distintos obstáculos, por ejemplo, la falta de datos suficientes y adecuados resultado de las limitaciones de la estadística oficial. En la información censal y cartográfica disponible no existe una diferenciación entre las modalidades de hábitat cerrado de las que no lo son. Más grave aún, los organismos gubernamentales carecen de información sobre categorías más amplias como las tipologías multifamiliares.<sup>139</sup>

En ese sentido, este apartado constituye un trabajo de carácter exploratorio en la medida en que es un primer acercamiento a un tema complejo que deberá ser sujeto a posteriores revisiones que permitan ir construyendo una investigación más acabada sobre este tema.<sup>140</sup>

Por otra parte, es importante considerar que este trabajo de investigación está enfocado en los estratos sociales más acomodados. Si bien es cierto que la fortificación y privatización del espacio son tendencias que se expresan en otras modalidades habitacionales, por ejemplo, en los grandes conjuntos urbanos de vivienda de interés social y media, este estudio se concentra específicamente en los tipos de vivienda cerrada de aquellos grupos que debido a su poder adquisitivo pueden optar por cualquier tipo de espacio habitacional y eligen el hábitat cerrado.<sup>141</sup>

---

<sup>139</sup> En el Censo Nacional de Población y Vivienda sólo se identifican cuatro categorías: casa independiente, departamento en edificio, vivienda en cuarto en vecindad y vivienda o cuarto en azotea. Como explica Priscilla Connolly, una importante sugerencia al INEGI en este sentido sería incluir preguntas en sus cuestionarios sobre el tipo de propiedad, por ejemplo: copropiedad y propiedad en condominio. Priscilla Connolly, "Nuevos paradigmas en el desarrollo habitacional y los retos para la producción de estadística. Lo que dice y lo que no dice el Censo" en *VII Reunión Nacional de Estadística*, INEGI, Aguascalientes, 19 y 20 de mayo 2008.

Ver: [http://www.inegi.org.mx/rne/docs/Pdfs/Mesa1/19/PriscillaConnolly\\_doc.pdf](http://www.inegi.org.mx/rne/docs/Pdfs/Mesa1/19/PriscillaConnolly_doc.pdf)

<sup>140</sup> En otras palabras, para construir esta tipología no se intentaron abarcar todas las áreas de la ZMVM ni analizar las múltiples modalidades en las que se expresa la autosegregación residencial, sólo dar cuenta de los tipos que nos parecen más relevantes por su recurrencia en el paisaje urbano.

<sup>141</sup> En el trabajo de Emilio Duhau y Angela Giglia se analizan los conjuntos urbanos de interés social como parte de la ciudad insular. Ver: Emilio Duhau y Angela Giglia, *Las reglas del desorden...op. cit.* Otros estudios sobre los conjuntos habitacionales que dan cuenta del proceso de fortificación y

## El universo del hábitat cerrado en la ZMVM

En la actualidad, como se ha mencionado, no existen estadísticas que permitan dilucidar la extensión del hábitat cerrado en la ZMVM, ni siquiera entender fenómenos más amplios como la propagación de las tipologías habitacionales colectivas. Frente a esta situación hemos optado por combinar distintas fuentes que nos permitan construir una idea más precisa sobre el universo del que estamos hablando, es decir, un escenario cuantitativo.

Si recurrimos a los datos e informes del mercado de vivienda, encontramos que existen dos posibles formas de segmentar y clasificar las distintas modalidades habitacionales: por tipo de producto o por tipo de demanda. En el primer caso, como vemos en la tabla siguiente, las fuentes que hemos consultado consideran seis tipos de vivienda de acuerdo con su valor o rango de precio.

Tabla 2. Clasificación de la vivienda por rango de precio en México, 2005

Tipo de vivienda	Rango de precios	% unidades de vivienda
Mínimo	Menos de \$86,600	7.6
Social	De \$86,600 a \$212,000	29.3
Económico	De \$212,000 a \$406,000	26.4
Medio	De \$406,000 a \$1,060,000	28.5
Residencial	De \$1,060,000 a \$2,110,000	4.8
Residencial Plus	Más de \$2,110,000	3.3

Fuente: Centro de Investigación y Documentación de la Casa y Sociedad Hipotecaria Federal, *El estado de la vivienda en México 2005*, México, CIDOC, SHF, CONAFOVI, SEDEDOL. Ver:

<http://sedesol2006.sedesol.gob.mx/subsecretarias/desarrollourbano/documentos/EAVM2005.pdf>

Si a esta clasificación agregamos información adicional sobre el tipo de demanda, es decir, sobre las características de los consumidores potenciales, podremos llegar

---

privatización en estos espacios son: Judith Villavicencio (coord.), *Conjuntos y unidades habitacionales en la ciudad de México. En busca de espacios sociales y de integración barrial*, México, UAM-RNIU, 2006; Esther Maya, *El sector privado y la vivienda de interés social en la zona metropolitana de la Ciudad de México*, México, Su casa hipotecaria, 1999.

a una tipificación más precisa que conjugue distintos factores que inciden en la determinación de las características de los tipos de vivienda y las familias que los ocupan.

La segmentación basada en la demanda toma en cuenta las características socioeconómicas de los habitantes. En nuestra opinión, una de las herramientas más útiles en este sentido es la clasificación creada por la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercados y Opinión Pública (AMAI) para diferenciar los hogares con base en su nivel de ingreso y otros criterios sociodemográficos. A través del instrumento llamado 13\*6, la AMAI clasifica a las familias en seis niveles considerando las siguientes trece variables: 1) escolaridad del jefe del hogar; 2) número de habitaciones, 3) número de baños con regadera, 4) tipo de piso, 5) número de focos, 6) automóviles, 7) boiler o calentador, 8) lavadora de ropa automática, 9) videocasetera, 10) tostador de pan, 11) aspiradora, 12) horno de microondas, 13) computadora personal.<sup>142</sup>

La distribución de los niveles socioeconómicos (NSE) en la ZMVM puede verse en la siguiente tabla.

Tabla 3. Distribución porcentual de NSE en la ZMVM, 2005.

NSE	Ingreso asociado	Distribución porcentual
A/B	\$ 85,000 +	6.9%
C+	35,000 a 84,999	11.7%
C	11,600 a 34,999	15.7%
D+	6,800 a 11,599	38.7 %

<sup>142</sup> Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercados y Opinión Pública, "Distribución de Niveles Socio-Económicos en el México urbano". Publicación electrónica: <http://www.amai.org/NSE/revista-amai-articulo.pdf>

D	2,700 a 6,799	15.2%
E	0 a 2,699	11.9%

Fuente: AMAI, *Distribución de Niveles Socio-Económicos en el México urbano*.

Ver: <http://www.amai.org/NSE/revista-amai-articulo.pdf>

Ahora, aunque el hábitat cerrado no es considerado como un tipo de vivienda *per se*, podríamos suponer que los espacios que a nosotros nos interesan forman parte o están contenidos en la categoría *Residencial Plus*, es decir, representan menos del 3.3% a nivel nacional, y en éstos habitan las familias en el nivel socioeconómico A/B que constituyen el 7.5% de la población a nivel nacional y el 6.9% de la ZMVM y que son caracterizados de la siguiente manera:

- **Perfil del jefe de familia:** Licenciatura o más. Son grandes o medianos empresarios; gerentes, directores o destacados profesionistas. Laboran en importantes empresas del país o bien ejercen de manera independiente su profesión.
- **Perfil del hogar:** Casas o departamentos propios de lujo con 3 o 4 recámaras, 2 o 3 baños, sala, comedor, antecomedor, cocina, cuarto de servicio y estudio o sala de televisión. La gran mayoría con jardín propio y con por lo menos dos lugares de estacionamiento.
- **Artículos:** Autos, teléfonos, equipo modular, CD y DVD, 2 televisiones a color, cablevisión o sky, videocassetera, microondas, lavadora automática, más del 50% tiene computadora y de éstos, la mitad cuenta con Internet.
- **Servicios:** Al menos una cuenta de cheques, más de dos tarjetas de crédito, seguros de vida y gastos médicos particulares.
- **Pasatiempos:** clubes privados, casa de campo o tiempo compartido, más del 50% ha viajado en avión en los últimos 6 meses. Van de vacaciones al menos una vez al año al extranjero y varias veces al interior de la República Mexicana.
- **Ingresos:** Más de 85 mil pesos.

Lo anterior pone en perspectiva la dimensión del fenómeno con el que estamos tratando, es decir, en la ciudad de México, la clase alta representa una parte diminuta de la sociedad. De modo que la importancia de analizar el hábitat

cerrado donde habitan estos sectores no se justifica por su peso relativo en el paisaje urbano, sino por dar cuenta de procesos urbanos, como la autosegregación, la fortificación y privatización del espacio, que se han extendido a otros estratos.

Contando ya con una aproximación cuantitativa sobre la extensión del hábitat cerrado, es preciso preguntarse ahora cómo se distribuyen estas modalidades residenciales en el espacio urbano y si existen ciertas áreas en la zona metropolitana que concentren una mayor proporción de las mismas.

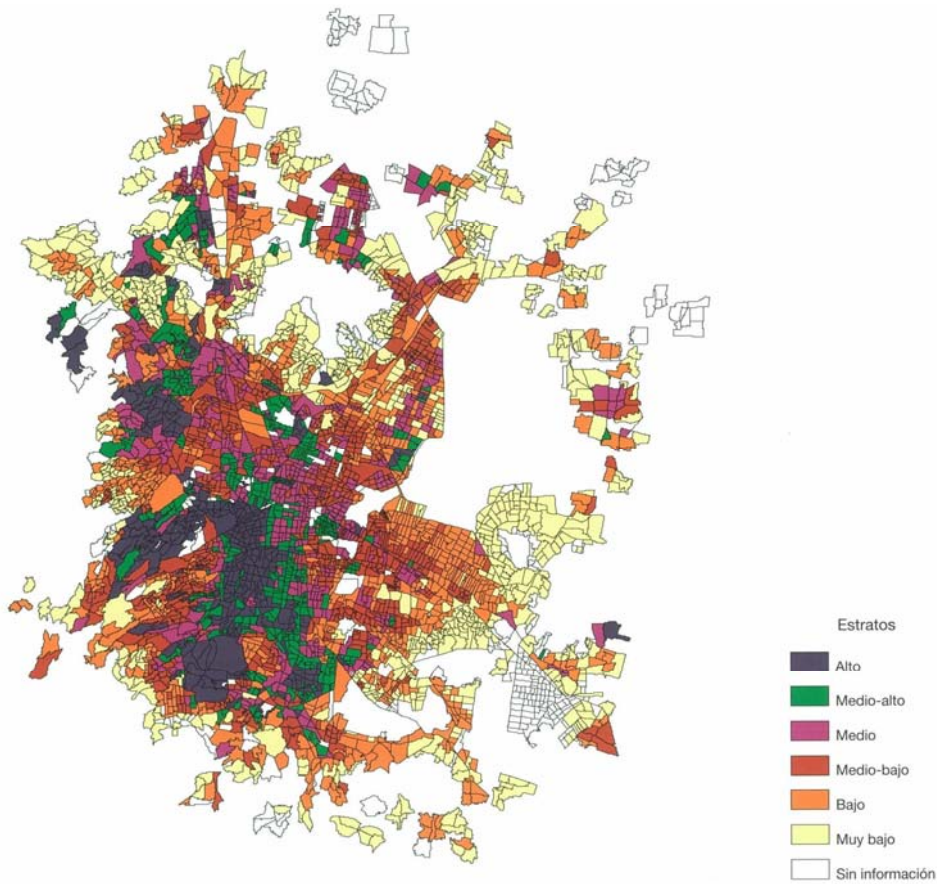
### **Localización: tendencias generales**

En la actualidad, el hábitat cerrado de los estratos privilegiados se localiza principalmente al poniente y surponiente de la ZMVM siguiendo el eje imaginario de segregación del cual hablamos en el capítulo anterior. Como muestra el siguiente mapa, elaborado por Rosa María Rubalcava y Martha Schteingart con información del Censo General de Población y Vivienda de 1990, la clasificación de las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) por estratos socio-espaciales da cuenta de que mientras los estratos muy bajo y bajo se distribuyen en toda la periferia del área urbana, concentrándose al este y sureste, las familias de altos ingresos se concentran en unas cuantas áreas del espacio metropolitano ubicadas mayoritariamente en el lado oeste de la misma.<sup>143</sup>

---

<sup>143</sup> En este mapa se muestra la ubicación de seis diferentes estratos de desarrollo socio-espacial: alto, medio-alto, medio, medio-bajo, bajo y muy bajo. Estos estratos han sido determinados con base en un índice de diferenciación que toma en consideración las siguientes variables: número de personas por dormitorio; porcentaje PEA ocupada; porcentaje población con ingreso mayor a 5 salarios mínimos y de 12 años y más con educación primaria completa o estudios posteriores; porcentaje de viviendas con agua entubada dentro de la misma, y porcentaje de viviendas propias.

Mapa 1. AMCM: Estratificación socio-espacial por AGEB, 1990



Fuente: Rosa María Rubalcava y Martha Scheingart, "Segregación socioespacial", en Gustavo Garza (coord.), *op. cit.*, p. 289.

Asimismo, la concentración de los hogares de altos ingresos queda de manifiesto en el análisis sobre la estructura socio-espacial de la capital realizado por Duhau y Giglia, quienes señalan que el 74.5% de las familias con ingresos superiores a 50 salarios mínimos están ubicadas en once jurisdicciones político-administrativas.

Tabla 4. ZMVM\*: Distribución de hogares con ingresos de más de 50 salarios mínimos, 2000.

Jurisdicciones	% Hogares con más de 50 salarios mín.
Álvaro Obregón	13.2
Coyoacán	10.1
Miguel Hidalgo	9.3
Benito Juárez	7.9
Tlalpan	6.2
Cuajimalpa	6.1
Magdalena Contreras	3.9
Cuauhtémoc	3.3
Naucalpan	8.4
Huixquilucan	3.9
Atizapán de Zaragoza	2.3
<b>Total</b>	<b>74.5%</b>

Fuente: Emilio Duhau y Angela Giglia, *Las reglas del desorden...op.cit.*, p. 184.

\* Comprende las 16 delegaciones del D.F. y 28 municipios conurbados.

Si comparamos esta información con las bases de datos de Metros Cúbicos —sitio de internet dedicado a la compra-venta inmobiliaria en México— sobre la localización de los desarrollos Residencial Plus encontramos un panorama similar.<sup>144</sup> En el Distrito Federal y el área metropolitana existen, según esta empresa, 157 colonias que ofrecen al menos una casa o departamento, nuevo o usado, ubicado en este rango de precios; sin embargo, sólo once demarcaciones políticas agrupan poco más del 72% de la oferta.

<sup>144</sup> [www.metroscubicos.com](http://www.metroscubicos.com)

Tabla 5. Unidades Residencial Plus: Número y porcentaje del total

Jurisdicción	Colonia	Unidades	Porcentaje
Miguel Hidalgo	Bosques de las Lomas	455	14.8%
Miguel Hidalgo	Polanco	361	11.7%
Huixquilucan	Interlomas	244	10.6%
Huixquilucan	Hacienda de las Palmas	230	7.5%
Cuajimalpa	Santa Fe	193	6.3%
Huixquilucan	Lomas Country Club	174	5.7%
Miguel Hidalgo	Lomas de Chapultepec	173	5.6%
Huixquilucan	Bosque Real Country Club	96	3.1%
Benito Juárez	Del Valle	91	3.0%
Huixquilucan	Jesús del Monte	60	2.0%
Cuauhtémoc	Condesa	59	1.9%
<b>Total</b>		<b>2,136</b>	<b>72.1%</b>

Fuente: [www.metrocubicos.com](http://www.metrocubicos.com)

De lo anterior se desprende que dentro de las 11 jurisdicciones donde se agrupan los grupos más acomodados, existen ciertas áreas —colonias y municipios— que presentan una alta vocación para la construcción de vivienda destinada a los hogares A/B.

Como puede verse en la tabla número 5, la oferta de este tipo de inmuebles se acentúa en zonas de la ciudad con características muy diversas. Por un lado, están aquellas colonias que desde mediados del siglo pasado fueron desarrolladas como los primeros suburbios de la capital y que se han consolidado como espacios residenciales de la clase alta, tal es el caso, por ejemplo, de Lomas de Chapultepec.

Por otra parte, están las colonias inscritas en las delegaciones centrales del Distrito Federal como Polanco, la Condesa y la Del Valle —que corresponden a las Delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez, respectivamente —;



estas áreas fueron urbanizadas en las primeras tres décadas del siglo XX bajo el paradigma de la ciudad moderna y desde el último decenio de ese mismo siglo han sido el escenario de una intensa inversión inmobiliaria.

A diferencia de las áreas residenciales como Lomas de Chapultepec, estas colonias:

tanto por sus características como por su localización en el contexto metropolitano han devenido lugares caracterizados por diversos grados y tipos de centralidad [...] En ellos coexisten los usos residenciales con los no residenciales, el comercio establecido, los servicios formales y los edificios de oficinas, con la presencia de las más diversas actividades informales en los espacios públicos. Este tipo de espacio resulta *víctima de su propio éxito*, es decir, de la atracción que ejerce en cuanto expresión precisamente de lo *urbano*, en el sentido de la urbanidad cosmopolita moderna.<sup>145</sup>

Finalmente, los municipios conurbados del Estado de México situados al poniente como Huixquilucan y Atizapán de Zaragoza muestran una importante concentración de áreas residenciales habitadas por familias de altos ingresos. Como puede verse en la tabla anterior, Interlomas, Hacienda de las Palmas, Jesús del Monte, Bosque Real y Lomas Country Club —todas localidades de Huixquilucan— aglutinan al 28.9% de las unidades Residencial Plus en el área metropolitana.

Estas localidades forman parte de un contexto urbano que se distingue en muchos sentidos tanto de los “viejos” suburbios como de las delegaciones centrales. Se trata de desarrollos jóvenes (la mayor parte de ellos de la década de los ochentas hacia delante) que han sido testigos del surgimiento de grandes

---

<sup>145</sup> Emilio Duhau y Angela Giglia, *op.cit.*, p. 239.

proyectos residenciales, corporativos y comerciales que dan cuenta de un nueva etapa en el proceso de suburbanización de las elites.<sup>146</sup>

Ahora, dado que la información sobre la localización de los desarrollos Residencial Plus y los hogares con más recursos no se refiere específicamente al hábitat cerrado, es importante distinguir entre aquellas modalidades que pueden ser incluidas dentro de esta categoría en la medida que implican nuevas formas de autosegregación residencial y aquellas que más bien son parte de las tradicionales tipologías habitacionales de la clase alta. Para ello resulta necesario recorrer las jurisdicciones, colonias y municipios mencionados, comprobar qué tipo de espacios residenciales cerrados existen en ellas y cuáles son sus características.<sup>147</sup>

En los barrios históricos más prestigiados de la ciudad como Coyoacán y Tlalpan y en distintas áreas de las delegaciones centrales, por ejemplo, en Benito Juárez y Miguel Hidalgo, el tipo de hábitat cerrado que encontramos con mayor frecuencia son los **pequeños condominios horizontales** y **los cierres de calles**.<sup>148</sup> En este caso, es importante señalarlo, las tipologías de cerramiento no son predominantes, sino que forman parte de un espacio urbano que se caracteriza por su heterogeneidad en cuanto a usos y precios del suelo, perfil socioeconómico de los habitantes y tipo de construcciones.

Las mismas modalidades pueden ser halladas en los suburbios residenciales creados a mediados del siglo XX para satisfacer las demandas de los ciudadanos automovilistas que cansados de los problemas de la vida urbana buscaban una alternativa alejada de los ajetreos de la ciudad. Así, en la colonia Jardines del

---

<sup>146</sup> Horacio Torres, "Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: la suburbanización de las élites" presentado en *Seminario de Investigación urbana. El nuevo milenio y lo urbano*, Instituto de Investigaciones Gino Germani, FSoc, UBA, Buenos Aires, 1998.

<sup>147</sup> Se trata, vale la pena subrayarlo, de tipos que son prevaletentes pero no exclusivos.

<sup>148</sup> Patricia Safa, "Construir mundos, levantar muros y preservar patrimonios: condominios y fraccionamientos cerrados en la Ciudad de México", en Luis Felipe Cabrales (coord.), *op. cit.*, pp.145-174.

Pedregal ubicada en la delegación Álvaro Obregón y en Lomas de Chapultepec en Miguel Hidalgo, han aparecido pequeños condominios horizontales que son el resultado de un proceso de renovación urbana mediante el cual grandes lotes son subdivididos —muchas veces sin atención a la normatividad— para crear menos de una decena de viviendas unifamiliares que comparten una entrada vigilada, áreas de circulación y, en algunos casos, pequeños espacios comunes como jardines y juegos infantiles.



Ejemplos de este tipo de condominios cerrados pueden encontrarse en muchas de las calles de Jardines del Pedregal, donde existe un número creciente de casas originales, es decir, construidas en la década de los cincuenta, que están siendo transformadas en vivienda multifamiliar de lujo aprovechando el tamaño de los lotes. En palabras de un periodista del periódico Reforma podría decirse que “el rostro señorial de la colonia, fundada en los años cuarenta, cambia y en lugar de presentar viviendas unifamiliares, se llena de condominios horizontales.”

Estos condominios se insertan en un contexto que si bien se había caracterizado por la homogeneidad en cuanto a usos y precios del suelo, perfil socioeconómico de los habitantes y tipos de construcciones, en los últimos años ha sido sometido a diversas presiones. En este caso en particular, la sustitución de viviendas unifamiliares por condominios horizontales cerrados da cuenta de un proceso de fraccionamiento de la propiedad que ha modificado la densidad, el tamaño de los lotes y, en algunos casos, también los usos del suelo.

Frente a estos cambios también se han multiplicado las calles cerradas. En esta misma colonia — al igual que en los barrios históricos y las delegaciones centrales— los habitantes han llevado a cabo un proceso paulatino de cierre mediante la instalación de mecanismos de vigilancia que limitan el tránsito y controlan el acceso a una o varias cuadras.

La puesta de rejas donde no las había, deja ver explícitamente las motivaciones colectivas que están en la base de la autosegregación: preservar el valor del patrimonio propio distinguiéndose de un entorno que se vuelve indeseable y desentenderse de ciertos problemas urbanos, además de dotarse de un plus de seguridad con respecto al mismo entorno.<sup>149</sup>

A pesar de su condición ilegal, la clausura es una de las estrategias empleadas por los vecinos en un intento por preservar la tranquilidad residencial.<sup>150</sup> Así, las casetas y los guardias de seguridad privada se convierten en elementos cada vez más notorios del paisaje de estas colonias residenciales.

---

<sup>149</sup> Emilio Duhau y Angela Giglia, *op.cit.*, p. 286-292

<sup>150</sup> Al igual que los condominios horizontales, el cierre de calles e incluso de varias cuadras es un fenómeno que se caracteriza por su ubicuidad en la ZMVM, aunque como hemos señalado, nosotros estamos tratando de aquellas áreas donde habitan los grupos sociales de altos ingresos.



En las colonias ubicadas en las delegaciones centrales, como la Condesa, la del Valle y Polanco, donde hay una importante presencia de desarrollos clasificados como Residencial Plus, la mayor parte de éstos consisten en **edificios de departamentos** o **condominios verticales** que nos remiten a tipologías habitacionales de mediados de siglo. Es difícil ubicar a estos departamentos de lujo como nuevas expresiones de la autosegregación residencial en la medida en que no implican un proceso de aislamiento del entorno circundante. En otras palabras, vivir en un edificio ubicado en este contexto parecería dar cuenta del deseo de formar parte de la ciudad. Sin embargo, también es importante notar que incluso en este contexto más “urbano”, los nuevos desarrollos verticales muchas veces muestran un proceso de fortificación y también un intento por incluir dentro del

espacio habitacional ciertos servicios y equipamientos que antes pertenecían al ámbito externo.



Es en las colonias y municipios más alejados del centro, en los límites del Distrito Federal, donde se encuentran las modalidades de hábitat cerrado que por su escala, características y ubicación resultan más paradigmáticas. En Santa Fé y Huixquilucan crecen, casi como hongos en temporada de lluvias, **conjuntos residenciales** —horizontales, verticales y mixtos— de grandes dimensiones y con una amplia variedad de servicios.<sup>151</sup> Este tipo de hábitat cerrado tiene accesos

---

<sup>151</sup> En 2005 se estaban construyendo en Interlomas más de 20 mil viviendas en conjuntos residenciales y condominios horizontales y verticales. *Ibidem*, p. 140. En este caso hablamos de conjuntos y no condominios porque nos parece que el primer término da cuenta de espacios con un mayor número de casas unifamiliares. Sin embargo, desde la perspectiva jurídica, los conjuntos son también condominios.



controlados y mecanismos de seguridad. La presencia de muros perimetrales y el diseño de los mismos dan cuenta de una ruptura con el espacio circundante, mismo que sólo parece importar en términos de accesibilidad.

El Conjunto Residencial Toledo ubicado en la colonia Jesús del Monte, en Huixquilucan, es un ejemplo de este tipo de conjuntos residenciales cerrados. Con 4 torres y 240 departamentos, este desarrollo cuenta con un muro perimetral que lo separa del entorno y con dispositivos de seguridad que limitan y controlan el acceso no sólo al conjunto sino a cada una de las torres. En promedio, los departamentos tienen una superficie de 250m<sup>2</sup> cuentan con 3 recámaras, 3.5 baños, sala, comedor, antesala y cuartos para el servicio doméstico. Las áreas comunes incluyen alberca, gimnasio, salón de usos múltiples, canchas de squash, paddle tennis, jardines con asadores, boliche y cine.



Residencial Toledo podría considerarse una especie de paradigma del tipo de desarrollos que se están construyendo en esta zona. Al analizar la información del

sector inmobiliario en Santa Fé y Huixquilucan encontramos que una gran parte de éstos se asemejan en muchos sentidos. La mayoría albergan de 100 a 400 unidades, todos tienen seguridad y cuenta con las mismas amenidades: alberca, asador, cancha de tenis, gimnasio, jardín, juegos infantiles, cancha de paddle, pista de jogging, salón de juegos, salón de usos múltiples, e incluso, en algunos casos, spa y bussiness center.

La diferencia entre esta modalidad y las que están presentes en los barrios tradicionales o los suburbios de mediados del siglo XX —es decir, los pequeños condominios horizontales y verticales y las calles cerradas— no sólo radica en la mayor escala de las primeras, sino en el hecho de estar insertas en un contexto urbano con características distintas.

Como ya lo han señalado otros autores, los proyectos urbanos de los años ochenta ubicados en el límite del área urbana como Santa Fé e Interlomas contemplaron el desarrollo de nuevas centralidades con equipamientos, oficinas, comercios, universidades y servicios.<sup>152</sup> Al visitar estas zonas de la metrópoli resultan evidentes los contrastes con respecto a otros contextos urbanos. Sólo es necesario aventurarse a los límites del D.F. en dirección al poniente para ver emerger en el horizonte un conjunto de grandes edificios que parecerían ser parte de una ciudad distinta a la capital mexicana. Ir a Santa Fé y a los municipios cercanos del Estado de México es como viajar a otro país. La modernidad de las construcciones, su escala y su inserción en la traza nos remiten a las ciudades estadounidenses. Aquí, el tamaño de las cuadras, la distancia entre los edificios, su altura, la ausencia de banquetas o espacios para caminar y el predominio de amplias avenidas para la comodidad de los automovilistas han consolidado una

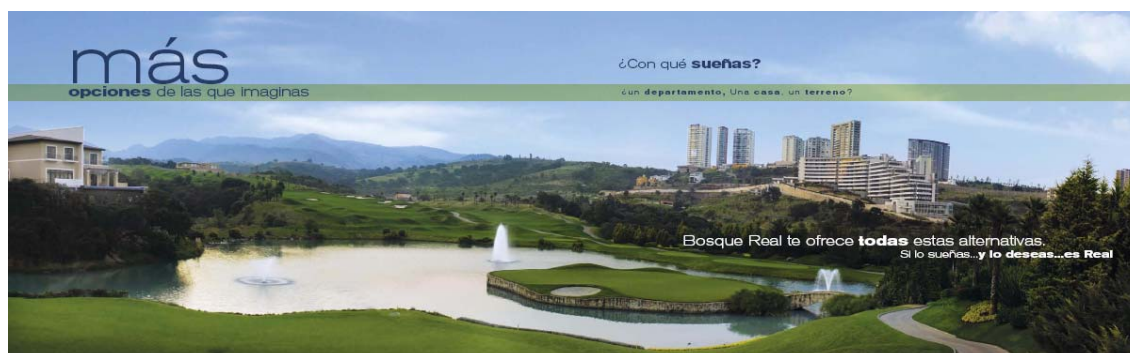
---

<sup>152</sup> Alfonso Valenzuela, "Santa Fé (México): Megaproyectos para una ciudad dividida" *Cuadernos Geográficos*, no. 40, Granada, España, Universidad de Granada, 2007, pp. 53-66.



estructura urbana donde el espacio público y el uso intensivo de la calle (sin auto) parecen ser los principales ausentes.

En estas zonas periféricas ha surgido una modalidad más de hábitat cerrado que se asemeja a los conjuntos residenciales, pero que se destaca por su escala y envergadura. Nos referimos a los proyectos que agrupan en su interior a numerosos conjuntos residenciales y que, debido a los servicios y la infraestructura que proporcionan, son promocionados como espacios autosuficientes, incluso como pequeñas ciudades. Tal es el caso de Ciudad Bosque Real y City Santa Fé.



Ciudad Bosque Real se encuentra enclavada en un terreno de 600 hectáreas en el municipio de Huixquilucan. El proyecto está conformado por 180 macrolotes independientes para usos habitacionales de distintos tipos y categorías (viviendas plurifamiliares, horizontales o verticales, colindantes con el campo de golf o con vista panorámica), la mayoría de los cuales cuentan con jardines, gimnasio, alberca, spa, áreas para fiestas y demás espacios recreativos.<sup>153</sup>

Además de los diversos conjuntos residenciales, Ciudad Bosque Real cuenta con un campo de golf de 27 hoyos y contempla espacios para oficinas, escuelas —el Colegio Bosque Real— comercios y servicios básicos, entre los que destacan, una

---

<sup>153</sup> <http://www.bosquereal.com/>

planta de autogeneración de energía, una planta de tratamiento de aguas residuales y cisternas, un sistema de separación de basura, transporte interno sin costo y sistemas de riego y jardinería.

En términos de seguridad, este desarrollo ofrece aduanas de acceso, control de identificación electrónica, circuito cerrado de vigilancia, guardias de seguridad las 24 horas del día, equipos de emergencia y una barda perimetral que protege todo el desarrollo.

Por su parte, City Santa Fé es un proyecto ubicado en la Delegación Cuajimalpa que abarca 4.2 hectáreas. Se trata de un corredor compuesto por una zona residencial con 10 torres de departamentos en cuatro diferentes distritos y con 10 mil 500 m<sup>2</sup> de áreas verdes, 14 kilómetros de andadores, 3 parques y un distrito comercial.



Según la publicidad de la empresa GICSA, responsable de este desarrollo, cada edificio será diseñado por prestigiosos arquitectos nacionales y extranjeros lo cual permitirá ofrecer una gran variedad de estilos y tamaños. Sin embargo, todos ellos

contarán con la misma infraestructura, entre la que destaca, gimnasio, alberca, spa, salón de usos múltiples, guardería, áreas verdes y zonas de recreo.

City Santa Fé dará cabida a mil 500 departamentos y sus habitantes tendrán acceso a una boulevard comercial con más de 80 locales donde podrán encontrar boutiques, restaurantes, cafés, galerías, librerías, bancos y joyerías.

Así, las llamadas “cities” constituyen una nueva modalidad de hábitat cerrado que se basa en la idea de microciudad. Estos espacios se caracterizan por tener un uso de suelo mixto que busca responder a las necesidades de la vida diaria al ofrecer áreas comerciales y de entretenimiento, además de servicios que incluyen centros de negocios, instituciones educativas e incluso hoteles. El concepto urbanístico de estos megaproyectos enfatiza una preocupación por el medio ambiente que se refleja en la integración de grandes áreas verdes que en ocasiones cuerpos de agua como lagos, ríos y cañadas.<sup>154</sup>

Dadas las características de estos **megadesarrollos** podría decirse que esta modalidad constituye la realización más acabada del proceso de segregación voluntaria en la medida en que estos espacios expresan claramente la intención de prescindir y separarse de la ciudad.

De esta forma, en la metrópoli mexicana el hábitat cerrado ha adoptado formas diversas que se distinguen no sólo por su localización dentro de la región metropolitana y su escala, sino también por otros aspectos que enumeraremos y explicaremos a continuación.

### **1. Forma de propiedad: condominización y privatización**

Al analizar la forma de propiedad es posible hacer una distinción muy relevante entre el hábitat cerrado que fue construido como tal y aquel que después de su

---

<sup>154</sup> Cristina Carballo, “Etiqueta verde y urbanizaciones cerradas” en *Ciudades, op.cit.*, p. 21-26.

construcción ha sido cerrado. En el primer caso nos referimos a un producto inmobiliario que es vendido como un espacio residencial cerrado en el cual existe control en el acceso y dispositivos de seguridad que denotan una intención de separarse y protegerse del exterior. En el segundo estamos hablando de aquellas modalidades que han sido cerradas en un momento posterior a su construcción, es decir, las calles y fraccionamientos cerrados donde el cerramiento no es planificado por el desarrollador, sino es producto de una decisión por parte de los vecinos y responde a una voluntad colectiva de separarse del entorno mediante distintos mecanismos.

Esta distinción se relaciona de manera directa con la forma de propiedad, ya que mientras los conjuntos cerrados reúnen la propiedad privada de la vivienda y la propiedad colectiva de las áreas comunes —es decir, son en términos jurídicos condominios—, los fraccionamientos y calles cuyo acceso ha sido clausurado por los vecinos conforman espacios donde se combina la propiedad privada de la vivienda con la gestión privada y colectiva de los espacios jurídicamente públicos.

Como se desprende de la literatura sobre el tema, la existencia de estas dos modalidades no es exclusiva del hábitat cerrado en México. En Sudáfrica, por ejemplo, se habla de *enclosed neighbourhoods* y *security villages*. Los primeros se asemejan a los fraccionamientos cerrados, es decir, áreas abiertas que fueron posteriormente clausuradas para restringir el acceso. Los segundos son más bien unidades desarrolladas desde el inicio como espacios residenciales cerrados que son una respuesta del sector inmobiliario frente a la creciente demanda de seguridad por parte de la población.<sup>155</sup> Lo mismo ocurre en Estados Unidos y en otros países de Europa, Asia y América Latina donde la solución de cerrar tiene dos fuentes distintas: los desarrolladores o los habitantes.

---

<sup>155</sup> Elisabeth Peyroux, *op .cit.*, p.10.

Así, podría decirse que las calles o barrios cerrados constituyen espacios en donde el régimen de propiedad no ha sido modificado, por lo menos no de manera legal. Es decir, mientras las casas que están dentro de la calle o vecindario constituían y constituyen propiedad privada, los espacios que solían ser espacios públicos, es decir, la calle en sí y en muchas ocasiones otro tipo de equipamientos, como plazas, parques y áreas verdes, una vez que son cerrados se sitúan en una posición jurídica imprecisa o, en otras palabras, en un incierto estatuto ciudadano que podría incluso definirse como anticonstitucional.

Como explican Pedro José García y Marc Villá para el caso de las calles cerradas en Caracas, Venezuela, las *alcabalas residenciales urbanas* dan cuenta de la privatización ejercida mediante la delimitación de los usos de calles, manzanas y sectores cuyo estatuto ha sido (en los hechos) y es (en los principios) público. El reconocimiento por parte de las autoridades de estos dispositivos de seguridad constituye una formalidad para legitimar irregularidades y violar estatus reglamentarios y simbólicos, convirtiendo la expoliación del dominio público en la norma a través de la cual la ciudadanía ha sido emboscada.<sup>156</sup> De esta forma, las calles, aceras y parques, que constituían espacios públicos por excelencia, se vuelven permeables a la forma privativa de urbanidad, con todas las consecuencias civiles y políticas que ello supone.<sup>157</sup>

En Lima, como explica Plöger, la fortificación de barrios existentes a través de la iniciativa propia de sus habitantes es un fenómeno en expansión que se relaciona con la exposición de la población a una serie de inseguridades y con la incapacidad del Estado de proveer una protección suficiente.

---

<sup>156</sup> Pedro José García y Marc Villá, *op. cit.*, p. 61.

<sup>157</sup> Urbanidad privativa se refiere a la vulnerabilidad del vínculo entre ciudadanos que ha provocado la inseguridad. Esto quiere decir que la relación entre ciudadanos a través de la ciudad ha sufrido transformaciones importantes que tienden a privilegiar las formas de interacción social en espacios privados y cerrados sobre aquellas que tienen lugar en espacios públicos y abiertos a la diversidad.

Por su parte, los condominios, conjuntos y megadesarrollos cerrados tienen un origen estrictamente privado. Como otros autores lo han señalado, la exclusividad de este carácter privado, se aplica a la propiedad y a la gestión no sólo de los lotes residenciales, sino también de las áreas comunes. En ese sentido, esta tipología no implica una estricta privatización, pero sí da cuenta de la pérdida de importancia del espacio público a favor del espacio comunal o colectivo y del apogeo de la “condominización”.<sup>158</sup>

En la ciudad de México, la gran mayoría de los espacios residenciales cerrados son creados con base en la figura jurídica de régimen de propiedad en condominio<sup>159</sup>; un régimen que surge en un contexto histórico y urbano particular caracterizado por la falta de espacio en las ciudades. El origen de la institución de la propiedad en condominio ha sido situado por los estudiosos del derecho en la Edad Media. La existencia de ciudades amuralladas para su defensa, impidió el crecimiento horizontal de las poblaciones y propició la difusión de las propiedades colectivas, la superposición de las habitaciones y la creación de los regímenes de indiviso respecto de los elementos comunes, permitiendo que diversos dueños aprovecharan las distintas fracciones de una sola casa. El desarrollo de este régimen de propiedad reviste especial importancia en Francia, el primer país que hizo figurar dentro de un código civil la división por pisos de una casa y la que mayor influencia tuvo en los países latinos y muy especialmente en la nación mexicana.

---

<sup>158</sup> En la literatura sobre el tema se ha hablado mucho de que el hábitat cerrado implican una privatización del espacio público. Sin embargo, es importante aclarar que no todas las modalidades de espacios residenciales cerrados tienen esa consecuencia.

<sup>159</sup> En otros países, como Estados Unidos, también existen tipologías habitacionales colectivas bajo la figura de la cooperativa y de la sociedad anónima de propietarios. Ver: Georg Glazse y Michael Janoshka, “Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico”, *Ciudades* 59, RNIU, Puebla, julio-septiembre 200, p. 11.

Sin embargo, en México no fue sino hasta 1870 cuando la legislatura nacional se ocupó del hecho de que diferentes pisos de una casa pertenecieran a diversos propietarios. La razón del silencio de la legislación mexicana hasta finales del siglo XIX parece obvia. La amplitud del territorio, y la escasez de población en los siglos anteriores hicieron innecesaria la división de casas por pisos. Como han explicado algunos autores, durante la época del virreinato el vasto territorio y la traza de las ciudades propició su crecimiento horizontal y, en términos generales, no fueron frecuentes las divisiones de los predios ni el uso de sistemas de aprovechamiento comunitario de inmuebles urbanos.<sup>160</sup>

Con el paso del tiempo, los problemas suscitados por el crecimiento de población y la multiplicación de edificios para uso habitacional que se hicieron frecuentes en el Distrito Federal desde los años treinta, motivaron la creación de una legislación más amplia sobre el régimen de condominio. Así, en el año 1954 se aprobó el proyecto *Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales*, creado por el Lic. Gustavo Velasco e inspirado en las leyes que existían sobre la materia en Bélgica, Brasil, Italia, Chile, Francia, España, Uruguay, Argentina, Cuba, Alemania y Panamá.

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes hasta 1972 el régimen de propiedad y condominio sólo tenía por objeto edificios y por tanto, los llamados condominios horizontales y mixtos no eran objeto de la referida regulación. A partir de 1972, sin embargo, se estableció la posibilidad formal de atribuir este régimen a cualquier inmueble en el que existieran uno o más edificios, sin importar la forma de la construcción, pero siempre y cuando existiera un elemento común de propiedad indivisible entre las diversas unidades.

---

<sup>160</sup> Manuel Borja Martínez, *La propiedad de pisos o departamentos en el Derecho mexicano*, México, Editorial Porrúa, 1992, p. 23.

Desde entonces y hasta la fecha, la propiedad en condominio se ha extendido rápidamente. En la actualidad existen según datos de la Procuraduría Social del Distrito Federal aproximadamente 2.2 millones de viviendas, de las cuales un millón se encuentran escrituradas bajo este régimen de propiedad.<sup>161</sup> Además de la construcción de nuevos desarrollos para todos los niveles socioeconómicos con este régimen, la condominización de la ciudad ha sido el resultado de un proceso de sustitución paulatina de construcciones existentes.

En resumen, tomando como perspectiva la forma de propiedad podemos decir que las distintas modalidades en las que se expresa la autosegregación residencial actual pueden ser clasificadas en dos grandes tipos. Por un lado, aquellas donde la propiedad privada convive con espacios colectivos que se encuentran en un ámbito irregular debido a que implican la privatización de facto del espacio público, y por otra parte, las que combinan la propiedad privada de las casas con un espacio compartido que se rige bajo la figura de propiedad en condominio y en donde no puede hablarse de privatización.

## **2. Morfología: las características formales del hábitat cerrado**

En este apartado se aborda el tema de la forma física del hábitat cerrado. Es importante señalar que los estudios sobre estas tipologías edilicias han dejado de lado el análisis de esta dimensión para centrarse en otros aspectos del fenómeno. De ahí la pertinencia de llevar a cabo un estudio sobre sus características formales que permita construir, como se ha mencionado con anterioridad, una clasificación precisa de las distintas modalidades de espacios residenciales cerrados en la ciudad de México.

---

<sup>161</sup> Procuraduría Social del Distrito Federal, Comunicación personal.



Para analizar los espacios residenciales cerrados a partir de su forma física ha sido necesario seleccionar los elementos físicos que nos parecieron más significativos. Existen, sin lugar a dudas, múltiples perspectivas para leer la forma de la arquitectura y de la ciudad. Sin embargo, en este caso hemos retomado sólo tres aspectos que nos han parecido relevantes para diferenciar los tipos de hábitat cerrado: el cierre, la estructura edilicia y el diseño urbano.

#### *A. El cierre*

Las distintas modalidades de hábitat cerrado tienen en común, como su nombre lo dice, barreras físicas que dan cuenta de la intención de no integrarse físicamente con su entorno ni formar parte de la traza urbana y el paisaje que los rodea. La función de estas barreras es crear una frontera que distinga de manera clara el interior del exterior.

El levantamiento de bardas y muros de protección vuelven invisibles los espacios interiores y de igual modo hace ilegible a la ciudad en el sentido de que no se permite la continuidad urbana ni se identifica la estética arquitectónica de los espacios desde el exterior de las bardas; sólo se distingue la frialdad que los muros imponen al ambiente y la soledad que impera en las calles adyacentes al espacio cerrado.<sup>162</sup>

Del análisis morfológico del cierre se hace evidente una distinción que ya ha sido señalada por Guillaume Giroir en su estudio sobre el hábitat cerrado en China. Existen para este autor dos tipos de fronteras o límites perimetrales: *rígidos y sutiles*, distinción que se relaciona con los materiales usados y las significaciones

---

<sup>162</sup> Jesús Ángel Enríquez Acosta, "Entre el miedo y la distinción. El estado actual del fraccionamiento cerrado en las ciudades fronterizas de Tijuana, Nogales y Ciudad Juárez" en *Estudios Fronterizos*, México, Universidad Autónoma de Baja California, enero-junio, vol. 8, no. 15, 2007, p. 17.

extra materiales de los mismos.<sup>163</sup> Los primeros son aquellos en los que el borde ha sido construido haciendo uso de materiales vegetales como madera y plantas que contribuyen a hacer de la frontera entre el interior y el exterior un elemento menos amenazante. Por el contrario, los espacios en los que se utilizan materiales metálicos o cortantes como alambres de púas, vidrios, rejas electrificadas, entre otros, constituyen encerramientos rígidos.



En China, según el autor, los espacios residenciales cerrados podrían ser calificados en general como encerramientos sutiles por el uso extensivo de materiales vegetales que parecen responder a ciertos aspectos de la cultura, en particular, la preocupación permanente por permanecer en armonía con la naturaleza, de acuerdo con los principios taoístas. Estos materiales crean una distancia sin ser necesariamente una cruda expresión de las discontinuidades espaciales y sociales que existen entre los habitantes de este tipo de modalidad

---

<sup>163</sup> Guillaume Giroir utiliza los términos "hard y soft" que han sido traducidos al español como sutiles y rígidos. Ver: Guillaume Giroir, "'Hard enclosure" and "soft enclosure" in the gated communities: some theoretical perspectives and empirical evidence in China" presentado en *Simposio Internacional Territory, control and enclosure: the ecology of urban fragmentation*, Pretoria, Sudáfrica, 28 febrero-3 marzo 2005.

residencial y el resto de la ciudad. En ese sentido, podría decirse que estas fronteras “naturales” son socialmente tolerables.<sup>164</sup>



A diferencia de este caso, las manifestaciones del hábitat cerrado de otras ciudades, por ejemplo, Johannesburgo en Sudáfrica, utilizan en el límite perimetral componentes metálicos vinculados a las expresiones más crudas del aislamiento y la autosegregación que parecen constituir una respuesta a los altos índices de criminalidad que existen en la misma.<sup>165</sup>

---

<sup>164</sup> *Ibidem*, p. 28.

<sup>165</sup> En Sudáfrica, con el fin del régimen del apartheid se ha buscado, por lo menos en teoría, construir una sociedad y una ciudad racialmente integrada. Sin embargo, frente a los altos índices de criminalidad, un porcentaje cada vez mayor de habitantes ha generado nuevas estrategias para autosegregarse y mantenerse alejados de quienes son considerados “diferentes”. Así, los espacios residenciales cerrados parecen constituirse en una expresión de un “nuevo apartheid”. Ver: Charlotte Lemanski, “Spaces of exclusivity and rejection: Linkages between a security village and its poorer neighbour in a Cape Town master plan development” presentado en *Simposio Internacional*, *op. cit.*, p. 4.



En la ciudad de México, los bordes del hábitat cerrado presentan diferentes características. Tomando en cuenta la distinción que ya hemos hecho entre los cerramientos formales y los irregulares, habría que decir que en los primeros generalmente encontramos una realidad más cercana al caso sudafricano en el que el miedo al crimen ha implicado la construcción de fronteras físicas rígidas o, por lo menos, notorias, en las cuales se usan materiales como las bardas y muros de cemento, piedra y ladrillo. Parecería que en estos casos, el encerramiento descansa sobre la premisa de “poder ver sin ser visto”, asimetría que es garantizada por el personal de seguridad y por los mecanismos electrónicos como cámaras de video que son visibles en los accesos y que permiten identificar a cualquier vehículo y persona que se acerquen al condominio o conjunto.

Asimismo, es interesante constatar que las medidas de seguridad parecen estar vinculadas con la escala de los desarrollos: mientras más grandes, mayores son los dispositivos y la visibilidad de los mismos.<sup>166</sup> Así, el cerramiento de los pequeños condominios —horizontales y verticales— podría ser catalogado como rígido y discreto. Al recorrer las delegaciones de Coyoacán, Tlalpan, Benito Juárez,

---

<sup>166</sup> Las medidas de seguridad y el tipo de cierre también están determinados por el nivel socioeconómico de los habitantes. Sin embargo, dado que este trabajo está centrado en los hogares con altos ingresos, el estrato social no es un criterio que hemos tomado en consideración.

Miguel Hidalgo y Cuauhtemoc es posible identificar los condominios por la existencia de casetas de vigilancia. Como puede verse en las imágenes, una parte importante de éstos tiene un muro de cemento que restringe la vista al interior y en el que sólo es posible distinguir el espacio para el personal de seguridad, aunque éstos permanecen invisibles, es decir, están al interior del conjunto.



Por su parte, en los conjuntos lo que encontramos es una combinación de elementos que hacen del cierre un hecho mucho más patente y visible. Aquí hallamos no sólo muros y casetas, sino plumas, medidas de separación para la entrada de residentes y visitas, y varios miembros de compañías de seguridad privada. En los megadesarrollos la historia es la misma, es decir, las medidas de seguridad descansan en la visibilidad de los elementos de vigilancia.





En el caso de las calles cerradas es interesante hacer notar que el cierre, y en consecuencia, los aspectos físicos que éste adopta, no forma parte de un proyecto arquitectónico sino que se relaciona con lo que Miguel Ángel Aguilar llama la esfera de la ciudad practicada, es decir, “de aquella que es transformada a cualquier escala por los habitantes, transformaciones que suelen realizarse con el objetivo de perdurar en el tiempo, y así expresar algún proyecto cualquiera, o bien transformaciones incidentales, veloces, condenadas a la fugacidad, y que ante la falta de proyecto lo que expresan de manera definitiva es una sensibilidad que podríamos llamar urbana, o por ponerlo en las palabras de Michel de Certeau, un *arte del hacer*.”<sup>167</sup>

En este arte del hacer, los vecinos emplean materiales y mecanismos distintos para clausurar el libre tránsito por el espacio donde se ubican sus residencias. Generalmente, en las calles cerradas de la ciudad de México se colocan rejas y/o plumas y se construyen casetas de policía que restringen al acceso al interior. En ese sentido, podría decirse que la frontera que se establece en las calles cerradas tiene un carácter de transparencia y porosidad, sobre todo, si se compara con los condominios y conjuntos cerrados. Las rejas son el elemento más

---

<sup>167</sup> Miguel Ángel Aguilar, “La dimensión estética en la experiencia urbana” en Alicia Lindón, Miguel Ángel Aguilar y Daniel Hiernaux (coords.), *Lugares e imaginarios en la metrópolis*, México, Anthropos/UAM Iztapalapa, 2006, pp. 137-148.

ampliamente utilizado en las calles cerradas de la ciudad. Sin embargo, las diferencias socioeconómicas de los habitantes cobran importancia y se reflejan en el nivel de fortificación y el tipo de materiales usados.



Dado que nuestros casos estudiados se refieren a los sectores con más recursos generalmente encontramos elementos diversos y muchas veces sofisticados. Por ejemplo, en las calles cerradas de la colonia residencial Jardines del Pedregal, se observan casetas de vigilancia bien acondicionadas con policías de compañías privadas, plumas (en algunos casos eléctricas) y rejas de metal.<sup>168</sup> Si se comparan las características de estos elementos con los alambres de púas y muros coronados

---

<sup>168</sup> Las diferencias son notables cuando se visitan áreas de la ciudad donde habitan otros estratos sociales. Así, por ejemplo, en Chimalhuacán, municipio del Estado de México cercano a ciudad Nezahualcóyotl, la privatización del espacio público se logra mediante la colocación de palos de madera que impiden la entrada a la calle.

con vidrios usados en otras zonas de la ciudad, podríamos decir que los primeros tienen un carácter discreto y sutil, y los segundos son más bien rígidos. Así, el diseño y la arquitectura defensiva se convierten también en argumentos sobre la clase social.<sup>169</sup>

Resumiendo, podríamos decir que las distintas modalidades de hábitat cerrado se distinguen en la medida en que algunas emplean elementos de cierre que pueden ser caracterizados como discretos y sutiles, mientras que otros son rígidos y notorios.

### *B. Estructura edilicia*

La estructura edilicia de los espacios residenciales cerrados se vincula con la disponibilidad de terreno, los intereses de los arquitectos y las exigencias propias de su mercado potencial, es decir, el deseo de vivir en un espacio segregado, colectivo y a la vez íntimo, que permita tener un alto grado de privacidad o un espacio fuertemente protegido.

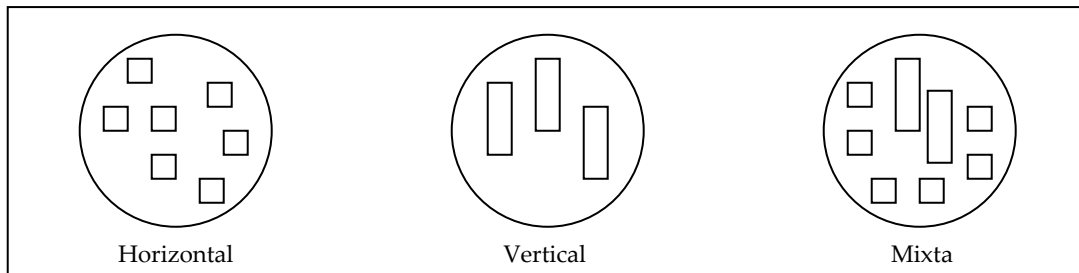
Las calles cerradas poseen una estructura espacial que no responde al hecho de haber sido clausuradas, sino que se relaciona con la estructura original de las unidades que lo conforman, en su mayoría, viviendas unifamiliares horizontales.

Por su parte, la diversidad de estructuras edilicias de los condominios y conjuntos está consignada en la ley y se resume en tres estructuras básicas: la vertical comprendida por inmuebles edificados en varios niveles en un terreno común; la horizontal en la que se agrupan diversas casas unifamiliares y, la mixta, conformada por ambas y organizada en grupos de unidades como: torres, manzanas, secciones o zonas.

---

<sup>169</sup> Teresa P. R. Caldeira, *op. cit.*, p. 292.





Para Janoschka y Glasze, la elección entre una organización horizontal y una vertical depende de la localización del conjunto dentro del espacio urbano. La organización horizontal por su mayor necesidad espacial y menor densidad se encuentra en ubicaciones de la periferia urbana o en el espacio suburbano. Por su parte, los conjuntos verticales se extienden desde los barrios residenciales tradicionales de la urbe al borde del centro funcional.<sup>170</sup> En el caso de la ciudad de México esta vinculación entre organización y localización en el espacio urbano no es tan clara. Ambas configuraciones están presentes tanto en las delegaciones centrales como en la periferia. Lo que sí es cierto y resulta tal vez una obviedad es que el tamaño, más que la estructura, está vinculado con la ubicación en el tejido urbano.

Como hemos señalado, los conjuntos y megadesarrollos que poseen más de una centena de unidades se ubican en las zonas residenciales al límite del Distrito Federal, mientras que la construcción de pequeños condominios y el cierre de calles es un fenómeno caracterizado por su ubicuidad.

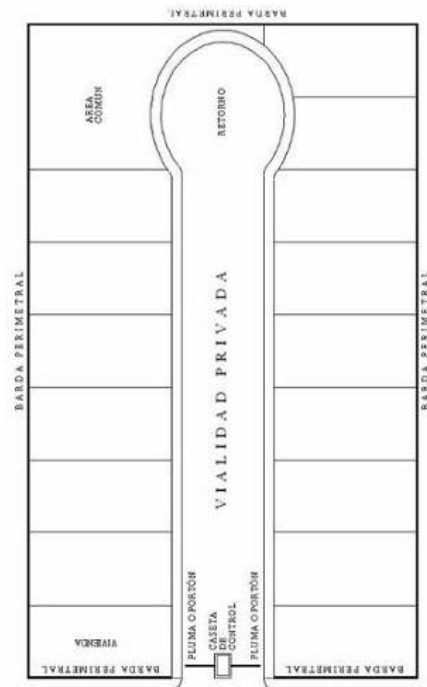
### C. Diseño urbano

Finalmente, las distintas modalidades de hábitat cerrado se diferencian en el diseño interior, es decir, en la configuración urbana y el ordenamiento de las

<sup>170</sup> Georg Glasze y Michael Janoschka, *op. cit.*, pp. 9-18.

distintas unidades en el conjunto. En su gran mayoría, el diseño de estos espacios se aleja del trazado ortogonal clásico y recurre a trazados irregulares y sinuosos, característicos de los suburbios estadounidenses, que materializan la promesa de privacidad y exclusividad.

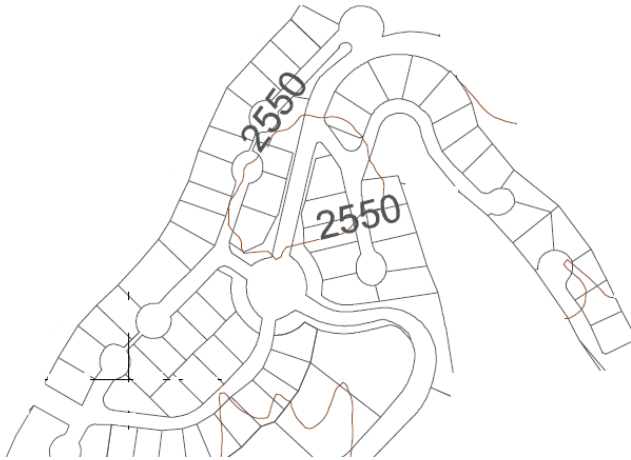
En términos generales podría decirse que existen dos formas de organización espacial: dispersa y agrupada. La distinción entre ambas subyace en la distancia que separa a una unidad de otra. Además de esta diferenciación, la



disposición de las casas en el terreno puede presentar distintas composiciones vinculadas generalmente con la topografía del terreno.

En muchos de los pequeños condominios horizontales encontramos una organización agrupada y lineal en la que las casas se distribuyen a lo largo de un eje vertical o vialidad principal y, en algunos casos, a ambos lados de este eje. En esta disposición la distancia entre las casas es bastante reducida, incluso hay casos en los que las viviendas están adosadas.

En los conjuntos de mayor tamaño una organización recurrente es la curvilínea y extendida en la que se emplea profusamente el recurso de cul de sacs o de las glorietas que permiten limitar la circulación y favorecer el control del espacio interior.



Tal es el caso de Bosque Real, en donde las residencias se encuentran en terrenos de gran tamaño y son distribuidas de modo que se tiende a maximizar la privacidad e independencia de cada casa respecto de las demás.

Además de la superficie destinada al campo de golf, en el siguiente esquema es posible apreciar distintas vialidades sinuosas a lo largo de las cuales se ubican las privadas con retornos en cul de sac. Se trata de una organización que tiene apariencia tentacular.



La organización dispersa de estos espacios se asemeja a un diseño interesante usado en los barrios cerrados de Buenos Aires. Se trata de una disposición laberíntica mediante la cual el desconocido puede entrar, pero no puede salir si no conoce el “mapa secreto” de las vías que dan acceso a la salida, que es solamente una. En algunos *countries* bonaerenses, incluso, el personal de seguridad provee al visitante —debidamente autorizado con anticipación— de un mapa con los recorridos circulares necesarios para encontrar la vivienda a donde quiere arribar.”<sup>171</sup>

Como explican Cáceres y Sabatini, “desde el punto de vista espacial, además de la creciente adopción de muros perimetrales y accesos controlados, las principales características de esta nueva “pieza urbana” parecen ser la disolución de la manzana, el volcamiento de los conjuntos hacia el interior y la constante utilización del cul de sac. La calle, que había ya perdido su función social, pierde ahora también su función circulatoria, con trazados confusos y recorridos inconclusos, inmersa dentro de territorios exclusivos para quienes lo habitan e invisibles para todo el resto de los ciudadanos.”<sup>172</sup>

### **3. Más que una casa: áreas y bienes comunes**

Como se ha mencionado, las distintas manifestaciones del hábitat cerrado se caracterizan por contar con infraestructura y servicios en común. Sin embargo, existen diferencias importantes en cuanto al tipo de áreas de uso social que poseen. Blakely y Snyder en su trabajo sobre *gated communities* en Estados Unidos distinguen tres tipos de espacios residenciales cerrados y dan cuenta de la vinculación que existe entre las motivaciones de los habitantes y el tipo de

---

<sup>171</sup> María Carman, “Los barrios con candado en el jardín de Epicuro” en *Mundo Urbano*, no.3, Buenos Aires, julio 2000. Publicación digital especializada en investigación urbana: [www.argiopolis.com.ar/mundourbano/anteriores/tres/carman.htm](http://www.argiopolis.com.ar/mundourbano/anteriores/tres/carman.htm)

<sup>172</sup> Gonzalo Cáceres y Francisco Sabatini (eds.), *op. cit.*, p. 83.

servicios y equipamientos colectivos que ofrecen cada una de las distintas tipologías. Existen, según estos autores, “lifestyle gated communities”, “prestige gated communities” y “security zone communities”. Las primeras se refieren a aquellas en las que el énfasis del desarrollo inmobiliario está puesto en los equipamientos colectivos y los servicios que ofrece. Dentro de este tipo de desarrollos se incluyen los megaproyectos en los que no sólo se ofrece una vivienda sino una experiencia de vida completa que incluye escuelas, centros comerciales, campos deportivos y otros equipamientos.

En Buenos Aires, Nordelta es un ejemplo de este tipo de hábitat planificado para 140 mil personas que cuenta con 4 colegios, diversas áreas comerciales con servicios a domicilio, un centro médico y todo tipo de instalaciones deportivas — campo de golf, un lago para velear y hacer pesca deportiva, canchas de fútbol y tenis, albercas, entre otros—.

Alphaville en Brasil es otro emprendimiento de este tipo, un área gigante, amurallada y asegurada por sofisticadas instalaciones de seguridad, que ofrece a sus habitantes centros de comercio, espacios de entretenimiento y puestos de trabajo en los sectores de comercio, servicios y también en el sector secundario.

En México, por su parte, con el desarrollo del proyecto City Santa Fe a manos del grupo GICSA, parecemos no estar lejos de la creación de estas ciudades dentro de la ciudad, como su nombre lo dice.<sup>173</sup> De menor tamaño, pero centrados en la oferta de campos de golf y clubs deportivos encontramos en la ciudad de México el Lomas Country Club, el Club de Golf México y el reciente desarrollo llamado Bosque Real.

---

<sup>173</sup> La primera etapa de este proyecto será finalizada en el año 2007. Para dar una idea de las características del mismo habría que decir que el terreno sobre el que se construye tiene una superficie de 54, 000 m<sup>2</sup>. De éstos, 10,000 estarán dedicados a amenidades techadas y otros 10,000 a una zona comercial. Ver: [www.gicsa.com.mx](http://www.gicsa.com.mx)

El segundo tipo de espacios residenciales cerrados, las “prestige gated communities”, consisten en espacios residenciales que buscan primordialmente dar y proteger el status social y económico de sus habitantes. En este caso, las gated communities cuentan con equipamientos colectivos pero éstos no constituyen el principal atractivo del conjunto. En realidad, la motivación primordial está basada en aspiraciones de exclusividad y distinción y estas aspiraciones se relacionan más con la localización y la imagen del espacio residencial que con los equipamientos y servicios. En este caso, la motivación que promueve vivir en este tipo de espacios parece ser la búsqueda de distinción y proteger el valor de la propiedad.

Finalmente, las “security zones” equivalen a las calles cerradas, es decir, se trata de espacios abiertos que fueron cerrados por instancia de sus habitantes. En este caso, los equipamientos colectivos con los que cuentan corresponden a espacios públicos que mediante el cierre han sido privatizados. El tipo de equipamiento varía en función de la escala del cierre y puede comprender desde sólo una calle, hasta parques y jardines públicos. Como puede verse en algunas zonas de Jardines del Pedregal o de la Delegación Tlalpan los vecinos han cercado áreas verdes que solían ser públicas.

El tipo de amenidades también está vinculado con la localización. Los desarrollos ubicados en la periferia de la ciudad, como en Jesús del Monte, Bosque Real e Interlomas, son los que más servicios e infraestructura ofrecen. En estas áreas aproximadamente el 70% de los inmuebles Residencial Plus cuentan con al menos uno los siguientes servicios: alberca, gimnasio, canchas de paddle o tennis, jardín, salón de fiestas, campo de golf o roof garden. Por su parte, sólo entre el 16 y el 22% de los edificios o casas de las colonias más céntricas como Polanco, Del Valle y Condesa cuentan con alguno de estas prestaciones.

Con respecto al tipo de amenidades también existe una clara diferencia. Por ejemplo, en colonias céntricas como Polanco, Del Valle y la Condesa, sólo unos cuantos desarrollos incluyen jardín o canchas; sin embargo, esta carencia es compensada al ofrecer otras áreas comunes como roof gardens y salones de fiestas. En Jesús del Monte, Interlomas y Lomas Country Club el equipamiento es mucho más extenso y en muchas ocasiones contienen una variedad de instalaciones para hacer ejercicio como albercas, gimnasios y canchas para practicar algunos deportes.

Tabla 9. Porcentaje de amenidades que se ofrecen en los RP por colonia

Colonia	Alberca	Gimnasio	Canchas	Jardín	Salón de Fiestas	Golf	Roof Garden
Jesús del Monte	58%	17%	25%	32%	42%	3%	0%
Bosque Real Country Club	41%	30%	18%	29%	19%	34%	1%
Interlomas	56%	27%	18%	40%	42%	1%	2%
Hacienda de las Palmas	36%	20%	16%	32%	24%	17%	2%
Lomas Country Club	44%	25%	11%	37%	40%	0%	3%
Bosques de las Lomas	35%	18%	19%	32%	30%	0%	3%
Santa Fe	32%	11%	18%	29%	30%	1%	4%
Lomas de Chapultepec	13%	11%	5%	20%	20%	0%	4%
Polanco	5%	8%	3%	10%	38%	0%	4%
Condesa	0%	2%	7%	3%	0%	0%	12%
Del Valle	0%	2%	4%	1%	1%	0%	14%

Fuente: [www.metroscubicos.com](http://www.metroscubicos.com)

En resumen, el hábitat cerrado constituye hoy en día un modelo de desarrollo residencial con mucho éxito. Como explica la directora de estudios de mercado de SOFTEC, hoy en día los proyectos pertenecientes a la categoría Residencial Plus, es

decir, aquellos destinados a la clase alta, son todos cerrados.<sup>174</sup> Sin embargo, existen, como hemos visto, diferencias significativas entre las distintas modalidades espaciales en las que se expresa la autosegregación residencial. Al tomar en cuenta diferentes variables o criterios como la localización, la escala, el régimen de propiedad, la morfología y las características del equipamiento es posible construir una tipología válida para la ZMVM como la que a continuación se presenta.

---

<sup>174</sup> Comunicación personal



Tabla 7. ZMVM: Tipología del hábitat cerrado

Tipo	Localización	Escala*	Régimen de propiedad	Diseño urbano	Áreas de uso colectivo
Condominios horizontales cerrados	Ubicuidad: Barrios antiguos, delegaciones centrales y "primeros suburbios"	Menos de 50 unidades.	Condominal Resultado de la renovación urbana y de la fragmentación de la propiedad	Cierre perimetral discreto y planificado desde la construcción. Casas unifamiliares homogéneas con áreas de circulación común, generalmente agrupadas a lo largo de un eje y con el mismo estilo de construcción.	Escasas: áreas de circulación y algún tipo de espacio verde.
Calles cerradas	Ubicuidad: Barrios antiguos, delegaciones centrales y "primeros suburbios"	Puede abarcar una o varias cuadras.	Estatuto incierto resultado de la privatización irregular del espacio público.	Cierre rígido y notorio, instalado por los vecinos. No hay cambios en el diseño urbano original ni en la arquitectura de las viviendas.	Escasas: áreas de circulación, parques y espacios verdes.
Condominios verticales cerrados	Delegaciones centrales. Áreas densificadas y céntricas de la clase media y	Sólo un edificio de departamentos. Generalmente menos de 30 unidades.	Condominal	Cierre discreto e invisible desde el exterior. Una torre con varios departamentos. No	Escasas: Roof o sky garden, alberca y gimnasio.

\* Hay que decir que esta delimitación está basada en las bases de datos de los portales inmobiliarios y en el trabajo de campo, pero constituye una medida un tanto arbitraria.

	media-alta.			hay áreas de circulación.	
Conjuntos residenciales cerrados	Delegaciones y municipios en la periferia.	Entre 50 y 400 unidades.	Condominal	Cierre notorio con diversos mecanismos de seguridad visibles y acceso controlado. Cuentan con más de una torre, múltiples casas unifamiliares o ambas. Con una organización dispersa y curvilínea.	Numerosas: alberca, asador, cancha de tenis, gimnasio, jardín, juegos infantiles, cancha de paddle, pista de jogging, salón de juegos, salón de usos múltiples, e incluso, en algunos casos, spa y business center
Megadesarrollos	Delegaciones y municipios en la periferia.	Contiene varios conjuntos residenciales. Mayor a 400 unidades.	Condominal. Contiene varios condominios al interior.	Cierre notorio con diversos mecanismos de seguridad visibles. Más de un conjunto residencial. Diferentes tipos de construcciones con una organización dispersa y curvilínea.	Numerosas: infraestructura propia de abastecimiento. Además de todas las amenidades de los conjuntos, poseen plantas de tratamiento de agua, planta eléctrica, colegios, áreas comerciales, entre otros.

## **La autosegregación residencial en la metrópolis contemporánea. Reflexiones sobre estética, ética y política urbana**

En este capítulo se abordan algunas de las implicaciones del hábitat cerrado en la ciudad y la vida urbana. Como opción residencial individual o familiar los espacios residenciales cerrados podrían ser considerados como una respuesta “adecuada” a las condiciones actuales que caracterizan a la metrópoli mexicana: el miedo, el desorden urbano, incluso la contaminación. Sin embargo, cuando se analizan los efectos del urbanismo defensivo en una escala más amplia, es decir, a nivel de la metrópoli y de la sociedad en general, se hace evidente la necesidad de replantear la idoneidad de esta solución habitacional.

Pensando en las múltiples relaciones que existen entre la autosegregación residencial y otros procesos urbanos decidimos concentrarnos en esta ocasión en tres dimensiones —la estética, la ética y la gestión urbana— que, a nuestro modo de ver, permiten dar cuenta del impacto que tiene este fenómeno no sólo en el paisaje urbano, sino también en la sociedad y la cultura contemporáneas.

La elección de estas tres áreas o categorías de análisis busca ampliar la reflexión sobre los vínculos que hay entre el hábitat cerrado, como forma residencial, y la emergencia de una nueva imagen urbana, de nuevas formas de experimentar y vivir el espacio urbano y también de gobernarlo. En este caso no se trata de postular una relación mecánica o determinista entre el espacio y la sociedad, sino de comprender que la autosegregación residencial es un proceso complejo que se retroalimenta con otros fenómenos urbanos.

## La estética de los muros y las rejas

¿Cómo vincular la estética y la ciudad? ¿Cómo entender los espacios residenciales cerrados desde la perspectiva estética? ¿Qué nos dice este hábitat sobre las formas de hacer ciudad y de apropiarse del espacio urbano?

Tal vez sea necesario empezar por señalar que estas interrogantes han estado presentes a lo largo de esta investigación y que darles respuesta no ha sido sencillo. En primer lugar porque la literatura sobre el hábitat cerrado trata de manera muy somera el tema de la estética. Sólo unas cuantas referencias bibliográficas apuntan hacia la vinculación entre estas modalidades residenciales y sus implicaciones sobre la imagen de la ciudad. Aún más, parece que los estudios sobre esta perspectiva, por lo menos, con respecto a la ciudad de México tienden a pasar por alto la dimensión vivencial de la urbe para poner énfasis sólo en las cuestiones tipológicas.<sup>175</sup>

No es éste el lugar para hablar sobre las múltiples definiciones que existen sobre estética ni de las diferentes perspectivas desde las cuales se ha abordado su estudio, sólo parece importante esclarecer que en esta investigación se considera a la estética urbana como una relación que se establece entre la ciudad y sus habitantes. Se trata de un vínculo que no se explica a partir de la idea de lo bello y las maneras de apreciarlo, sino que se relaciona con la sensibilidad que genera el habitar, transitar y vivir la urbe, es decir, la experiencia urbana.

La ciudad es un discurso y este discurso es en realidad un lenguaje; la ciudad habla a sus habitantes; nosotros hablamos nuestra ciudad; la ciudad

---

<sup>175</sup> "Toda creación humana, desde los lenguajes, hasta los instrumentos materiales, desde los dioses, hasta los demonios, desde las ideas filosóficas de Platón, Descartes o Kant, hasta nuestros sueños, ilusiones y alucinaciones; desde las chozas hasta las casas de Alvar Aalto o de Salmonsén, son expresiones estéticas. Podríamos llamar a este enriquecimiento del término "estética", una expansión del término..." Ana Patricia Nogueira, "El reencantamiento del mundo", México, PNUMA, 2004, p. 119. Ver: <http://www.ambiente.gov.ar/infoteca/aea/descargas/nogueira01.pdf>

en la que estamos, simplemente al habitarla, al atravesarla, al mirarla [...] no un discurso sino más bien miles de relatos que la cruzan y la componen o descomponen en esa experiencia simultánea y a la vez fragmentada que la constituye como tal. Las transformaciones de las nuevas poéticas que construyen y constituyen nuestra ciudad. El carácter urbano de esta estética ya no se afina ni exclusiva ni fundamentalmente en la monumentalidad de sus obras; se reconoce en lo más cotidiano y en lo más trivial (sin que ello implique lo banal) de la vida diaria de la ciudad.<sup>176</sup>

Retomando esta cita, podríamos decir que la estética urbana no está definida únicamente por el conjunto de referencias y citas de movimientos arquitectónicos que se encuentran en el entorno, también entran en consideración las formas significativas que son producto de la ciudad practicada y no de la ciudad concebida, es decir, el resultado de las transformaciones de las cuales “participan los ciudadanos y que no son estrictamente individuales o personales.”<sup>177</sup>

Como se ha mencionado, hoy en día resulta una experiencia común para los habitantes de la ciudad de México encontrarse con muros, rejas, casetas de vigilancia y otros mecanismos de seguridad en su tránsito por el espacio. La proliferación de estos elementos que remiten a la inseguridad ha producido lo que algunos han dado en llamar una estética del miedo. Los servicios de seguridad privada, los muros, las rejas, los barrotes, las plumas, las casetas de vigilancia y las cámaras de circuito cerrado han llegado a constituir un “nuevo código estético” en el que predominan las fronteras que separan el ámbito residencial –y también el corporativo y el comercial– del espacio público urbano y de sus transeúntes.

Esta producción de barreras muestra un “delirio del deslinde, de marcar límites frente a los otros, a los cuales siempre hay que jerarquizar. Son los vecinos

---

<sup>176</sup> Ignacio Ravía y Lorenzo Vargas, “La mirada, puerta para el goce estético” en *Esencia-Espacio*, Año 3, No. 19, México, Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura, Unidad Tecamachalco, IPN, p. 22

<sup>177</sup> Miguel Ángel Aguilar, “La dimensión estética en la experiencia urbana” en Alicia Lindón, Miguel Ángel Aguilar y Daniel Hiernaux (coords.), *Lugares e imaginarios en la metrópoli*, México, UAM/Editorial Anthropos, 2006, pp. 137-147.

de la colonia colindante, los del edificio de enfrente, los del departamento de abajo.”<sup>178</sup> Así, la valoración otorgada al aislamiento está creando estéticas urbanas en las cuales la separación está en el centro.

Es interesante señalar que en la actualidad y a diferencia del pasado, los elementos de seguridad y control constituyen parte integral del diseño arquitectónico y urbanístico. Las empresas desarrolladoras de los conjuntos residenciales cerrados han encontrado que estos componentes responden a las necesidades y gustos de sus clientes potenciales y que, además, tienden a plusvalizar los proyectos inmobiliarios. En otras palabras, se han apropiado del discurso de la inseguridad y el miedo y lo han materializado en el paisaje urbano.

Para ello, existen diversas estrategias que son empleadas en la arquitectura y el urbanismo defensivo. En principio de cuentas, está el muro perimetral, ese elemento característico del hábitat cerrado que crea una clara frontera física entre el adentro y el afuera. El muro da cuenta del distanciamiento que se establece entre la vida privada y la vida urbana, señalando con sus características morfológicas, el grado de separación entre estas dos esferas.<sup>179</sup>

Además del límite perimetral, es interesante resaltar que en el diseño de los conjuntos residenciales cerrados se observa también una decidida ruptura con el tejido urbano. Como ha sido señalado en el capítulo 2 de este trabajo, a lo largo de la historia han existido distintos esquemas a través de los cuales las residencias de los sectores acomodados se han ajustado a los requerimientos de lujo, intimidad y privacidad de sus habitantes. Así, por ejemplo, las mansiones de finales del siglo XIX y principios del XX, se apartaron de los frentes para permitir un mejor lucimiento de las arquitecturas e incrementar el mensaje de individualidad.

---

<sup>178</sup> *Ibidem*, p. 143.

<sup>179</sup> José Ángel Campos, *Para leer la ciudad. El texto urbano y el contexto de la arquitectura*, México, UAM-UNAM, 2005, p. 73.

Estas transformaciones, sin embargo, no implicaron una discontinuidad con el espacio circundante en la medida en que las fachadas de las viviendas fueron alineadas siguiendo el perfil general de las aceras y mirando hacia la calle, “de modo que sus características se constituyeron en parte intrínseca, para el transeúnte, de las características del espacio público”.<sup>180</sup> En el caso de los conjuntos cerrados, lo que se observa es una desvinculación física con el entorno. Las fachadas no sólo no ven hacia el frente, sino que en muchos casos ni siquiera puede verse lo que hay detrás del muro perimetral. Pero además, estos conjuntos en muchas ocasiones rompen con la continuidad urbana al rechazar el alineamiento de la calle. Dicho rompimiento es tanto más relevante cuanto mayor es el tamaño del conjunto. Esto quiere decir que en la producción del hábitat cerrado no existe, o por lo menos no generalmente, una visión de conjunto de la ciudad. Se trata de un tipo de urbanismo que crea enclaves pretendidamente autosuficientes, en donde la relación con el espacio de proximidad está marcada por la indiferencia, e incluso el rechazo.

En consecuencia, la proliferación de calles, condominios y conjuntos cerrados en la metrópoli contemporánea produce marcas y delimitaciones en el espacio urbano que nos llevan a pensar en el surgimiento de una estética ligada con la separación, el aislamiento y la fortificación. El estudio de estos elementos constituye, sin lugar a dudas, una pista sobre las consecuencias visibles de la autosegregación residencial sobre el paisaje de la ciudad.

### **Reflexiones desde la ética sobre la autosegregación residencial**

Además del análisis estético, las formas y procesos urbanos que estudiamos también pueden ser interpretados a partir de una perspectiva ética.<sup>181</sup> En esta

---

<sup>180</sup> Emilio Duhau y Angela Giglia, *op. cit.*, pp. 92-93.

<sup>181</sup> Jordi Borja, *La ciudad conquistada...*, *op. cit.*, p. 178.

investigación entendemos la ética urbana como un concepto que permite analizar la relación entre el espacio y el tipo de relaciones, representaciones y valores que promueve o desincentiva. Con esto no queremos decir que las características espaciales sean determinantes de las dinámicas sociales ni viceversa. Existe más bien una relación dinámica entre los espacios y los comportamientos individuales y colectivos. La gente recibe información del espacio para regular su conducta, pero al mismo tiempo lo usa y reconforma de manera activa.

En ese sentido, el espacio urbano debe ser definido “en relación a los seres humanos que lo usan, que lo disfrutan, que se mueven en su interior, que lo recorren y lo dominan.”<sup>182</sup> En otras palabras, la ciudad es un producto humano, no una categoría abstracta ni configuración geométrica sino por el contrario, un lugar “eminente cultural, variable según las sociedades, la cultura y las épocas, un espacio orientado e impregnado de ideologías y valores”.<sup>183</sup>

Desde esta perspectiva, podríamos decir que la ética urbana se vincula con la dimensión social del habitar, es decir, con el ámbito de las relaciones que se establecen a través de las prácticas cotidianas. Ahora, si bien es cierto que existen un conjunto de normas y convenciones que de manera tácita regulan las formas de convivencia para promover relaciones “éticas” o, como diría Jérôme Môtet, un “arte de vivir juntos mediado por la ciudad”, nos interesa en este caso, retomar otro concepto que no tiene una connotación valorativa, sino que da cuenta de las interacciones, comportamientos y encuentros, sin importar su naturaleza, nos referimos a la sociabilidad.

A lo largo de este trabajo ha resultado claro que el hábitat cerrado no sólo constituye un fenómeno relevante por las fronteras físicas que impone sobre el

---

<sup>182</sup> Amalia Signorelli, *Antropología urbana*, México, UAM, División de Ciencias Sociales y Humanidades, 1996, p.53.

<sup>183</sup> Jacques Le Goff, *La ciudad y las murallas*, Madrid, Cátedra, 1991, p. 42.



paisaje urbano. Si bien estas barreras constituyen la expresión material de la voluntad de los sectores acomodados de separarse del espacio urbano que los circunda, existen otro tipo de muros menos visibles, pero no por eso menos reales, que deben ser considerados en el análisis de estos espacios. Nos referimos a las fronteras sociales y simbólicas. Son éstas, a nuestro entender, las que dan cuenta de los rasgos culturales, los valores y actitudes de quienes viven en el hábitat cerrado.

Diversos estudios coinciden en señalar que el hábitat cerrado es un fenómeno que da cuenta de la crisis por la que atraviesa la ciudad en la medida en que constituye una tipología residencial que ponen en peligro las condiciones de posibilidad de la sociabilidad.<sup>184</sup> Estas lecturas críticas parten del supuesto de que el hábitat cerrado se constituye en un ámbito contrapuesto a la ciudad ya que en éste queda claro el rechazo a la alteridad y la pretensión de desvincularse del resto del espacio urbano y del conjunto heterogéneo y diverso de sus habitantes.<sup>185</sup>

En este apartado intentaremos averiguar en qué medida estas premisas son hechos reales, es decir, analizaremos en primer lugar los valores y el tipo de sociabilidad que define o caracteriza la situación al interior de estos espacios cerrados. Por otro lado y con respecto a los vínculos con respecto a la metrópoli intentaremos entender ¿cuáles son los espacios de sociabilidad fuera de los muros del hábitat cerrado?, ¿con quién interactúan sus habitantes una vez en el espacio metropolitano?, ¿cómo viven la ciudad?, ¿cuál es el valor que le otorgan a la sociabilidad urbana y a la ciudad en su conjunto?

Para responder estas preguntas hemos echado mano de dos tipos de fuentes distintas: estudios previamente publicados sobre el tema, en particular, aquellos en

---

<sup>184</sup> Angela Giglia, *"Sociabilidad y megaciudad....op. cit.*

<sup>185</sup> En todas estas visiones la ciudad es entendida como un lugar heterogéneo, en donde la mezcla, la diferencia y el encuentro inesperado con el otro constituyen características inherentes de la experiencia urbana.

los que se toma en cuenta la perspectiva de los habitantes y un conjunto de entrevistas realizadas a los habitantes de diversas modalidades de hábitat cerrado.

*Al interior: homogeneidad y comunidad*

Los estudios sobre el hábitat cerrado señalan que los llamados enclaves fortificados son la respuesta a la búsqueda de un espacio residencial exclusivo en el que se pretende vivir entre “gente como uno”.<sup>186</sup> Junto con la homogeneidad social, otro aspecto que se asocia con la vida dentro de los conjuntos cerrados y con las aspiraciones de sus habitantes es la posibilidad de establecer un tipo de sociabilidad distinta basado en la existencia de relaciones sociales más intensas o, por lo menos, más cercanas a la llamada “sociabilidad barrial”.<sup>187</sup> Así, homogeneidad y comunidad son atributos ligados al estilo de vida que se considera característico de esta tipología residencial.

Muestra de ello son los anuncios publicitarios con los cuales los desarrolladores promocionan los espacios residenciales cerrados aludiendo a estas nociones —homogeneidad y comunidad— a través de distintas frases como las siguientes: “más convivencia de la que imaginas”, “la privacidad y convivencia con vecinos y amigos viven juntas en este desarrollo”, entre otras.

Así, el espacio residencial es vendido como un microcosmos que se distingue de la ciudad: frente a la heterogeneidad y diversidad, se ofrece la homogeneidad, frente al resquebrajamiento generalizado del tejido social, se

---

<sup>186</sup> La homogeneidad puede ser entendida como el grado de similitud o semejanza de los habitantes en función de distintos criterios: los ingresos, la categoría socio-profesional, la edad, el origen nacional, étnico o racial, entre otros. En el caso de la ciudad de México la autosegregación se rige por criterios sociales, económicos y culturales, pero sólo en raras ocasiones el criterio étnico juega un papel central, a diferencia de países como Estados Unidos o Sudáfrica en donde las “gated communities” se desarrollan con base en criterios étnicos, es decir, para población negra, blanca, latina, etc.

<sup>187</sup> Con el concepto “sociabilidad barrial”, Maristella Svampa hace referencia a la revalorización del barrio como un espacio caracterizado por el cultivo de las relaciones de vecindad y, sobre todo, de la confianza. Maristella Svampa, *op. cit.*, p. 87.

promete una comunidad integrada, frente a la megaciudad caótica y conflictiva, un lugar en donde prime el orden y la paz, frente a la contaminación: la naturaleza, frente al miedo: la seguridad.

Aunque este es el discurso de los agentes inmobiliarios, comunicadores, arquitectos y desarrolladores, las entrevistas realizadas a los habitantes de espacios residenciales cerrados ofrecen ciertos matices importantes. Con respecto a la homogeneidad, tema que ahora nos ocupa, es interesante resaltar que en muchos casos la decisión de comprar una casa o departamento en conjuntos cerrados no se relaciona explícitamente con la búsqueda de un ámbito homogéneo. La seguridad, la tranquilidad y la posibilidad de contar con áreas en donde los niños jueguen “libremente y sin peligro” son los motivos más frecuentemente citados cuando se pregunta por las razones que están detrás de la adquisición de un bien inmueble de esta naturaleza.

Los niños cuando son chiquitos siempre tienen con quien jugar, no tienen que estar invitando amiguitos ni nada de que ya me aburrí porque siempre tienen con quien jugar.

A pesar de no ser una referencia manifiesta, es importante reconocer que los costos asociados con la compra de una vivienda de este nivel garantiza en cierta medida la homogeneidad, ya que es necesario tener una desahogada situación económica para poder adquirirla. Como explica Soza: “la propia condición socioeconómica que posibilita el habitar en espacios como estos, es por sí misma un factor de homogeneización. Los vecinos se consideran iguales entre ellos, están conscientes que pertenecen a un estrato y que lógicamente su modo de vida se corresponde con esta condición.”<sup>188</sup> Sin embargo, parecería que la homogeneidad más que ser

---

<sup>188</sup> Miriam Soza, *op. cit.*, p.75.

un valor conscientemente buscado por los residentes constituye la condición de posibilidad, algo que se asume como un hecho.

Pero además de compartir un nivel económico similar, los habitantes de los conjuntos y condominios cerrados tienen una empatía generacional. La población mayoritaria de los nuevos proyectos se encuentra generalmente en una etapa específica del desarrollo de la familia: son matrimonios jóvenes con hijos pequeños. En ese sentido, podríamos decir que los residentes de los espacios residenciales representan sin lugar a dudas un grupo en muchos sentidos homogéneo.

No obstante, también ha resultado claro a lo largo de las entrevistas realizadas que la composición social y la homogeneidad económica referidas tienden a estar en función del tiempo. Es decir, mientras que en los nuevos desarrollos los vecinos parecen tener muchas cosas en común, con el paso del tiempo, esta situación se va modificando.

Veamos un ejemplo. Al entrevistar a los residentes de un condominio horizontal cerrado ubicado en el surponiente de la ciudad de México encontramos que en un inicio parte importante de los vecinos se encontraba, como ya hemos señalado, en el mismo ciclo de vida: adultos jóvenes con hijos pequeños. Después de veinte años, la composición social se ha transformado y hoy en día habitan en éste parejas jóvenes, más viejos, casados, divorciados e hijos solos.

Estos cambios no son sólo producto del paso del tiempo, sino también obedecen al hecho de que algunos residentes originales se trasladaron a otros lugares y eso implicó la llegada de nuevas familias, muchas de las cuales, no compran sino alquilan. Esta distinción es importante porque ahora no todos son propietarios y, en la percepción de algunos, esto quiere decir que el nivel socioeconómico es distinto.

Ahora lo que yo veo que está sucediendo es que tu compras un condominio de x costo porque crees que vas a tener a personas de ese nivel, pero después conforme van pasando los años se va desvirtuando esto, cuando volteas ya tienes todo tipo de gente en el condominio, ya no es aquel grupito de gente del mismo nivel, ya hay de todos los niveles.

Así, lo que se desprende de las entrevistas es que el tiempo juega un papel muy relevante. Con el paso de los años, los habitantes de estos espacios sustituyen el discurso de la homogeneidad por representaciones sobre sus vecinos que enfatizan las diferencias.

Yo creo que hay de todo, es muy variado. Lo que pasa es que yo creo que como todo en la vida hay altas y bajas, entonces hay gente que en determinado momento tuvo dinero, compró y luego ya no tiene tanto dinero y le cuesta trabajo cumplir con las cosas que son obligatorias como el mantenimiento. Hay otros que han ido a más. Además, la educación no siempre es la misma, no hay nadie que sea de plano súper diferente, que sobresalga, por ejemplo, alguien con un hijo delincuente.

A pesar de ello, coincidimos con Soza en destacar que “en el conglomerado urbano este tipo de urbanización aparece como homogéneo frente a otros espacios habitacionales”.<sup>189</sup> En este hábitat sin duda viene a menos la copresencia e interacción entre habitantes distintos, y se impone más bien una organización que tiende a agrupar sectores y grupos homogéneos, eliminando así la diversidad que sería el fundamento de la experiencia de la ciudad.

Ahora, si bien podemos afirmar que el hábitat cerrado agrupa a sectores homogéneos, también habría que decir que esto no influye realmente en la conformación de comunidades en donde hay “más convivencia de la que imaginas”. Como hemos mencionado, gran parte de la literatura sobre los espacios residenciales cerrados señala que al interior de éstos se desarrollan formas de

---

<sup>189</sup> *Ibidem*

convivencia intensa basadas en relaciones de proximidad y vecinaje. Sin embargo, de los testimonios de los habitantes que entrevistamos se desprende que así como con el tiempo cambian las opiniones de los vecinos con respecto a “ser gente parecida”, de la misma forma la sociabilidad se transforma.

En los nuevos desarrollos existe entre los vecinos un entusiasmo inicial que lleva a una especie de “sociabilidad compulsiva”. Los residentes de estos conjuntos no sólo buscan conocer con quienes comparten la vivienda, sino que sus deseos de intimar van generalmente más allá. Conscientes de que tener buenos vecinos es una bendición que debe preservarse, así como tener malos es una tortura, algunas personas desarrollan estrategias para cultivar sus relaciones vecinales: invitaciones a cenar, envío de tarjetas navideñas, etc.

Antes la relación entre los vecinos era mejor, mucho. Mira yo me llevo digamos bien con mi vecina, aunque ella es un poco separatista. Antes siempre nos mandábamos en Navidad un recuerdito, que una caja de galletas, un poco de carnes frías, con una tarjetita.

Si bien en los primeros años estas estrategias parecerían tener un impacto positivo en la vida social del conjunto, con el paso del tiempo las relaciones se van marchitando y a la larga lo que parece tener más importancia son los conflictos y las complicaciones de la vida en comunidad.

Creemos que este cambio puede explicarse, por lo menos en parte, debido a que en un principio las familias no se conocían y había una disposición a mantener relaciones amigables con todos, pero conforme se van conociendo surgen afinidades y diferencias que determinan el distanciamiento y/o acercamiento entre algunos vecinos. Además, los distintos conflictos que surgen entre ellos (normales e inevitables) terminan por minar las relaciones vecinales y cambiar la percepción que cada uno tiene sobre el otro.

Al inicio, cuando nos mudamos, había una reunión los primeros viernes de cada mes, un almuerzo, una cena en el club house, para todos los que quisiera ir, como era una cantidad de familias reducida eso permitía que la gente se conociera. Uno no necesariamente tiene que tener una vida en común, cotidiana, de amistad, con la gente que vive ahí, pero por lo menos cruzarse en la avenida y saludarse y saber que fulanito vive ahí, que tiene 5 hijos, mínimamente tener un control, un registro de quiénes son los vecinos. Pero a medida que eso ha crecido tanto se deja de ir, son comidas, uno se encuentra con mucha gente que no tiene los mismos intereses que uno salvo sus hijos en el colegio.<sup>190</sup>

Hablando con la administradora de distintos condominios en la ciudad de México nos dimos cuenta de que el debilitamiento de las relaciones vecinales es un hecho recurrente, no sólo entre los residentes del hábitat cerrado, sino en las distintas tipologías habitacionales colectivas. Los vecinos que en principio se llevan muy bien terminan teniendo problemas:

Tengo un condominio en el cual se acaba de abrir una sección de diez casas, entonces llegó gente nueva y es el condominio que más poder adquisitivo tiene porque pagan de cuota de mantenimiento dos mil 100 pesos, tiene casa club, cancha de tenis, etc. En este condominio hay diez casas, casi todos tienen niños, entonces hicieron un grupito y yo dije -esto no va a funcionar, al ratito van a empezar los problemas porque son tan unidos que van a acabar con problemas-. Y dicho y hecho, de tan unidos que eran, ahorita ya están más metidos en su casa. Por ejemplo, en el condominio que yo vivo, que lo administré nueve años, en ese condominio hay personas que han llegado y dicen -que raros son aquí, porque nada más saludan y ya, y otros ni saludan- yo les digo: -mire, gracias a dios somos así, porque si no, esto sería una vecindad-. No hay gente en los pasillos platicando, ni nada, somos decentes, sabemos que cuando necesitamos de alguien lo vamos a tener como vecino, pero no vamos a meternos a la casa de fulanito o de sutanito, de nadie. Yo siento que para que funcione, entre menos amistades haya, mejor. Yo tengo otro condominio que administro en que las señoras se iban a desayunar en la mañana cuando era el cumpleaños de alguien, y ahora ya nada más van a desayunar tres. Con eso te voy a dar una idea del por qué se

---

<sup>190</sup> Extracto de entrevista en el libro de Maristella Svampa, *op.cit.*, p. 149.

van enfriando, van diciendo qué caso tiene y se van separando. Yo no he visto la verdad una gran amistad entre los condóminos, incluyendo a este.

Los testimonios de los vecinos sugieren que esta descripción está apegada a la realidad, mientras en el pasado solían tener una relación más estrecha, en el presente se limitan a dar los buenos días y las buenas tardes. Estos son los relatos de algunos de ellos:

Han cambiado los intereses de todos, sí nos saludamos, por algo nos llegamos a reunir, y platicar porque nunca hemos tenido un conflicto o una relación estrecha ni nada....si nos vemos, nos saludamos, si nos tenemos que apoyar, nos apoyamos, pero nada más, no hay una relación íntima, por lo regular cada quien va para sus santos. Nos solidarizamos todos, pero de ahí en fuera cada quien corre para donde mejor le conviene, será que tanto tiempo que conoces a las personas para qué carambas te vas a otro lado, para conocer gente que no sabes qué onda, más vale malo por conocido que bueno por conocer. Ahora yo te digo, yo nada más salgo para subirme al carro, irme y regresar y me vuelvo a meter, si acaso voy a ver a algún vecino con el que me llevo. Aprendes a saber con quién te llevas o con quién no te llevas.

Yo tengo cortada la relación con todo mundo, me saludo pero no intimido con nadie. Nos llevábamos muy bien, y había un administrador interno, que era trcalero y un día les dije -nos está haciendo trampas- pues se enojaron todos. Hasta ahorita estoy recuperando unas cuantas amistades, me llevo muy bien y saludo mucho a la señora de aquí al lado, los muchachitos de aquí al lado que viven sin sus padres son muy monos, con los jóvenes en general me saludo, con algunas de las señoras me saludo: buenos días, buenas tardes.

Las relaciones con los vecinos se limitan a dar los buenos días y las buenas tardes.

Sin duda los testimonios de estos vecinos y de la administradora dan cuenta de un panorama distinto al que imaginábamos. Como ya se mencionó, después de revisar parte de la literatura sobre el tema, pensamos que encontraríamos en los condominios y conjuntos cerrados un mundo de relaciones mucho más estrechas a



las que se conforman en otro tipo de espacios. Sin embargo, por lo que dicen los vecinos parece que las relaciones entre ellos no son diferentes de las que se establecen en cualquier otro lugar. Es decir, si es cierto que las interacciones vecinales se limitan a dar los buenos días y las buenas tardes, entonces la sociabilidad de un espacio residencial cerrado no es diferente de aquella que se establece entre el panadero y sus clientes, por poner un ejemplo ridículo.

Lo anterior quiere decir que la sociabilidad “compulsiva” de los primeros años es sustituida por una “sociabilidad elegida” marcada por la moderación y, en muchos casos, también por la decepción. De esta forma, los vecinos de este tipo de espacios a pesar de buscar una vivienda colectiva, es decir, en donde se comparten responsabilidades, gastos y obligaciones, viven en realidad en un doble aislamiento, el del espacio residencial con respecto al resto de la ciudad y el aislamiento del espacio privado del resto del conjunto.<sup>191</sup>

Justamente, la hipervalorización del espacio privado se explica en parte por la naturaleza conflictiva y ambigua de las relaciones vecinales. Como explica Giglia, “en estas relaciones que no son de parentesco ni tampoco de verdadera amistad se necesita poco para que lleguen a ser percibidas como una molestia, una injerencia en la vida privada: negadas y estimuladas, buscadas y rechazadas al mismo tiempo, las relaciones entre vecinos parecen estar orientadas por tensiones contrapuestas y no explícitas. La gente quisiera tener las ventajas de la vecindad “tradicional” –la seguridad, la solidaridad, el no sentirse solos– pero al mismo tiempo rechaza el control de la vida privada que ésta representa.”<sup>192</sup>

Los residentes del hábitat cerrado viven entonces entre el deseo de formar comunidad y a la vez de mantenerse al margen de los problemas que implica la misma. Jane Jacobs en su profético libro *Muerte y vida de las grandes ciudades* ya

---

<sup>191</sup> Miriam Soza, *op.cit.*

<sup>192</sup> Ángela Giglia, *op.cit.*, 2000.

apuntaba que: “la opción en estos lugares (conjuntos residenciales de estratos medios y altos) es compartir mucho o no compartir nada. Cuando un contacto amenaza la vida privada entonces la solución es aislarse. La sospecha y el miedo a las complicaciones aplastan la necesidad de consejo y ayuda vecinales (...) Construir y reconstruir grandes capitales cuyas aceras son inseguras y cuyos moradores sólo tienen la alternativa de compartir muchas cosas íntimas o ninguna, puede hacer muchísimo más dura la tarea de eliminar la segregación y la discriminación.”<sup>193</sup>

En resumen y a diferencia de lo que plantean parte importante de los trabajos sobre autosegregación residencial, la sociabilidad que se establece al interior de los muros dista mucho de un ideal comunitario. Si bien es cierto que los desarrolladores y los residentes venden y aspiran, respectivamente, a la noción de una comunidad integrada, también es verdad que los vínculos vecinales en estos espacios muy pocas veces podrían definirse como íntimos y estrechos. En ese sentido, la ilusión comunitaria “no es más que eso, una representación, a la que no corresponde un tejido de relaciones y de prácticas compartidas, excepto las que tienen que ver con la administración de los espacios y bienes comunes.”

Desde la perspectiva de los residentes, el hecho de que algunos piensen en su espacio residencial como en una comunidad tiene que ver más con la necesidad de crear una imagen en la que prima la tranquilidad y el orden en oposición a la inseguridad y la incertidumbre urbana. Como Sennett ha explicado, durante periodos de cambio y desplazamiento social crece firmemente el deseo de definir un “nosotros”, de forma que los hombres puedan levantar un baluarte para ellos contra el desorden.<sup>194</sup>

---

<sup>193</sup> Jane Jacobs, *op. cit.* p. 72.

<sup>194</sup> Richard Sennett, *op.cit.*, p.55.

La gente desea vivir en un entorno funcionalmente separado e internamente homogéneo porque le permite que la intensidad de las relaciones familiares cobre plena fuerza. Todos los elementos extraños, todas las incógnitas o condiciones sociales imprevisibles de sorpresa pueden reducirse a un mínimo. Esta sociedad del miedo, esta sociedad que prefiere ser aburrida y estéril con el fin de no sentirse confundida o apremiada convierte a la familia en un refugio donde los padres tratan de proteger a sus hijos, y a ellos mismos de la ciudad, todo ello con el fin de evitar la confusión dolorosa, el campo de la variedad humana y la libertad de expresión.<sup>195</sup>

### *Más allá de la autosegregación residencial*

Si bien la sociabilidad al interior del hábitat cerrado no parecería ser muy distinta de aquella que se da en otras tipologías residenciales, el tipo de experiencia urbana de los sectores que habitan en estos espacios sí muestra de manera clara los alcances de la autosegregación.<sup>196</sup>

Como hemos visto, los conjuntos cerrados cuentan con equipamientos colectivos que buscan resolver dentro del espacio residencial, algunas de las necesidades de la vida diaria. Así, por ejemplo, en aquellas modalidades que hemos llamado megadesarrollos, en donde el nivel de infraestructura y servicios comunes es muy amplio, los residentes aluden a una supuesta autosuficiencia que les permite evitar ciertos traslados a lo largo y ancho de la metrópoli y disminuir sus contactos con la ciudad.

En aquellos conjuntos y condominios cerrados donde la provisión de infraestructura y servicios no es tan amplia, los habitantes se ven obligados a hacer un uso más frecuente del espacio urbano, ya sea para ir de compras, hacer deporte o realizar otras actividades asociadas al entretenimiento.

A pesar de estas diferentes, en ambos escenarios —mayor o menor oferta de áreas comunes— encontramos que las prácticas urbanas de los sectores con más

---

<sup>195</sup> *Ibidem*, p.32.

<sup>196</sup> Por experiencia urbana entendemos: “las prácticas como las representaciones que hace posible significar y vivir la metrópoli”. Emilio Duhau y Angela Giglia, *Las reglas del desorden*, p. 21.

recursos dan cuenta de lo que podríamos llamar una autosegregación integral y dinámica. Integral porque va más allá del ámbito residencial y dinámica porque no sólo se da en los lugares que frecuentan, como son los centros comerciales, gimnasios, etc., sino también en el tránsito entre éstos. ¿A qué nos referimos?

El creciente protagonismo del discurso sobre la inseguridad en la ciudad de México ha ido construyendo una “semántica del miedo” que alimenta el sentimiento de vulnerabilidad y el miedo a los “otros”. En este contexto, los sectores acomodados se han refugiado en viviendas fortificadas y vigiladas, pero también han optado por evitar los contactos con otros grupos sociales mediante “la puesta en operación de estrategias sistemáticas de elusión en la vida cotidiana, fundamentadas en el miedo que origina la ciudad: el miedo al otro, miedo al caos, miedo a lo imprevisto.”<sup>197</sup>

Así, la autosegregación residencial está acompañada en la actualidad de una autosegregación “integral” que abarca no sólo el espacio donde se vive, sino también donde se realizan otras actividades como comprar, pasear y trabajar. Los lugares a los que acuden los grupos sociales con más altos ingresos en su vida cotidiana se asemejan en mucho al hábitat cerrado en la medida en que son espacios privadamente controlados que cuentan con sistemas de seguridad, donde el acceso es un privilegio y no un derecho, y donde estos sectores reencuentran la homogeneidad.

Los centros comerciales, gimnasios, restaurantes, *spas* y las oficinas corporativas constituyen lugares en los que son eliminados muchos de los riesgos de la ciudad. A diferencia de los espacios públicos, como las calles y las plazas, en donde el encuentro de distintos grupos sociales o por lo menos su copresencia, y la confrontación con la figura del otro, del desconocido, del diferente, es una

---

<sup>197</sup> *Ibidem*, p.811.

característica principal, en estos ámbitos el encuentro entre diferentes es limitado y restringido por distintos mecanismos físicos y simbólicos.<sup>198</sup> En la actualidad vemos, como explica Fernández Christlieb que:

Las actividades públicas se han ido fragmentando para convertirse en actividades privadas, dando la impresión de que el miedo a lo colectivo, la paranoia por los demás, el fantasma de la violencia y los robos, la desconfianza típicamente urbana, se han apoderado de la vida en las calles. En este sentido los espacios públicos empiezan a dejar de ser sitios de estancia, lugares de paseo y recreo, para convertirse en zonas de tránsito, en caminos que conducen de un recinto privado a otro. La brecha que separa a grupos socioeconómicos diferentes se ha convertido en un abismo que ahora impide la convivencia entre los sectores mayoritarios y las élites cada vez más elitistas.<sup>199</sup>

De esta forma, los lugares de consumo y esparcimiento, cerrados y vigilados, son como explican Giglia y Duhau “parte de este nuevo urbanismo insular donde la posibilidad de un encuentro inesperado se reduce, mientras crece la posibilidad de encontrarse con gente como uno o con gente que está en tal lugar haciendo exactamente lo que yo estoy haciendo.”<sup>200</sup>

Así, la experiencia en el entorno urbano de estos sectores se desarrolla sobre todo en espacios donde en realidad los encuentros con “lo otro y los otros” se producen de manera estratificada. Los protagonistas de nuestra historia salen de

---

<sup>198</sup> Para el antropólogo francés Marc Augé, este tipo de espacios pueden ser llamados los “no lugares”: aquellos sitios por los cuales nadie siente un apego en particular y que no funcionan como puntos de encuentro a la manera tradicional. Espacios en los que la gente pasa un lapso variable, pero cuya función no puede compararse con la que puede ejercer, por ejemplo, la plaza del pueblo como centro social de la comunidad. Los “no lugares” se definen como no identitarios -al negar significaciones colectivas-, no relacionales -al impedir un reconocimiento participativo en dicha significación-, y no históricos -al fomentar una estabilidad mínima en los referentes espacio-temporales. Ver: Marc Augé, *Los “no lugares”. Espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad*, Barcelona, Gedisa, 2000.

<sup>199</sup> Federico Fernández Christlieb, *op. cit.*, p. 41.

<sup>200</sup> Angela Giglia, “Sociabilidad y megaciudades...”, *op. cit.*, p. 812.

su hogar en su coche para ir a comprar, a divertirse, a ejercitarse, a comer, a lugares privados donde no es posible ejercer los derechos de forma igualitaria.

Por ello consideramos que la nueva segregación de los estratos altos no sólo se refiere al aislamiento residencial en espacios cerrados sino a una forma particular de habitar la ciudad en la que se hace evidente una “segregación integral”, es decir, una forma de vida urbana que se desarrolla sobre todo en espacios privadamente controlados en donde la diversidad social es la principal ausente.<sup>201</sup>

Por otra parte, la vecindad entre los grandes centros comerciales y las áreas residenciales de los estratos altos ha creado nuevas concentraciones o centralidades que permiten que los vecinos puedan satisfacer sus necesidades básicas y de recreación sin desplazarse grandes distancias.

Las entrevistas con los residentes de un condominio horizontal cerrado no sólo confirmaron la idea de que parte importante de sus actividades son realizadas en los centros comerciales, sino también que existe una tendencia a circunscribir su vida cotidiana a una porción muy limitada de la metrópoli.

Nos movemos por el sur, a veces voy al centro por cosas específicas que sólo encuentro allá, de ahí en fuera no me desplazo porque me canso. De hecho se busca que todo sea por aquí. Todos mis hijos tienen coche, anteriormente todavía era lujo, ahora ya no es lujo, es necesidad. Como te digo yo no salgo, para qué, si salgo es por aquí, ya encuentras todo, son relativas las cosas que no encuentras, como en cualquier otro lugar que se va ampliando la colonia, tiene sus ventajas y sus desventajas.

Mi esposo y yo estamos en la casa la mayoría del tiempo. A mí me gusta ir a Perisur porque ahí puedo hacer muchas cosas: pagar servicios, ir a los bancos y de vez en cuando ir al cine.

---

<sup>201</sup> Tal vez valga la pena mencionar que esta forma particular la metrópoli no es exclusiva de los residentes del hábitat cerrado, sino que se hace extensiva a los grupos sociales con altos ingresos, incluso aquellos que no viven en tipologías cerradas, pero cuya experiencia urbana sí da cuenta de una “segregación integral”.

Mis compras las hago en Perisur, no salgo de ahí y de Wall-Mart. Trato de ir lo más cerca posible. Yo no salgo a pie por nada del mundo. Yo al centro tengo años que no voy, cuando vamos a la tesorería, vamos a la que está en Pedregal, luego pasamos por el super y compro las cosas, pero nada más en estas zonas. Las comidas si acaso en Perisur que hay muchos lugares, somos muy asiduos al Palacio de Hierro o Vips.

Yo si tengo que ir como dos veces a la semana a trabajar al norte de la ciudad, pero tengo la ventaja de que no me tengo que ir a las horas del tráfico entonces no me importa. Las compras, el tiempo libre, el cine, todo es por aquí, bueno a menos que queramos ir a comer a algún restaurante rico que ahora hay muchos en la Condesa, en Polanco, pero así, sólo por gusto.

Este repliegue en el espacio inmediato muestra que el crecimiento desmesurado de la ciudad y de su población hace cada día más difícil desplazarse de la ciudad. Ante la complejidad que implica moverse por la metrópoli mexicana, los habitantes de la ZMVM tienden a trazar fronteras territoriales que delimitan el espacio en el que habitan y por el cual se movilizan. Es éste, y no la ciudad en general, el espacio en el que se vive y el que se considera como propio.

De esta forma, la imposibilidad de recorrer la ciudad e identificarse con ella como conjunto, en otras palabras, de ser “chilangos”, lleva a la conformación de una “geografía de la proximidad” que dibuja los límites del espacio vivido. A su vez, la reducción del espacio vivido produce también otras identidades territoriales. Esto no significa que ser chilango pierda sentido, no lo hace sobre todo cuando se trata de definirse con respecto a aquellos que no lo son, más bien lo que ocurre es que los habitantes ante la extensión y el caos que representa la metrópoli empiezan a reconocerse como residentes de un espacio más restringido con el cual establecen vínculos y se identifican.

Creo que con la urbanización lo que ha pasado es que tenemos una zona límite de la cual no pasamos, somos sureños, creo que rara vez vamos mas allá de Barranca del Muerto. Por ejemplo, la UAM nos queda a 10 minutos,

cuando vamos, el tráfico va para el otro lado, y cuando regresamos pasa lo mismo, así que máximo con tráfico hacemos 17 minutos. Los restaurantes, vamos por aquí. Pero para ir al centro, rara vez, una vez cada seis meses y eso con reservación, un domingo a las tres de la tarde. Para las compras vamos a Perisur, la verdad es que tiene de todo, los bancos están ahí. Para los cines, antes íbamos al Cine París o Reforma, ahora para nada, vamos a Cuicuilco que es el favorito o a Plaza Loreto. La gimnasia de Beatriz está ahí, y yo voy a caminar al parque. Así que no nos movemos mucho. Es más, siempre compramos los coches en la Volkswagen que está aquí en el Pedregal. Creo que eso es lo que ha pasado que se redujo nuestro espacio y ya no nos desplazamos como antes, somos sureños. Y si vamos de viaje, entonces preferimos salir del país.

Este testimonio da cuenta de la forma en que los habitantes experimentan la metrópoli. La reflexión de la Dra. María Ana Portal subraya este proceso:

Los sujetos que habitamos el Distrito Federal nos apropiamos de la ciudad por pedazos, de manera fragmentada y parcial. Más de 1,5000 kilómetros cuadrados no son aprensibles más que a partir de pequeños territorios y recorridos que los articulan. Generalmente como sujetos, pero sobre todo como colectividades, estamos anclados a espacios que dotamos de significados y a los que consideramos como propios, reconociendo y construyendo en ellos nuestra identidad. De allí que los sujetos que habitan un territorio, generalmente le asignan un centro y frontera a su espacio vital, buscando generar límites significativos desde donde organizar su accionar cotidiano. Estos parámetros físicos ayudan a los sujetos a apropiarse del espacio y favorecen la generación de referentes identitarios o de pertenencia.

Junto con la reducción del espacio vivido y la concentración en ámbitos muy específicos, como los centros comerciales, habría que hacer notar otro aspecto característico del tipo de experiencia urbana de las elites relacionado con lo que hemos llamado autosegregación dinámica.<sup>202</sup>

---

<sup>202</sup> En este sentido es interesante retomar el trabajo de Emilio Duhau y Angela Giglia, quienes mediante el estudio de las prácticas urbanas, han detectado que son los estratos ubicados en los polos de la estructura social (los más pobres y los más ricos) los que han experimentado en mayor medida esta reducción del espacio vivido. Sin embargo, existe una diferencia esencial: mientras para los sectores con más recursos esto representa una elección deliberada y defensiva, para los sectores



Como se ha mencionado, el diseño del hábitat cerrado y de los lugares de esparcimiento y ocio está basado, por lo menos en parte, en la automovilización. Las clases altas utilizan el auto para realizar cualquier actividad fuera de la vivienda, aún cuando las distancias que abarquen sean pequeñas. De esta forma, el espacio urbano que habitan estos sectores aparece como un conjunto de nodos y redes, una suerte de capa, para retomar el concepto de Peter Marcuse, en la cual se mueven.<sup>203</sup>

Los nodos serían en este caso los espacios residenciales cerrados y los centros comerciales, oficinas, gimnasios, es decir, el conjunto de lugares donde trabajan, se ejercitan o divierten las clases altas; las redes, por su parte, estarían representadas por las calles y avenidas que conectan estos espacios y que constituyen una infraestructura de la segregación.<sup>204</sup>

De esta forma, la autosegregación se materializa en la seguridad y el acceso restringido de los nodos, y también en las estrategias empleadas para recorrerlos, o sea, en la forma como estos sectores se mueve por la ciudad y a través de aquellos espacios donde la relación con el otro escapa a todo tipo de regulación y control.

Una de las estrategias puestas en marcha en este sentido es el uso de automóviles e incluso de autos con ciertas características, como las camionetas y los llamados Hummers, que funcionan como símbolo de status, pero también como una especie de membrana protectora que intimida a otros automovilistas y peatones.

---

pobres es una incómoda consecuencia derivada del aislamiento y la distancia que existe entre sus espacios residenciales y el resto de la metrópoli.

<sup>203</sup> Peter Marcuse, "The Ghetto of Exclusion and the Fortified Enclave", *American Behavioral Scientist*, vol. 41, no.3, noviembre-diciembre 1997, pp. 311-326.

<sup>204</sup> Dennis Rodgers, "Disembedding the City: Crime, Insecurity and Spatial Organisation in Managua, Nicaragua", *Environment and Urbanization*, vol. 16, no. 2, pp. 113-123.

El coche representa privacidad; un espacio para estar solo, como una especie de departamento móvil; un lugar donde los niños pueden hacer travesuras sin avergonzarnos en público; un lugar para los encuentros sexuales; con el cual puedes recoger y dejar a tus acompañantes; el coche te espera.<sup>205</sup>

Otra de las tácticas empleadas para mantener la distancia social en el espacio público incluye la contratación de chóferes que no sólo se encargan de hacer menos tortuosa la exposición al dejar y recoger a sus empleadores lo más cerca posible de las entradas y salidas, sino también tienen la función de gestionar los contactos con el “mundo de afuera”, por ejemplo, con los vendedores ambulantes, los limpiaparabrisas y cualquier otro individuo que se acerca.

Los autos blindados, los chóferes, el uso de distintas tecnología (como el teléfono celular y los sistemas de posicionamiento global) son elementos que sirven como una especie de membrana protectora móvil. Así, si el hábitat cerrado es la materialización de la autosegregación residencial y sus muros el símbolo de un mundo interior que busca ser protegido y resguardado, la capa a la que nos referimos constituye la expresión física o espacial de un grupo que construye o busca “muros” en la escala metropolitana. Más que apropiarse de enclaves físicamente delimitados, los usuarios de esta capa expanden sus actividades sobre la ciudad gestionando cuidadosamente la distancia física con los “otros”.

En palabras de Atkinson se trata de una “trayectoria temporal y espacial de la segregación” o, como dirían Giglia y Duhau, de una lógica de la cápsula mediante la cual “los grupos acomodados se trasladan de las islas donde residen a las islas donde consumen y se divierten, concibiendo el espacio entre unas y otras

---

<sup>205</sup> Nina Alaily-Mattar, “Segregation for aggregation? Detachment and concentration in networked nodes of affluence in the city of Beirut” presentado en *International Conference on Private Urban Governance: Production of urban spaces, Interactions of public and private actors, Sustainability of cities*, 5–8 June, Université Paris, 1 Panthéon-Sorbonne, Paris, p. 8.

como un trayecto estorbo y desprovisto de interés. Se trata de salir del conjunto, meterse en la carretera y llegar a la plaza comercial.”

Esta exclusión voluntaria se extiende en lo posible fuera del barrio cerrado a través de las múltiples estrategias de encapsulamiento que el desarrollo urbano y suburbano nos ofrece hoy: traslados asépticos en autos particulares a través de autopistas privatizadas que miran la ciudad desde arriba, hacia shoppings u oficinas donde el acceso fuertemente controlado, limita los intercambios, reproduciendo el sistema de encapsulamiento.<sup>206</sup>

En consecuencia, el tipo de relación que establecen los sectores acomodados con la metrópoli y específicamente con los espacios públicos está marcado no sólo por el miedo, sino también por una creciente indisposición a relacionarse con los otros.<sup>207</sup> El problema, desde nuestra perspectiva, es que estas tendencias hacia la separación-exclusión generan efectos contradictorios en la medida en que un mayor encerramiento produce más temor al extraño y al exterior.<sup>208</sup> Como explica Bauman, “en una localidad homogénea es sumamente difícil adquirir las cualidades de carácter y las destrezas necesarias para afrontar las diferencias entre seres humanos y las situaciones de incertidumbre, y en ausencia de esas destrezas y cualidades, lo más fácil es temer al otro por la mera razón de ser otro: acaso extraño y distinto, pero antes de todo desconocido, difícil de comprender, imposible de desentrañar, totalmente imprevisible.”<sup>209</sup>

---

<sup>206</sup> María Cecilia Arizaga, “Los barrios cerrados y el “mito de la comunidad purificada”. Ver: <http://www.etica.org.ar/arizagamc.htm>

<sup>207</sup> “Las estrategias del miedo son importantes para entender la experiencia urbana en la ciudad global. El miedo en la ciudad favorece una organización de la experiencia en la que el otro y lo imprevisible suelen ser reducidos, gracias a la puesta en operación de medidas preventivas que cada habitante conoce y utiliza: precauciones en las formas de vestir y de moverse, cuidadosa elección de los espacios, los horarios y las rutas, en suma un conjunto de “artes de hacer” tan incorporados que tienden a pasar desapercibidos a la conciencia, cuyo sentido es ya no “vivir juntos”, sino evitar encontrarse.” *Ibidem*.

<sup>208</sup> María Carman, *op. cit.*

<sup>209</sup> Zygmunt Bauman, *En busca de la política*, México, FCE, 1999, p. 64.

Así, la posibilidad de construir una ética ciudadana basada en la inclusión y el respeto a las diferencias encuentra en la autosegregación residencial e integral un obstáculo que, lejos de promover una nueva urbanidad que facilite el “encuentro enriquecedor de lo diverso”, enaltece un estilo de vida en el cual el miedo, el sentimiento de vulnerabilidad y la distinción ocupan cada vez más el espacio de las relaciones cotidianas con los otros.

### **¿Una metrópoli de clubs?: nuevas formas de gestión y gobernabilidad urbana**

Como hemos visto en los apartados anteriores, las nuevas formas de autosegregación residencial han implicado tanto el surgimiento de una estética del miedo como la afirmación de estilos de vida que relegan de manera contundente la diversidad social y preconizan la homogeneidad y la idea de comunidades integradas. En esta sección exploraremos otra dimensión del hábitat cerrado que se relaciona con las formas de gestión desarrolladas en estos espacios y su vinculación con el gobierno de la metrópoli.

Esta dimensión está, en nuestra opinión, conformada por tres aspectos fundamentales. El primero tiene que ver con el tipo de organización que se crea en estos espacios y el marco regulatorio que la sustenta. Como hemos visto, los conjuntos y condominios cerrados, junto con otras tipologías habitacionales, constituyen formas de habitar en las que coexisten espacios privados y áreas comunes. Esta característica propia de la vivienda en condominio obliga al establecimiento de formas específicas de gobierno y de una serie de reglamentaciones que permitan ordenar los usos y las conductas colectivas e individuales al interior de estos espacios.

El segundo elemento importante tiene que ver con las prácticas y valores de los residentes y con su disposición para asumir una vida en común. El hábitat cerrado es por definición un ámbito colectivo. Sin embargo, la capacidad o el

interés de participar en tareas comunes y la voluntad de aceptar la primacía de lo social frente a lo privado no debe darse por sentado. Así, en esta sección analizaremos en qué medida los habitantes de estos espacios se someten a las reglamentaciones y participan en la gestión interna.

Para finalizar abordaremos la relación entre las organizaciones de gobierno del hábitat cerrado y las autoridades locales. Ello con el objetivo de dilucidar si nos encontramos ante un proceso de debilitamiento de lo público frente a lo privado y si estamos asistiendo al surgimiento de una metrópoli de clubs donde la gestión urbana está marcada por las limitaciones de las instituciones y por la proliferación de ámbitos excluyentes cuyos miembros comparten de manera colectiva pero exclusiva el consumo de ciertos bienes.<sup>210</sup>

#### *Reglamentación: la construcción de un orden interno*

Como fue señalado en el capítulo 3, en la ciudad de México, la gran mayoría de los conjuntos cerrados son creados con base en la figura jurídica de régimen de propiedad en condominio y en ese sentido son regulados por la *Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal*. Este marco legal tiene por objetivo reglamentar la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio, así como las relaciones entre los condóminos y entre éstos y su administración.

La ley plantea que cada condominio debe establecer alguna forma de gobierno y elaborar las disposiciones jurídicas que por las características específicas del condominio se consideren necesarias. En el caso de los conjuntos residenciales estudiados, encontramos que la gestión está a cargo de una asamblea de condóminos —órgano en donde se reúnen todos los condóminos para tratar,

---

<sup>210</sup> El término *metrópoli de clubs* ha sido retomado de Chris Webster. Ver: Chris Webster, “Gated communities of tomorrow”, *Town Planning Review*, vol. 72, no.2, 2001, pp. 149–170.

discutir y resolver asuntos de interés común— y, generalmente, de un administrador profesional que es contratado para encargarse de cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, así como de dilucidar los problemas entre vecinos.<sup>211</sup>

Esto significa que con la compra o renta de una vivienda dentro de los desarrollos de este tipo, los habitantes adquieren un lugar en los órganos de gobierno y, al mismo tiempo, se comprometen a acatar la reglamentación —en muchos casos estricta— que organiza la vida cotidiana dentro del condominio.

Los reglamentos de los espacios residenciales cerrados incluyen generalmente dos tipos de normativa. El primero tipo se relaciona con las cuestiones físicas, es decir, con la apariencia externa de los espacios privados y colectivos (el color de la fachada, el tipo de techos, la disposición de los tinacos y los lugares para tender la ropa). El segundo constituyen más bien una especie de código de convivencia que regula las actividades y conductas de los condóminos, por ejemplo, los horarios para cortar el pasto, los espacios para pasear a las mascotas, la velocidad interna y un largo etcétera.

Con respecto a la estética interna podría decirse que generalmente las reglas buscan garantizar la uniformidad. Como puede observarse en las fotografías, en este condominio horizontal las casas son prácticamente iguales: la fachada, la pintura, la colocación de puertas y ventanas obedecen a un criterio que pone de relieve el valor de la homogeneidad física. Como explican Lacarrieu y Thuillier:

En las urbanizaciones privadas las normas arquitectónicas son estrictamente definidas. La idea es buscar la máxima homogeneidad arquitectónica, o por lo menos cierta continuidad, contrastando otra vez con la heterogeneidad

---

<sup>211</sup> En la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal pueden encontrarse todas las disposiciones legales al respecto. Por ejemplo, el capítulo II, Sección I trata específicamente de las atribuciones y obligaciones de los administradores. Ver publicación electrónica en: <http://www.prosoc.df.gob.mx/Perfil/lcondominal.html>

de la ciudad abierta, en una mezcla de estilos, épocas, y funciones que la hacen más atractiva para muchos ciudadanos. En las urbanizaciones privadas, al contrario, se apunta a eliminar la diversidad y la sorpresa.<sup>212</sup>

Pero la distinción con respecto a la ciudad no sólo es visible en la uniformidad arquitectónica, sino también en las cláusulas que rigen las conductas y las formas de convivencia: “visitantes favor de registrarse”, “no hay estacionamiento para visitas, no insista”, “niños jugando, límite de velocidad 10km/hr”. Todos estos avisos “manifiestan la voluntad colectiva de marcar un cambio de régimen entre el afuera caótico, y el adentro, que se quiere más ordenado, disciplinado, hasta cordial.”<sup>213</sup>

Así, detrás de la reglamentación interna subyace el deseo de definirse y diferenciarse del afuera, es decir, de establecer un orden separado que resulta llamativo porque el respeto a las reglas es un bien escaso en el “mundo” exterior.

Todas las normas urbanísticas y las reglas de uso de las urbanizaciones privadas apuntan a este resultado: garantizar un lugar predecible, limpio, seguro, sano y calmo, en dos palabras, un lugar ordenado e inteligible, opuesto a una ciudad percibida como sobrepoblada, sucia, peligrosa, contaminada, y ruidosa, en suma, un lugar de anomia y anarquía.<sup>214</sup>

Por ello coincidimos con Giglia y Duhau en que “en los enclaves cerrados, la búsqueda de control total va más allá de la protección del crimen y llega a plantear —más o menos explícitamente— la necesidad de un nuevo orden.” De ello se desprende que el éxito de este modelo residencial no esté solamente relacionado con el miedo al crimen y la inseguridad, sino también con el deseo de vivir en

---

<sup>212</sup> Mónica Lacarrieu y Guy Thuillier, *op. cit.*, p.91.

<sup>213</sup> Angela Giglia, “Los espacios residenciales cerrados: el caso de Villa Olímpica” en María Ana Portal, *op. cit.*, p.37.

<sup>214</sup> Mónica Lacarrieu y Guy Thuillier, *op. cit.*, p.91.

ámbitos en donde las reglas no estén sujetas a una constante negociación, como sucede en el resto del espacio urbano.

Sin embargo, si bien es cierto que la existencia de un mayor control comunitario es parte del atractivo de esta tipología residencial, también es importante resaltar que los habitantes de estos espacios viven muchas veces en una paradoja ya que eligen formar parte una nueva “sociedad” hiperregulada, pero al momento de “refrendar los preceptos de la vida en común”, muchos no vacilan en transgredir las normas.

#### *Las paradojas o limitaciones de la autogestión*

De las entrevistas realizadas a los habitantes de espacios residenciales cerrados se desprende que la gestión colectiva y el cumplimiento de las reglas no es tarea sencilla. Esta es la razón por la cual resulta cada vez una práctica más común que los desarrolladores y posteriormente los vecinos contraten a un administrador profesional que resuelva los problemas referentes a los bienes y servicios comunes. Como explica la administradora de varios condominios:

El hecho de tener un administrador externo hace que los problemas se los den al administrador externo y no entre ellos, cuando hay auto-administración el problema está en que hay fricciones entre ellos, porque el administrador les está insistiendo en que paguen y no quieren pagar y empiezan a no quererse ver. En un condominio en el cual entré, auto-administrado, llegaron al grado de que con cada administrador había un problema, a la última que estuvo le aventaron huevos en su casa, y entré yo y las cosas se calmaron, ahora viven tranquilos y yo no he tenido problemas con ninguno y resuelvo todo, se apegan muy bien.

Aunque lanzarse objetos para demostrar su inconformidad parecería ser una práctica poco común, las pláticas con los vecinos dejan claro las razones detrás de la contratación de un administrador. En aquellos condominios donde existió una



administración interna, la experiencia fue tan desagradable que ahora a nadie se le ocurre hacerse cargo de esa responsabilidad ya que implica no sólo dedicarle tiempo y esfuerzo sino también arriesgarse a ver cuestionada su imagen frente a los demás. En ese sentido, existe entre los residentes un afán generalizado de desentenderse de los problemas condominales y a la vez salvaguardar el nombre o reputación personal.

Hubo mucho desorden hasta que el Sr. Villareal de la casa 7 y yo tomamos las riendas del condominio y él como es muy ordenado le dije -si aceptas tu, acepto yo- porque ¿yo sola echarme a las fieras?, no. Hicimos muchas juntas, hicimos un fondo con una cuota adicional al mantenimiento, con eso pusimos un interfón muy bueno. Ahora tenemos una administradora aparte y un comité vecinal, hay un presidente, un tesorero y un secretario. Antes hubo una administración interna pero no funcionó porque la gente es irresponsable y luego el administrador se ve irresponsable porque no sólo es el administrador sino también vive aquí.

Así, si bien es cierto que la gestión del espacio común es por sí misma un fenómeno problemático, los sectores acomodados, a diferencia de otros grupos sociales con menos recursos, encuentran una posible solución dejando esta responsabilidad en manos de profesionales.

Sin embargo, hay que señalar que ello no resuelve la paradoja en la que viven algunos de los habitantes de estos conjuntos y que se materializa en la trasgresión a las normas. Aquí es interesante citar el estudio de Maristella Svampa sobre las urbanizaciones privadas en Buenos Aires. En este trabajo, la autora señala que una de las quejas más comunes de los habitantes de countries y barrios cerrados es la falta de cumplimiento de las reglas.

Es un problema serio nuestro, porque si vos venís a un lugar que hay un reglamento, eso es muy argentino, si hay un reglamento, si no te gusta cumplirlo, salíte, nadie te obliga a venir acá y comprar. Compráte una quinta y hacés lo que se te canta, dentro de los límites permitidos. No, te

digo, es entrar y ver cómo lo violan, sistemático, la mayoría, y pelearse cuando vos le decís no, esto está mal, fuera de la norma y ahí sos la perra de las perras, pero a mí me refrega.<sup>215</sup>

Lo anterior quiere decir que “la exacerbación es, además, doble, pues si por un lado se expresa a través de minuciosos reglamentos, capaces de desafiar el sentido común [...], por otro también se observa en la constante transgresión que los residentes hacen de esas mismas reglas que han concebido para la construcción de un orden armonioso.”<sup>216</sup>

Esta situación no es ajena a los condominios y conjuntos cerrados de la ciudad de México. En las entrevistas a los residentes de uno de estos espacios encontramos una situación similar a la expresada por Svampa. En este caso, las frecuentes quejas de los habitantes parten, en nuestra opinión, de las diferencias en cuanto a la disposición de las personas para asumir una vida en colectivo. Por ejemplo, cuando hablamos con los vecinos sobre la importancia de cumplir las normas arquitectónicas encontramos dos posturas distintas. Para algunos entrevistados, la homogeneidad física es un aspecto significativo que debería ser respetado. Para otros, es más importante hacer de la casa lo que a uno le parezca, que respetar tales lineamientos.

Yo creo que es un problema, que nadie pide permiso para hacer nada, que eso es bien malo porque se supone que no puedes modificar la fachada sin previa autorización, empezaron con las puertas, todo mundo empezó a cambiar las puertas y a nadie le importó, ya hay de chicle, de dulce y de manteca. Luego, por ejemplo, la ventana de la casa de enfrente, un vitral con un paisaje, ¡auxilio!, y nadie pidió permiso, un día la cambiaron y ya. Entonces creo que eso es falta de respeto y aparte tienes que seguir una línea, entonces creo que en eso si debe de haber un poco más de respeto.

---

<sup>215</sup> Fragmento de la entrevista a una residente de un barrio cerrado en Pilar, Buenos Aires. Extraída del libro de Maristella Svampa, *op.cit.*, p. 183.

<sup>216</sup> *Ibidem*, p. 183.

Todo mundo le hemos hecho modificaciones a las casas, adaptarlas a nuestras necesidades, a lo que nos gusta. Ha habido dos o tres problemas pero se han solucionado. Hay veces que los vecinos se ponen de uñas porque se cambiaron unas ventanas, no es tan rígido aquí el asunto, aquí es bastante flojito, aquí se maneja dependiendo de cómo esté la temperatura, como en la canción, les dices que sí pero no les dices cuando, y así son todos los vecinos. Anteriormente que había problemas y que no sabes como manejarlos, ahorita me dicen -quita esa maceta-, le digo que sí pero no le digo cuando, la quito porque yo quiero, porque sí se ve fea, y la cambio, pero de ahí en fuera la dejo, si quiero la dejo. Hay lugares que son más rígidos que otros.

En estos testimonios se hacen explícitas las dos posturas que hemos mencionado: quienes reconocen la utilidad y la necesidad de alguna forma de reglamentación, y los que consideran que pueden hacer lo que les parece, sin importar que forman parte de un espacio colectivo y que, por eso mismo, deben estar sometidos a reglas comunes, cuyo respeto implica un compromiso por parte de todos.

Las divergencias de opinión y de acción con respecto a la reglamentación revelan las dificultades relativas al funcionamiento y organización del hábitat cerrado. A su vez estas dificultades explican, por lo menos en parte, la apatía y la escasa participación de los vecinos en los órganos de gobierno condominales.

Es un problema ponernos de acuerdo, vivir aquí 22 familias es muy difícil ponerse de acuerdo, todos tienen opiniones diferentes, total, dices sí, no, mejor ya te abstienes, es un vicio malo, pero al menos yo vivo tranquila.

Yo en las juntas ni hablo, para qué, no tiene sentido, mi hija me dice -es lo malo, que no dices lo que piensas.

La dificultad para llegar a acuerdos y el riesgo inherente de externar una opinión que podría ser contraria a la mayoría desincentiva la participación en la toma de decisiones. Por ello es común que las reuniones de la asamblea de vecinos no sólo no se realicen con la periodicidad establecida por la ley (mínimo dos veces al año), sino que además, cuando se llevan a cabo, no asistan todos. Como explica la

Sra. Paola, residente de un condominio horizontal cerrado: “casi siempre hay los que nunca van, los que van de repente, los que no van.”

Es interesante señalar que la apatía y la falta de participación con respecto a la gestión condominal parecerían hacerse extensivas a ámbitos que están más allá de los muros del espacio residencial. Así lo plantea, por ejemplo, Katja Rohrbach, quien ha estudiado el impacto que tiene vivir en un espacio cerrado sobre la formación de una conciencia cívica y el nivel de participación política en el ámbito local, en este caso municipal.

La premisa que guía la investigación de Rorhbach es que los residentes del hábitat cerrado, en comparación con los habitantes de la “ciudad abierta”, tienen menos razones para estar preocupados por los problemas urbanos debido a que muchas de sus necesidades son resueltas a través de la contratación de servicios privados, por ejemplo, de administración, seguridad y limpieza.<sup>217</sup>

Al comparar las entrevistas realizadas en barrios cerrados y abiertos de la ciudad de Buenos Aires, esta investigadora encontró que la conciencia cívica y la voluntad de participar de manera activa en la resolución de las cuestiones que afectan a la ciudad es menor en los residentes del hábitat cerrado. Éstos, a diferencia de los habitantes que viven en barrios abiertos del mismo nivel socioeconómico, no expresan un interés en la forma como opera la política local, por el contrario, su conocimiento y relación con el gobierno son en muchos sentidos limitados.

Para Rorhbach, el hecho de que estas urbanizaciones estén fundadas sobre el deseo de evitar el encuentro con los extraños y en ese sentido de no confrontarse con la figura del otro y de sus problemas explica, por lo menos en parte, la

---

<sup>217</sup> Katja Rohrbach, “Urban Form – Reflecting [on] Society” presentado en *International Conference on Private Urban Governance: Production of urban spaces, Interactions of public and private actors, Sustainability of cities*, Université Paris, 1 Panthéon-Sorbonne, Paris, 5–8 June.

voluntad de estos sectores de permanecer al margen de las instancias de participación políticas y de los debates sobre los asuntos que afectan a otros sectores sociales. En ese sentido, el hábitat cerrado se constituye en un ámbito que pone de manifiesto la preeminencia de los intereses particulares sobre los generales, el espacio individual sobre el espacio público y la protección sobre la negación de diferencias y conflictos.<sup>218</sup>

### *¿Gobierno público o privado?*

Ya se ha dicho que el hábitat cerrado cuenta con organismos de gobierno autónomo, generalmente asociaciones vecinales, que se encargan de la gestión interior y de la provisión de ciertos servicios lo cual implica un cierto grado de independencia con respecto a las autoridades locales.

En la revisión sobre la literatura de la autosegregación residencial señalamos que existen, de manera sucinta, tres interpretaciones distintas sobre el impacto que tienen estas formas de gobierno privadas. Por un lado, están quienes argumentan que la proliferación del hábitat privado y de la gestión que éstos constituye una alternativa eficiente frente a la administración pública en la medida en que permite mejorar la calidad y optimizar la distribución de los bienes y servicios públicos.<sup>219</sup>

Partiendo de un enfoque más crítico, algunos estudiosos sobre el tema consideran que los organismos que gobiernan el hábitat cerrado —como las asociaciones de vecinos— constituyen formas de gobierno privadas de carácter nocivo porque están orientados hacia el interior y sustentados en dar prioridad a

---

<sup>218</sup> Patricia Safa, *op. cit.*, pp. 145-174.

<sup>219</sup> Simon Chen y Chris Webster, "Homeowners associations, collective action and the costs of private governance", en Rowland Atkinson y Sarah Blandy (eds.), *Gated Communities: International Perspectives*, New York, NY, pp. 18-33; Chris Webster, "Gated communities of tomorrow", *Town Planning Review*, vol. 72, no.2, 2001, pp. 149-170; Fred Foldvary, "The economic case for private residential government" en Georg Glasze, Chris Webster y Klaus Frantz, *Private Cities Global and Local Perspectives*, London, Routledge, 2006, pp. 31-44.

los intereses privados sobre el beneficio público. En otras palabras, se trata de organismos que promueven una visión de la ciudad en la cual los bienes y servicios públicos tradicionales, como son los parques, la seguridad y la educación, se perciben y administran como privilegios privados. En ese sentido, argumentan sus detractores, el hábitat cerrado promueve un modelo de “ciudadanía privada que va desplazando a un modelo de ciudadanía política, apoyado en criterios universales y, por ende, con alcances más generales.”<sup>220</sup>

Desde una perspectiva que busca romper con las visiones catastrofistas están quienes consideran que la multiplicación de estas asociaciones da cuenta de la creciente participación de la sociedad civil. En esta línea de análisis, las distintas modalidades de espacios residenciales cerrados son entendidas como laboratorios sociales en donde se gestan novedosas formas de movilización política. En ese sentido, por ejemplo, María Ana Portal y Patricia Safa explican que “a la población le preocupa opinar, decidir e intervenir en las decisiones sobre su entorno local y, en ese sentido, los vecindarios y sus organizaciones se han convertido en espacio de participación social.”<sup>221</sup>

Antes de tomar una postura en este debate, resulta indispensable situar esta discusión en el contexto mexicano y entender, aunque sin ánimos de ser exhaustivos, los rasgos que caracterizan a la gestión urbana en esta metrópoli. Específicamente aquellos que tienen que ver con el papel del gobierno y de las autoridades en la satisfacción de las necesidades de la población y su relación con los agentes privados.

Como hemos visto en el segundo capítulo, la metrópoli mexicana ha crecido a través de las intervenciones de actores privados. Así, por ejemplo, las primeras

---

<sup>220</sup> Mariestella Svampa, *op.cit.*, p. 204.

<sup>221</sup> María Ana Portal y Patricia Safa, “De la fragmentación urbana al estudio de la diversidad en las grandes ciudades” en Néstor García Canclini (coord.) *La antropología urbana en México*, México, UAM-FCE, 2005, p. 43.

colonias creadas en el siglo XIX surgieron por iniciativa de inversionistas y promotores que jugaron un papel crucial en la configuración de nuestra ciudad.<sup>222</sup> Desde entonces, el gobierno relegó en manos de individuos y empresas la tarea de producir el espacio urbano. Por ello coincidimos con Giglia y Duhau en que en la memoria colectiva de la metrópoli no existe la idea de las instituciones públicas como impulsoras del desarrollo en este ámbito. Si a lo anterior agregamos el “hecho de que más de la mitad del área urbanizada ha sido producida informalmente”, entonces se hacen evidentes las limitaciones, la incapacidad o incluso la desatención de las autoridades en la construcción de un orden urbano.<sup>223</sup>

Si bien es cierto que la falta de regulación pública no es un dato novedoso, existen numerosos estudios que dan cuenta de la agudización de este proceso a partir de la implementación del modelo de desarrollo neoliberal a mediados de la década de los años ochenta. Estas investigaciones señalan que en las últimas décadas del siglo XX asistimos al repliegue del Estado central y al incremento del poder del mercado inmobiliario y del capital privado para incidir en las políticas de planeación y desarrollo.

A este panorama habría que agregar otro hecho que es sumamente relevante para el caso de la ciudad de México. Nos referimos a la falta de confianza y legitimidad de las autoridades. El descrédito de las instituciones y de los actores políticos, aparece como dato constante en las encuestas de la región. Aunque la autoridad tiene la obligación de proteger y garantizar el interés de la colectividad y el orden urbano, lo que sucede en México es que las instituciones se ponen generalmente del lado de los intereses particulares.

Tal es el caso por ejemplo de las calles cerradas donde se materializa el papel que juegan las autoridades en la gestión urbana. Como ya ha sido señalado,

---

<sup>222</sup> María del Socorro Arzaluz, *op. cit.*, p.27.

<sup>223</sup> Emilio Duhau y Angela Giglia, *op. cit.*, p. 535.

las calles y fraccionamientos que han sido clausurados por los vecinos están en contra de la ley en la medida en que impiden el libre tránsito y en algunas ocasiones el disfrute de ciertos espacios públicos.

Al permitir esta privatización y el quebrantamiento de la legislación, los agentes del gobierno no sólo perpetúan su falta de legitimidad, sino también transmiten el mensaje de que las intervenciones personales y las actitudes predatorias son válidas en el espacio urbano y que éste es susceptible de ser aprovechado para usos particulares.

En los conflictos por el espacio, las instancias públicas son mucho más parte del conflicto que árbitros sostenidos en su papel de arbitraje por su capacidad para movilizar legítimamente recursos de autoridad. Precisamente es su función de arbitraje la que menos logran realizar. Su actuación parece guiarse simultánea o sucesivamente por diferentes lógicas: omisión, inclusión, reconocimiento de necesidades, favoritismo partidista, entre otras.<sup>224</sup>

Pero tal vez lo más grave aún en el caso de la ciudad de México y del país en general, es que el hecho de que las normas sean negociables ha llevado a un estado generalizado de corrupción e impunidad en el que frente “al predecible abuso e incumplimiento por parte de los demás, lo más adecuado es tomar la iniciativa e imponer los propios fines, aun a costa de incurrir en prácticas que se sabe incorrectas e incluso ilegales.”<sup>225</sup>

En este contexto, el hábitat cerrado y la gestión privada de los bienes y servicios asociada a éste pueden ser interpretados como una respuesta o solución individual frente al desorden urbano. La ausencia histórica o el repliegue de las instituciones del Estado, como quiera ser interpretado, han generado un vacío que

---

<sup>224</sup> Emilio Duhau y Angela Giglia, *op. cit.*, p. 503.

<sup>225</sup> *Ibidem*



es ocupado por otras fuerzas y organizaciones como las asociaciones de vecinos que toman en sus manos la tarea de satisfacer las necesidades de sus miembros.

Así, la liberalización a ultranza y la pérdida de protagonismo de los poderes públicos que caracterizan al modelo de desarrollo neoliberal han adquirido en este tipo de urbanizaciones sus consecuencias más notables. Mientras la ciudad pública queda al amparo de las deterioradas gestiones del gobierno, el hábitat cerrado se beneficia de la gestión privada que garantiza ciertos servicios indispensables.

En resumen, las formas de gobierno privado —las que se dan en los espacios residenciales, en los centros comerciales o en los conjuntos corporativos— constituyen un nuevo nivel en la estructura política del país que cobra importancia en la medida en que disminuye la legitimidad de las autoridades. Sin embargo, la consolidación de estos “micro-órdenes” basados en la propiedad privada lejos de aliviar los problemas de la ciudad, ha tenido como correlato lógico un mayor y creciente alejamiento de lo público.

## A modo de conclusión

No ha sido fácil poner punto final a esta investigación, parecería que nunca lo es. Al terminar de redactar los capítulos que integran este estudio resulta que todavía existe mucho por hacer. Si bien este trabajo ha buscado ofrecer un primer acercamiento a la historia, las causas, los rasgos y las implicaciones de la autosegregación residencial en la metrópoli mexicana, en el camino se han acumulado nuevas preguntas y con ellas la necesidad de plantear otros proyectos que permitan darles respuesta. Sin embargo, por ahora, habrá que resistir al deseo de postergar este momento, para intentar plantear en las páginas que siguen las conclusiones que se han derivado de esta investigación.

En primer lugar y tomando en consideración que esta tesis representa un ejercicio exploratorio que se inserta en el campo del urbanismo, valdría la pena subrayar ciertas consideraciones que no han sido plasmadas en las páginas precedentes, pero que sin duda representan parte fundamental de las reflexiones y aprendizajes emanados de esta experiencia.

Una de las conclusiones que se desprenden de este trabajo es la importancia de entender la ciudad como un ámbito en donde cobra vida la compleja relación entre el espacio y la sociedad. No es este el lugar para abordar las aproximaciones teóricas desde las cuales se ha intentado definir y caracterizar este vínculo, pero sí parece importante enfatizar que, desde nuestra perspectiva, la ciudad adquiere sentido sólo si se toma en cuenta la relación innegable que existe entre los elementos sociales y espaciales, entre los sujetos y los lugares.<sup>226</sup> En este sentido, concebimos a la ciudad como un producto humano, no como una categoría abstracta o configuración geométrica sino, por el contrario, como una construcción

---

<sup>226</sup> Amalia Signorelli, *op. cit.*, p. 41.

social y cultural que participa en la configuración de actores sociales, de sus relaciones e identidades, pero también, que es producto de éstas.

Asimismo, entendemos que las ciudades, como toda realidad social, son productos históricos, no sólo en su materialidad física, sino también en su significado cultural y en el papel que desempeñan en la organización y la vida de los pueblos. Por ello es fundamental considerar que una ciudad no sólo expresa la estructura social presente, sino que en cada caso se combinan en un momento dado, las expresiones de varias estructuras sociales que se han sucedido históricamente.<sup>227</sup> En otras palabras, las ciudades del presente son el resultado de procesos de larga duración y en esa medida exigen ser valoradas desde una perspectiva diacrónica.

De lo anterior se deriva otra consideración significativa. Una parte importante de la literatura reciente en torno a las ciudades contemporáneas se ha centrado en temas como la crisis del espacio y la decadencia de la vida urbana. Si bien es cierto que sobre las metrópolis actuales podría escribirse una “narración de pérdida”<sup>228</sup> dado que existen, por ejemplo, importantes procesos de reducción y privatización de lo público, no menos real es que tras estos planteamientos, generalmente subyace, en nuestra opinión, una idealización del pasado que ve en la ciudad del presente la decadencia de un proceso que conoció mejores etapas. Frente a estos enfoques, muchas veces de carácter negativo, es necesario anteponer visiones más integrales y constructivas que comprendan al espacio urbano desde su historicidad y no como una esencia con valores y características que al transformarse se desvirtúan porque lo que es cierto es que “nunca la ciudad ha

---

<sup>227</sup> Manuel Castells, *La ciudad y las masas. Sociología de los movimientos sociales urbanos*, Madrid, Alianza, 1986, p. 406.

<sup>228</sup> El investigador Tridib Banerjee utiliza esta frase para dar cuenta de la decadencia del ámbito público en la ciudad en: “The future of Public Space. Beyond Invented Streets and Reinvented Places” en *Journal of the American Planning Association*, Vol. 67, No. 1, Winter 2001, p. 11.

sido igual para sus habitantes. En cada época histórica, si la ciudad representa una oportunidad, lo es para algunos más que para otros; si representa un riesgo, tal riesgo es para algunos marginal, para otros amenazador.”<sup>229</sup>

Junto con ello, también es importante reconocer que para entender los procesos urbanos resulta imperativo dejar de habitar en disciplinas fortificadas. La autosegregación residencial, como otros fenómenos, exige, para su comprensión, de puntos de vista que entiendan la realidad urbana como un proceso complejo y multidimensional. En ese sentido, esta investigación ha sido constituida desde una perspectiva que intenta construir vías de comunicación entre el urbanismo y otras ciencias sociales y que procura entender la autosegregación como un fenómeno multi-causal que remite a factores explicativos de distinta índole.

Por otro lado, a lo largo de esta investigación también hemos procurado enfatizar que la autosegregación residencial no es un fenómeno enteramente nuevo ni tampoco el resultado de principios universales. Por el contrario, sus orígenes, implicaciones y significados están en función del contexto histórico y cultural y de la estructura social, política y económica en los que surge y se desarrolla. En el caso particular de la ciudad latinoamericana, la autosegregación ha estado sin duda alguna en la base de la estructuración del espacio urbano y se ha desarrollado junto con ésta a lo largo de los siglos. En la ciudad de México, por ejemplo, el urbanismo defensivo y la aspiración de los sectores más acomodados a separarse del resto de la población tienen, como hemos visto, lejanos antecedentes que se remontan incluso a la ciudad colonial. En ese sentido habría que decir que la autosegregación residencial actual y las formas en las que ésta se expresa –el hábitat cerrado- constituyen una nueva etapa de un proceso con profundas raíces históricas. Más que un cambio estructural en la división social del espacio o la

---

<sup>229</sup> Amalia Signorelli, *op. cit.*, p. 39.

configuración de un nuevo orden espacial, estamos siendo testigos de la preeminencia de nuevas formas de producción residencial que visibilizan –tal vez de forma más extrema- los conflictos y divisiones que han existido desde hace muchos años.

Tomando en cuenta la densidad histórica de estos procesos es posible subrayar las características que definen y diferencian a la autosegregación voluntaria actual de sus antecedentes históricos. A diferencia de las formas pasadas de segregación, los actuales espacios residenciales cerrados de los sectores más acomodados construyen fronteras físicas y sociales que se erigen como respuesta a la creciente importancia de la inseguridad en los discursos y en la experiencia de la metrópoli mexicana. En el pasado, la segregación no estaba tan estrechamente vinculada como lo está ahora a una búsqueda de seguridad que se expresa en la creciente fortificación del espacio a través de muros, rejas, casetas de policía, sistemas de alarmas y otros dispositivos de seguridad que suponen una desvinculación con el entorno, una ruptura con el espacio circundante y con la ciudad en general.

Por otra parte, mientras que en el pasado la autosegregación se limitaba al aislamiento y fortificación residencial, hoy en día constituye un “estilo” particular de habitar la ciudad en la que se hace evidente lo que podríamos llamar una “autosegregación integral”: vivir en un fraccionamiento cerrado, salir en coche para ir a trabajar a un edificio de oficinas corporativas al cual sólo es posible entrar mostrando una identificación oficial, ejercitarse en clubes privados e ir al cine y a pasear al centro comercial, donde el acceso es un privilegio y no un derecho, constituye un itinerario que da cuenta de la proliferación de espacios que “son

públicos, aunque no están abiertos para todos y privados, pero sólo abiertos a los propietarios".<sup>230</sup>

El carácter introspectivo e insular que caracteriza a estos espacios y a la vida de sus habitantes refleja, asimismo, una redefinición de la relación entre la esfera pública y la privada y una tendencia clara hacia la autogestión. La proliferación de conjuntos, condominios y calles cerradas ha estado acompañada del surgimiento de asociaciones vecinales que ante la debilidad e ineficiencia de las autoridades locales han tomado en sus manos la tarea de satisfacer las necesidades de sus miembros mediante la contratación de servicios privados.

En este contexto, el hábitat cerrado y la gestión privada de los bienes y servicios asociada a éste pueden ser interpretados como una respuesta o solución individual frente al desorden urbano y a la falta de confianza y legitimidad de las autoridades. La ausencia histórica, el repliegue de las instituciones del Estado o su sumisión a ciertos agentes privados, como quiera ser interpretado, han generado un vacío que es ocupado por otras organizaciones que velan por los intereses de sólo unos cuantos, de sus miembros o asociados.

Aunque en algunos países este fenómeno parecería novedoso, en la ciudad de México los ciudadanos estamos acostumbrados a la falta de capacidad de las autoridades de enfrentar y resolver los problemas de la ciudad y, ante ello, hemos buscado las soluciones que nos parezcan más apropiadas, aunque éstas impliquen en algunas ocasiones darle la vuelta al sistema y salir de la legalidad.

Para romper este esquema de desarrollo es necesario demandar de los gobiernos una preocupación por el desarrollo integral de la ciudad que de respuesta a las necesidades de los más de 20 millones de personas que habitan en esta metrópoli. Se necesitan políticas y programas que en vez de ampliar las

---

<sup>230</sup> Emilio Duhau y Angela Giglia, *op. cit.*, p. 531.

diferencias y profundizar la polarización social, como lo han hecho hasta ahora, estén encaminadas a la construcción de una ciudad más sustentable y de futuros menos excluyentes. Para lograrlo es fundamental reconocer que la sustentabilidad social no es el resultado de proyectos temporales sino de esfuerzos de largo aliento que están basados en una sinergia de esfuerzos que involucran tanto al Estado como a la sociedad en general.

Un paso en ese sentido y desde la trinchera de la academia es intentar franquear la brecha entre la investigación y la práctica. El estudio del hábitat cerrado da cuenta de procesos que tienen que ver con la desregulación de lo urbano, la retracción del Estado en las políticas sociales y el protagonismo del mercado en el ámbito del desarrollo de la ciudad. En ese sentido, el conocimiento producido sobre este tema debe procurar vincularse con procesos de participación democrática y con movimientos sociales para generar una conciencia crítica sobre los problemas de la ciudad y presionar a las fuerzas políticas para resolverlos.

Con lo anterior queremos decir que ““las soluciones autogestivas, autosegregativas y separatistas donde cada quien establece sus propias normas sobre el espacio que logra controlar individual o colectivamente, están muy lejos de construir verdaderas alternativas sostenibles y funcionales a los problemas de la vida en la metrópoli”,<sup>231</sup> debemos más bien pugnar por un ideal urbano en el que exista una redistribución justa de los bienes y servicios, que favorezca las relaciones sociales y que de sentido a la vida cotidiana de todos los habitantes de la metrópoli.

---

<sup>231</sup> *Ibidem*, p. 534.

## Bibliografía

- Agostoni, Claudia, *Monuments of Progress. Modernization and Public Health in Mexico City, 1876-1910*, University of Calgary Press/University Press of Colorado/Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM, 2003.
- Aguilar, Miguel Ángel, "La dimensión estética en la experiencia urbana", en Alicia Lindón, Miguel Ángel Aguilar y Daniel Hiernaux (coords.), *Lugares e imaginarios en la metrópolis*, México, Anthropos/UAM Iztapalapa, 2006, pp. 137-148.
- Alaily-Mattar, Nina, "Segregation for aggregation? Detachment and concentration in networked nodes of affluence in the city of Beirut", presentado en *International Conference on Private Urban Governance: Production of urban spaces, Interactions of public and private actors, Sustainability of cities*, 5-8 junio, Université Paris, 1 Panthéon-Sorbonne, Paris.
- Amendola, Giandomenico, *La ciudad postmoderna: Magia y miedo en la metrópolis contemporánea*, Roma, Celeste Ediciones, 2000.
- Arizaga, María Cecilia, "Los barrios cerrados y el 'mito de la comunidad purificada'". Ver: <http://www.etica.org.ar/arizagamc.htm>
- Arzaluz, María del Socorro, *La privatización del espacio urbano en la ciudad de México: el caso de la Zona Rosa*, Tesis de Licenciatura, México, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM, 1990.
- Auge, Marc, *Los no lugares: espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad*, Barcelona, Gedisa, 1993.
- Ayala Alonso, Enrique, *La casa de la Ciudad de México. Evolución y transformaciones*, México, Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1996.
- Ballent, Anahí, "El arte de saber vivir: Modernización del habitar doméstico y cambio urbano, 1940-1970", en Néstor García Canclini (ed.) *Cultura y comunicación en la ciudad de México*, vol. I, México, Grijalbo, 1998, pp. 65-131.



- Banerjee, Tridib, "The future of Public Space. Beyond Invented Streets and Reinvented Places" en *Journal of the American Planning Association*, Vol. 67, No. 1, Winter 2001.
- Bauman, Zygmunt, *En busca de la política*, México, FCE, 1999.
- Beezley, William H., Cheryl English y William E. French, *Rituals of rule, Rituals of resistance. Public celebrations and popular culture in Mexico*, Wilmington, Del., Scholarly Resources, 1994.
- Blakely, Edward J. y Mary Gail Snyder, *Fortress America. Gated Communities in the United States*, Washington, D.C., Brookings Institution Press, 1997.
- Boddy, Trevor, "Underground and Overhead: Building the Analogous City", en Michael Sorkin (ed.), *Variations on a Theme Park. The New American City and the End of Public Space*, New York, Hill and Wang, 1992, pp. 123-152.
- Boils, Guillermo, *Pasado y presente de la colonia Santa María la Ribera*, México, UAM-Xochimilco, 2005.
- Borja, Jordi, "Ciudadanía y Espacio público", presentado en *III Debat de Barcelona: Ciudad real-ciudad ideal. Significado y función en el espacio urbano moderno*, Barcelona, 1997. Ver: [www.cccb.org](http://www.cccb.org).
- Borja, Jordi, *La ciudad conquistada*, Madrid, Alianza Editorial, 2003.
- Borja Martínez, Manuel, *La propiedad de pisos o departamentos en el Derecho mexicano*, México, Editorial Porrúa, 1992.
- Borsdorf, Axel, "Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio-espacial en capitales andinas", en Luis Felipe Cabrales (coord.), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara/UNESCO, 2002.
- Bournazou Marcou, Eftychia Danai, *Segregación y pobreza del espacio urbano en la ciudad intermedia. El caso de Aguascalientes y Querétaro*, Tesis de Doctorado en Urbanismo, México, Posgrado de Arquitectura, UNAM, 2005.
- Cabrales Barajas, Luis Felipe (coord.), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara/UNESCO, 2002.

- Cabrales Barajas, Luis Felipe, "Ciudades cerradas, libros abiertos", en *Ciudades* 59, RNIU, Puebla, julio-septiembre 2003, pp. 58-64.
- Cáceres, Gonzalo y Francisco Sabatini (eds.), *Barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial*, Santiago de Chile, Lincoln Institute of Land Policy/Pontificia Universidad Católica de Chile, 2004.
- Calderia, Teresa P.R., *City of Walls. Crime, segregation and citizenship in Sao Paulo*, Berkeley, Universidad de California, 2000.
- Campos, José Ángel, *Para leer la ciudad. El texto urbano y el contexto de la arquitectura*, México, UAM/UNAM, 2005.
- Carman, María, "Los barrios con candado en el jardín de Epicuro", en *Mundo Urbano*, no.3, julio 2000. Publicación digital especializada en investigación urbana: [www.argiopolis.com.ar/mundourbano/anteriores/tres/carman.html](http://www.argiopolis.com.ar/mundourbano/anteriores/tres/carman.html)
- Castel, Robert, *Las metamorfosis de la cuestión social. Una crónica del salariado*, México, Paidós, 1997.
- Castells, Manuel, *La era de la información. La sociedad red*, vol. I, Barcelona, Siglo XXI, 1999.
- Castells, Manuel, *La ciudad y las masas. Sociología de los movimientos sociales urbanos*, Madrid, Alianza, 1986.
- Charmes, Eric, "Gated communities and mobilities: two sides of the same process?", presentado en *Simposio Internacional Territory, control and enclosure: the ecology of urban fragmentation*, Pretoria, Sudáfrica, 28 febrero-3 marzo de 2005.
- Chen, Simon C.Y. y Chris Webster "Homeowners associations, collective action and the costs of private governance", en Rowland Atkinson y Sarah Blandy (eds.) *Gated Communities: International Perspectives*, New York, Routledge, 2006, pp. 18-33.
- Connolly, Priscilla, "Nuevos paradigmas en el desarrollo habitacional y los retos para la producción de estadística. Lo que dice y lo que no dice el Censo",

presentado en VII Reunión Nacional de Estadística, INEGI, Aguascalientes, 19 y 20 de mayo 2008.

[http://www.inegi.org.mx/rne/docs/Pdfs/Mesa1/19/PriscillaConnolly\\_doc.pdf](http://www.inegi.org.mx/rne/docs/Pdfs/Mesa1/19/PriscillaConnolly_doc.pdf)

Connolly, Priscilla, *Tipos de poblamiento en la ciudad de México*, Serie Metodológica, Observatorio Urbano de la Ciudad de México, México, UAM Azcapotzalco, 2005.

Cordera, Rolando y Alicia Ziccardi (coords.), *Las políticas sociales de México al fin del milenio: descentralización, diseño y gestión*, México, UNAM, 2000.

Davis, Diane E., "The social construction of Mexico City: Political conflict and urban development, 1950–1966", en *Journal of Urban History*, vol. 24, 1998, pp. 364–415.

Davis, Mike, *City of Quartz. Excavating the future in Los Angeles*, New York, Vintage Books, 1992.

De Gortari Rabiela, Hira, "¿Un modelo de urbanización? La ciudad de México de finales del siglo XIX", en *Secuencia. Revista Americana de Ciencias Sociales*, México, Instituto Mora, núm. 8, mayo-agosto 1987, pp. 42-52.

Del Valle Arizpe, Artemio, *Historia de la Ciudad de México según los relatos de sus cronistas*, México, DDF, 1988 (colección D.F. número 19).

Duhau, Emilio, "La megaciudad en el siglo XXI. De la modernidad inconclusa a la crisis del espacio público" en *Papeles de Población*, no. 30, México, CIEAP/UAEM, octubre-diciembre 2001, pp. 131-161.

Duhau, Emilio y Angela Giglia, "Conflictos por el espacio y orden social urbano", en *Estudios Demográficos y Urbanos*, 19, 2, mayo-agosto, 2004.

Duhau, Emilio y Angela Giglia, *Las reglas del desorden. Habitar la metrópoli*, México, Siglo XXI Editores/UAM Azcapotzalco, 2008.

Eggener, Keith, *Luis Barragan's Gardens of El Pedregal*, New York, Princeton Architectural, 2001.

Ellin, Nan (ed.), *Architecture of Fear*, New York, Princeton Architectural Press, 1997.

*Encuesta Nacional sobre Inseguridad Pública 1 y 2*, México, Instituto Ciudadano de Estudios sobre la Inseguridad, A.C. Publicación electrónica: [www.icesi.org.mx](http://www.icesi.org.mx)

Enríquez Acosta, Jesús Ángel, *Entre el miedo y la distinción. La apropiación del espacio público. Los fraccionamientos cerrados en la frontera noroeste de México*, Tesis de Doctorado, UNAM-Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, 2007.

Enríquez Acosta, Jesús Ángel, "Entre el miedo y la distinción. El estado actual del fraccionamiento cerrado en las ciudades fronterizas de Tijuana, Nogales y Ciudad Juárez" en *Estudios Fronterizos*, México, Universidad Autónoma de Baja California, enero-junio, vol. 8, no. 15, 2007.

Fernández Christlieb, Federico, *Años, gente, símbolos y espacio público. Aproximación teórica metodológica a la historia de la Ciudad de México desde el análisis del orden y el uso de sus espacios*, Tesis de Maestría, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM, 1992.

Florescano, Enrique e Isabel Gil, "La época de las reformas borbónicas y el crecimiento económico, 1750-1808", en Daniel Cossío Villegas (ed.), *Historia General de México*, COLMEX, México, 1981, pp. 471-568.

Foldvary, Fred, "The economic case for private residential government" en Georg Glasze, Chris Webster y Klaus Frantz (eds.), *Private Cities Global and Local Perspectives*, London, Routledge, 2006, pp. 31-44.

García Canclini, Néstor, *Consumidores y ciudadanos. Conflictos multiculturales de la globalización*, México, Grijalbo, 1995.

García Canclini, Néstor (coord.), *Cultura y comunicación en la ciudad de México*, vol.1-2, México, Grijalbo, 1998.

García, Pedro José y Marc Villá, "De la sociabilidad vigilante a la urbanidad privativa", en *Perfiles Latinoamericanos* 19, año 9, núm. 19, México, FLACSO, diciembre 2001, pp. 57-82.

Garza, Gustavo (coord.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, México, El Colegio de México/Gobierno del Distrito Federal, 2000.

- Giglia, Angela, "Vecinos e instituciones. Cultura ciudadana y gestión del espacio compartido" en Néstor García Canclini (coord.), *Cultura y comunicación en la ciudad de México*, México, Grijalbo/UAM, 1998.
- Giglia, Angela, *Terremoto y reconstrucción. Un estudio antropológico en Pozzuoli, Italia*, México, FLACSO/Plaza y Valdés Editores, 2000.
- Giglia, Angela, "Sociabilidad y Megaciudades", en *Estudios Sociológicos*, vol. XIX, núm. 57, México, COLMEX, 2001, pp. 799-821.
- Giglia, Angela, "Introducción", *Perfiles Latinoamericanos* 19, año 9, núm. 19, México, FLACSO, diciembre 2001, pp. 9-12.
- Giglia, Angela, "Los espacios residenciales cerrados. El caso de la Villa Olímpica" en María Ana Portal (comp.), *Vivir la diversidad. Identidades y cultura en dos contextos urbanos de México*, México, UAM/CONACYT, 2001, pp. 35-48.
- Giglia, Angela, "Privatización del espacio, autosegregación y participación ciudadana en la Ciudad de México. El caso de las calles cerradas en la zona de Coapa", en *Tracce* 42, México, Embajada de Francia en México, Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, diciembre 2002, pp. 71-78.
- Giroir, Guillame, "'Hard enclosure' and 'soft enclosure' in the gated communities: some theoretical perspectives and empirical evidence in China" presentado en *Simposio Internacional Territory, control and enclosure: the ecology of urban fragmentation*, Pretoria, Sudáfrica, 28 febrero-3 marzo de 2005.
- González, Sergio, "La ciudad de México y la cultura urbana", en José Joaquín Blanco y José Woldenberg (eds.), *México a fines de siglo*, vol. I, México, FCE, 2003.
- Hernández, Vicente Martín, *Arquitectura doméstica de la ciudad de México 1890-1925*, México, UNAM, 1981.
- Jacobs, Jane, *Muerte y vida de las grandes ciudades*, Madrid, Ediciones Península, 1967.
- Jaiven, Ana Lau, "Casas y formas de vida en los alrededores, 1750-1850" en Verónica Zárate (coord.), *Política, casas y fiestas en el entorno urbano del Distrito Federal, Siglos XVIII-XIX*, México, Instituto Mora, 2003, pp. 77-128.

- Jiménez, Jorge, *La traza del poder. Historia de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal: de sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824–1928)*, CODEX Editores, México, 1993.
- Kagan, Richard, “A world without walls: City and town in colonial Spanish America”, en James D. Tracy, (ed.), *City Walls: The Urban Enceinte in Global Perspective*, Cambridge, Cambridge University Press, 2000, pp. 117–152.
- Lacarrieu, Mónica, “El dilema de lo local y la producción social de la feudalización”, en *Alteridades*, año 8, núm. 15, México, UAM Iztapalapa, 1998, pp. 7-23.
- Lacarrieu, Mónica y Guy Thuillier, “Las urbanizaciones privadas en Buenos Aires y su significación”, en *Perfiles Latinoamericanos* 19, año 9, núm. 19, México, FLACSO, diciembre 2001, pp. 83-113.
- Lear, John, “Mexico City: Space and class in the Porfirian capital, 1884–1910”, en *Journal of Urban History*, vol. 22, no 4, 1996, pp. 454–492.
- Le Goff, Jaques, *La ciudad y las murallas*, Madrid, Cátedra, 1991.
- Le Goix, Renaud, “The impact of gated communities on property values: Evidences of changes in real estate markets (Los Angeles, 1980–2000)”, presentado en *Simposio Internacional Territory, control and enclosure: the ecology of urban fragmentation*, Pretoria, Sudáfrica, 28 febrero-3 marzo de 2005.
- Lemanski, Charlotte, “Spaces of exclusivity and rejection: Linkages between a security village and its poorer neighbour in a Cape Town master plan development” presentado en *Simposio Internacional Territory, control and enclosure: the ecology of urban fragmentation*, Pretoria, Sudáfrica, 28 febrero-3 marzo de 2005.
- Lempérière, Annick, “La ciudad de México, 1780-1869: del espacio barroco al espacio republicano”, en Esther Acevedo (coord.), *Hacia otra historia del arte en México*, vol. I, México, CONACULTA, 2001.
- Ley de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal*, Publicado el 31 de diciembre de 1998 en el Diario Oficial de la Federación y el 7 de enero de

1999 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (Actualizada el 10 de febrero del 2000). Ver publicación electrónica en:  
<http://www.prosoc.df.gob.mx/Perfil/lcondominal.html>

Lombardo de Ruiz, Sonia (comp.), *Atlas histórico de la ciudad de México*, México, Smurfit Carton y Papel, 1996.

Loreto López, Rosalva (ed.), *Casas, viviendas y hogares en la historia de México*, México, COLMEX, 2001.

Low, Setha, *Behind the Gates: Life, Security and Pursuit of Happiness in Fortress America*, London, Routledge, 2004.

McKenzie, Evan, *Privatopia: Homeowners Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven, Yale University Press, 1994.

Marcuse, Peter, "The Ghetto of Exclusion and the Fortified Enclave", en *American Behavioral Scientist*, vol. 41, no.3, noviembre-diciembre 1997, pp. 311-326.

Maya, Esther, *El sector privado y la vivienda de interés social en la zona metropolitana de la Ciudad de México*, México, Su casa hipotecaria, 1999.

Medina Peña, Luis, *Hacia el nuevo estado: México 1920-1993*, México, FCE, 1994.

Méndez, Eloy, "Espacios de la simulación", en Luis Felipe Cabrales (coord.), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara/UNESCO, 2002.

Méndez, Eloy, "El urbanismo defensivo", en *Ciudades 59*, RNIU, Puebla, julio-septiembre 2003, pp. 5-8.

Miranda Pacheco, Sergio, *Historia de la Desaparición del Municipio en el Distrito Federal*, México, Unidad Obrera y Socialista/APN/Frente del Pueblo/Sociedad de Estudios Regionales, 1998.

Miranda Pacheco, Sergio, "Las contradicciones de la Revolución y la fundación de la primera "Ciudad Jardín de México en la capital", (mimeo).

Monnet, Jérôme, "Espacio público, comercio y urbanidad en Francia, México y Estados Unidos" en *Alteridades*, año 6, núm.11, 1996, pp. 11-25.

- Monnet, Jérôme, 'The Geopolitics of Visibility: Urban icons in contemporary Mexico City', en Philip J. Ethington, et al. (eds), *Urban History. Atlas of Urban Icons: Studies in Urban Visual History*, vol. 33, 1, 2006.
- Morales, María Dolores "La expansión de la ciudad de México: El caso de los fraccionamientos", en Alejandra Moreno Toscano, (ed.) *Ciudad de México: Ensayo de construcción de una historia*, México, SEP-INAH, 1978.
- Moreno Toscano, Alejandra, "El siglo de la conquista", en Daniel Cossío Villegas (ed.) *Historia General de México*, vol. I, México, COLMEX, 1981.
- O'Gorman, Edmundo, "Reflexiones sobre la traza colonial", en Hira de Gortari y Regina Hernández (eds.), *Memoria y encuentros: La ciudad de México y el Distrito Federal (1824–1928)*, vol II., México, Instituto Mora, 1998.
- Ortiz Macedo, Luis, *Los palacios nobiliarios de la Nueva España*, México, Seminario de Cultura Mexicana, 1994.
- Peyroux, Elizabeth, "Residential enclosure and security management: Changing norms of social control and public action in Johannesburg and Windhoek", presentado en *Simposio Internacional Territory, control and enclosure: the ecology of urban fragmentation*, Pretoria, Sudáfrica, 28 febrero-3 marzo de 2005.
- Portal, María Ana y Patricia Safa, "De la fragmentación urbana al estudio de la diversidad en las grandes ciudades" en Néstor García Canclini (coord.), *La antropología urbana en México*, México, UAM/FCE, 2005.
- Portes, Alejandro y Kelly Hoffman, "Latin American Class Structures: Their Composition and Change during the Neoliberal Era" en *Latin American Research Review*, vol. 38, no. 1, February 2003, pp. 41- 82.
- Rodgers, Dennis, "Disembedding the City: Crime, Insecurity and Spatial Organisation in Managua, Nicaragua", en *Environment and Urbanization*, vol. 16, no. 2, pp. 113-123.
- Roitman, Sonia, "Who segregates whom? The analysis of a gated community in Menoza, Argentina", en *Housing Studies*, vol. 22, no. 2, 2005, pp. 303–322.



- Roitman, Sonia, "Urbanizaciones cerradas: Estado de la cuestión hoy y propuesta teórica", en *Revista de Geografía Norte Grande*, no. 32, Santiago de Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile, diciembre 2004, pp. 5-19.
- Rorhbach, Katja, "Urban Form – Reflecting [on] Society" presentado en *International Conference on Private Urban Governance: Production of urban spaces, Interactions of public and private actors, Sustainability of cities*, Université Paris, 1 Panthéon-Sorbonne, Paris, 5–8 June.
- Rubial, Antonio, *La plaza, el palacio y el convento. La ciudad de México en el siglo XVII*, México, CONACULTA, 1996.
- Sabatini, Francisco, "La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina", *Documentos del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales*, Serie Azul No. 35, Santiago de Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile, 2003.
- Sánchez de Carmona, Manuel, *Traza y Plaza de la Ciudad de México en el siglo XVI*, México, UAM Azcapotzalco/Tilde, 1989.
- Schteingart, Martha, "La División Social del Espacio en las Ciudades", en *Perfiles Latinoamericanos* 19, año 9, núm. 19, México, FLACSO, diciembre 2001, pp. 13-31.
- Small, Mario Luis y Katherine Newman, "Urban Poverty after *The Truly Disadvantaged*: The Rediscovery of the Family, the Neighborhood, and Culture", en *Annual Review of Sociology*, 27, 2001, pp. 23-45.
- Sennett, Richard, *Vida Urbana e identidad personal. Los usos del desorden*, Barcelona, Ediciones Península, 1975.
- Sheinbaum, Diana, *Ciudad Dividida. Un estudio histórico sobre la segregación urbana en la ciudad de México*, Tesis de Licenciatura, México, UNAM, FFYL, 2004.
- Sheinbaum, Diana, "Gated communities in Mexico City: an historical perspective", en *Urban Design International*, 13, 2008, pp. 241-252.
- Signorelli, Amalia, *Antropología urbana*, México, UAM, 1996.
- Soza, Miriam, *Habitar en calles cerradas: el caso de Villa Coapa en el ciudad de México*, Tesis de Maestría, México, FLACSO, 2001.

Svampa, Maristella, *Los que ganaron: La vida en los countries y barrios privados*, Buenos Aires, Editorial Biblos, 2001.

Valenzuela, Alfonso, "Santa Fé (México): Megaproyectos para una ciudad dividida", en *Cuadernos Geográficos*, no. 40, Granada, España, Universidad de Granada, 2007, pp. 53-66.

Villavicencio, Judith, María Teresa Esquivel y Ana María Duran, *Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México. En busca de espacios sociales y de integración barrial*, México, Editorial de la Red de Investigación urbana/UAM Azcapotzalco, 2006.

Viqueira Albán, Juan Pedro, *¿Relajados o reprimidos? Diversiones públicas y vida social en la ciudad de México durante el Siglo de las Luces*, México, FCE, 2001.

Wacquant, Loïc, *Las cárceles de la miseria*, Madrid, Alianza Editorial, 2000.

Webster, Chris, "Gated communities of tomorrow", en *Town Planning Review*, vol. 72, no. 2, 2001, pp. 149-170.