Beatriz Núñez Miranda◆

Grandes desarrollos habitacionales en la Zona Conurbada de Guadalajara

El artículo trata sobre las nuevas formas de construir y habitar en la periferia de la zona conurbada de Guadalajara, los "grandes desarrollos habitacionales", los que por su tamaño se asemejan a ciudades medias mas no tienen el equipamiento y los servicios de una ciudad; de hecho son sitios de una sola función, la habitacional, en los que se ha separado de forma tajante los lugares destinados al descanso, los espacios de trabajo y recreación. Esta característica ha contribuido a que se suscite una nueva forma de sociabilidad en comparación con la vida cotidiana en los hábitats tradicionales de barrios, colonias y fraccionamientos.

Palabras clave: conurbación, vivienda, desarrollos habitacionales, diversidad, transformación.

◆ Investigadora y coordinadora de la Maestría en Estudios sobre la Región, El Colegio de Jalisco. México.
beatrizn@coljal.edu.mx

A nadie le cabe la menor duda de que Guadalajara ha transitado de gran ciudad a complejo metropolitano, en cuyo territorio se han integrado, aglomerado y traslapado espacios y poblaciones de los municipios que colindan con ella, un aglutinamiento urbano en el que se diluyen los límites municipales. No es una metrópoli homogénea, es un lugar de contrastes cuyos paisajes han sido construidos y desarrollados en distintas épocas.

Como bien ha señalado Borja (2004), las aglomeraciones urbanas o metrópolis son resultado de procesos de crecimiento económico y demográfico que dan lugar a una expansión rápida de una ciudad central sobre los territorios de sus vecinos. Así es el caso de Guadalajara, una ciudad con una estructura que fue variando ante la oferta y la diversidad de fraccionadores, servicios, etc., hasta romper las fronteras administrativas de los municipios colindantes y conurbarse.

La metropolización de Guadalajara comenzó en la década de 1960, vinculada a procesos económicos,

políticos y sociales que propiciaron el surgimiento del mercado inmobiliario y la urbanización del suelo tanto de Guadalajara como de los municipios vecinos (López, 1996; Cabrales, 2000).

En 1980 Guadalajara, junto con los municipios de Zapopan, Tlaquepaque y Tonalá, abarcaba casi 20 mil hectáreas y estaba habitada por 2'335,000 personas (Wario, 2004). En las décadas subsiguientes esta metrópoli continuó extendiéndose hasta conurbarse en 2005 con el territorio de los municipios de El Salto, Juanacatlán, Ixtlahuacán de los Membrillos y Tlajomulco de Zúñiga y sumar 60 mil hectáreas (Wario, 2004), pobladas por 4'170,000 personas (INEGI, 2006).

Así, el crecimiento urbano de la ciudad y su anexión con las poblaciones periféricas multiplicó la pluralidad de asentamientos, unos programados y otros espontáneos, tanto en tierras privadas como en ejidales y comunales de valles y barrancas. Complejidad de ámbitos que forman la existencia de ciudades que, como señala Amalia Signorelli (1999), están constituidos por la diversidad entre ciudad y campo, así como las diversidades internas de cada una, referidas no sólo a la variedad estructural de los hábitats urbanos, sino también a la funcional.

En esta pluralidad urbana destacan los *grandes desarrollos habitacionales* de vivienda media e interés social, surgidos durante la década de los setenta, hábitats masificados en los que se han separado de forma tajante los lugares destinados al descanso, al trabajo y a la recreación. Son asentamientos de densidad habitacional alta, tipo horizontal, vertical o mixto (horizontal-vertical). Están constituidos por viviendas medias y/o de interés social, formados por una serie de conjuntos habitacionales organizados en bloques de uno o varios diseños arquitectónicos de vivienda unifamiliar, edificios de departamentos o multifamiliares y/o tipo dúplex.

En estos grandes desarrollos pueden distinguirse claramente dos modelos: el *abierto* (como Miravalle, Ciudad Loma Dorada, El Sauz, Jardines del Valle, etc.), y el *cerrado* (Hacienda de Santa Fe, Hacienda Real). El primero surgió durante la década de 1970, en la periferia de Guadalajara, entre los límites de los municipios de Tlaquepaque, Zapopan y Tonalá. El segundo a partir del año 2001 en territorio de los municipios de Zapopan y Tlajomulco de Zúñiga.[1]

La intención del presente trabajo es reflexionar acerca de las formas de habitar y construir los asentamientos humanos en la zona conurbada de Guadalajara (ZCG). Los grandes desarrollos habitacionales de vivienda media e interés social son ámbitos planificados que, por su tamaño y número de pobladores, se asemejan a ciudades medias, mas no tienen el equipamiento y los servicios de una ciudad y presentan características distintas a la estructura de sitios urbanos tradicionales como los barrios, colonias y fraccionamientos, no sólo por la variedad de los repertorios y las tipologías arquitectónicas empleadas, sino también por la organización misma. En mi opinión, son características formales que, a fin de cuentas, inciden en la forma de vivir y utilizar el espacio por parte de sus moradores.

Varias investigaciones de carácter histórico, antropológico y geográfico han dado cuenta de la configuración espacial y social de los hábitats urbanos tradicionales como los barrios, las colonias y los fraccionamientos abiertos o cerrados, regulares o irregulares. La diferencia de los diversos asentamientos ha sido relacionada con la segregación espacial y estructural, por la presencia o no de infraestructura y equipamiento, así como por el tipo de vivienda y la sociedad que los ha formado y habitado.

1. Cabe aclarar que los grandes desarrollos habitacionales cerrados a los que hago referencia son los de vivienda de interés social, disímiles en concepto a los antiguos "cotos" residenciales tanto por su calidad constructiva como por las dimensiones y calidad de vivienda, como El Palomar, Bugambilias, Bosques de San Isidro, etcétera. Cf. Cabrales Barajas, 2002.

Estas características sociales y estructurales refieren procesos históricos, sociales, políticos y económicos desde su fundación hasta la época actual, así como también reflejan diversas formas de habitar, apropiarse y darle sentido a la vida cotidiana en el ámbito urbano.

Sin embargo, poco se ha escrito sobre los *grandes desarrollos habitacionales*, a pesar de que este modelo de asentamiento se ha vuelto común en múltiples ciudades de la República Mexicana. Los estudios encontrados se relacionan con el proceso de gestión y obtención de las viviendas (García y Puebla, 1998); otros, como el que lleva a cabo un grupo de la Universidad de Michoacán, atiende sólo los efectos físicos producidos y trata de proponer soluciones de diseño (Velazco, 2002). Algunos más hacen referencia al análisis de los grupos que residen en el lugar. Entre ellos cabe mencionar los trabajos realizados por Aguilar et al. (1998), que incluyen el análisis de las formas de vida en los conjuntos habitacionales del Infonavit, destacando lo que puede contribuir al discernimiento del proceso de apropiación del sitio y a la construcción de la identidad del lugar y la formación de un tejido social (Esquivel, 2002).

De ahí que el propósito de este ensayo sea reflexionar sobre el proceso de creación y habitación en dos de los grandes desarrollos habitacionales que forman la ZCG: Ciudad Loma Dorada[2] y Hacienda de Santa Fe.[3] Se utilizaron varias fuentes de información, tales como archivos municipales, estatales o empresariales, censos y bases estadísticas oficiales, informes técnicos, cartografías y fotografías, artículos

2. Ciudad Loma Dorada fue edificada en el territorio de Tonalá; se distingue por ser un asentamiento *abierto,* tipo mixto (horizontal-vertical), con vivienda unifamiliar, multifamiliar y dúplex. Fue promovido tanto por el sector inmobiliario privado como por el sector público dedicado a estas actividades, a finales de la década de 1970.

3. Hacienda de Santa Fe, asentamiento caracterizado por ser un modelo horizontal, cerrado, construido en tierras del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, en enero de 2003, con la participación del sector inmobiliario privado.

hemerográficos y fuentes bibliográficas de diferente índole, así como los resultados de una encuesta de carácter exploratorio aplicada en 2004.[4]

El mercado inmobiliario y la planeación urbana

En la década de 1970 Guadalajara y su periferia eran la imagen de la diversidad y los contrastes, debido a la creciente promoción del mercado inmobiliario destinado a vivienda y servicios con la intervención de los sectores público y privado. El capital privado se orientó a la producción de vivienda media y residencial, mientras que el sector público[5] participó en la edificación de casas de interés social y departamentos en edificios multifamiliares (López, 1996: 396-397).

En ese mismo decenio también empezó a extenderse el fenómeno de las urbanizaciones no planeadas tanto en tierras ejidales como privadas (Camberos, 1993). Tal crecimiento irregular representó alrededor de 60% de la expansión urbana y desplazó la oferta formal (CEJ, 1982), lo que derivó en un desarrollo hacia la periferia de Guadalajara, mismo que no se detuvo con la devaluación del peso mexicano en 1976, una de varias subsecuentes.

4. Cabe señalar que el presente estudio forma parte de dos investigaciones. El estudio de caso referente a Ciudad Loma Dorada está relacionado con la investigación como tesis de grado realizada entre 1997 y 2003. Y Hacienda de Santa Fe es parte de un proyecto que actualmente se está desarrollando en asentamientos ubicados en los municipios de Tlajomulco de Zúñiga, Zapopan y El Salto.

5. Los organismos públicos determinan las normas de la producción arquitectónica fundamentados en la necesidad de satisfacer una alta demanda cuantitativa de viviendas y, en forma simultánea, el espacio urbano y las empresas constructoras realizan el diseño de la vivienda o desarrollo habitable. Estas particularidades inciden en los costos de producción, los cuales no deben exceder los presupuestos estipulados; de tal forma, esas especificaciones financieras han contribuido a que los diseñadores de la vivienda pública formulen modelos-tipo de vivienda que puedan edificarse en todo tipo de terreno, modelos estandarizados que puedan producirse en serie para bajar los costos y garantizar así la realización de programas habitacionales (Turiaco, 1997: 228).

Como contraparte empezaban a multiplicarse los fraccionamientos residenciales conocidos como "cotos" fuera del Valle de Atemajac en los municipios de Zapopan y Tlajomulco de Zúñiga. Como bien señala Cabrales (2001), se caracterizan por ser cerrados, con vigilancia, acceso controlado y rodeados de altos muros. Se inició así la privatización del espacio público —calles, zonas verdes y espacios de recreo—, pues sólo pueden acceder a ellos sus moradores y sus invitados. Estos fraccionamientos eran promocionados por empresas privadas y con recursos bancarios, que en menor proporción invertían en fraccionamientos dirigidos a la clase media (López, 1996: 396-413).[6] En esa década también surgieron los grandes desarrollos habitacionales[7] como Miravalle,[8] El Sauz[9] y Ciudad Loma Dorada (figura 1).

Ese decenio también se distinguió porque el Estado mantenía una actitud de planificar el crecimiento poblacional y urbano de las grandes ciudades con base en las recomendaciones internacionales. Para ello, el gobierno federal, el 20

6. Eran promovidos por el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores al Servicio del Estado (FOVISSSTE).

7. Cabe señalar que a la par de esa multiplicación de asentamientos también surgieron varias áreas dedicadas a la industria, así como sitios dedicados a un nuevo concepto comercial: las plazas comerciales, en distintos puntos limítrofes de los municipios conurbados (Núñez, 1999). En 1970 el espacio ocupado en la zona sumó 9,047 hectáreas; para 1980 la mancha urbana alcanzó las 20 mil (Núñez, 1999).

8. Miravalle surgió en los primeros años de la década de 1970 al sur de la ZMG, entre los límites de Tlaquepaque y Guadalajara, asentamiento tipo mixto —horizontal y vertical— establecido en un espacio de topografía irregular, formado por cañadas y hondonadas, entre las cuales se trazaron calles y se edificaron casas unifamiliares y edificios de departamentos de interés social avalados por diferentes promotoras: Infonavit, FOVISSSTE, CTM, CROC, Sindicato de Ferrocarrileros, etc., para sumar más de siete mil viviendas.

9. El Sauz, ubicado en áreas de reservas territoriales al sur de Guadalajara en los límites con el municipio de Tlaquepaque, fue edificado en un valle, lo cual permitió que se trazaran calles en forma reticular. Se caracteriza por ser un asentamiento tipo vertical, constituido exclusivamente por edificios multifamiliares de cuatro niveles promocionados por el Infonavit; inició con ocho edificios y en 2005 sumaron más de 250, todos iguales.

Figura 1
Los grandes desarrollos habitacionales en la Zona Metropolitana de Guadalajara 1970-1980

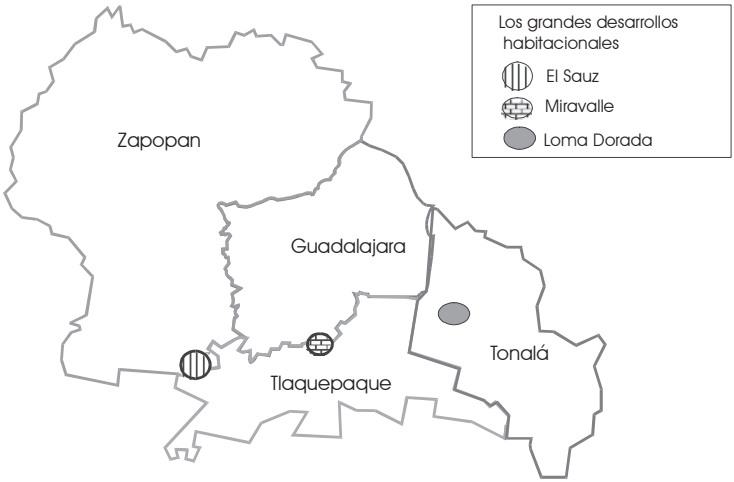


Imagen digital y edición: Héctor Medina de la Peña y Beatriz Núñez Miranda.
Fuente: Departamento de Geografía y Ordenación Territorial. UdeG.

de mayo de 1976, decretó la Ley General de Asentamientos Humanos. Por su parte, el gobierno del estado y la Comisión de Planeación Urbana, ante el proceso de expansión urbana, instituyó, en 1971, el Esquema Director 71; en seguida se realizó el Plan General Urbano (JGPUEJ, 1972) con la intención de ordenar y regular el crecimiento en el área metropolitana de Guadalajara.

Específicamente, en el Esquema Director 71 se consideraba una serie de soluciones técnicas que proyectaban a "Guadalajara: hacia un sistema de ciudades" que incluían las poblaciones vecinas de Tlaquepaque, Zapopan y Tonalá. En la ordenación de los sistemas se proponían unidades o áreas urbanas autosuficientes, donde existieran zonas de vivienda, de equipamiento industrial, comercial, espacios abiertos, así como vialidades primarias y secundarias (Coplaur, 1971).

Ciudad Loma Dorada

En ese periodo de crisis económica, de diversidad edificatoria y de contrastes urbanos, del inicio de la regulación y el ordenamiento del crecimiento urbano, surgió Ciudad Loma Dorada al oriente de la zona metropolitana de Guadalajara (ZMG), en territorio del municipio de Tonalá, que hasta los años setenta había permanecido como una población periférica a Guadalajara y estaba habitada en 1980 por 21,407 personas (INEGI, 1993).

Una villa alfarera caracterizada por su trazo en damero, con calles rectas y empedradas y casas de adobe[10] con puertas y ventanas de madera; en la mayoría de los casos tenían un traspatio con corrales para la cría de animales y espacio para guardar las herramientas de uso agrícola, sin faltar los hornos para la alfarería. Lo anterior denota que las labores económicas dominantes de los pobladores eran las agrícolas y las artesanales, que se realizaban tanto en Tonalá como en los numerosos ranchos cercanos (Arias, 2000). Sitio en el que todos se conocían, se llamaban por su nombre y mantenían relaciones de vecindad similares a las de un pueblo —particularidades que, según los habitantes del lugar, aún se conservan.

En ese ámbito pueblerino surgió Ciudad Loma Dorada a finales de 1979, cuyo nombre evidencia las tendencias económicas y políticas de los programas de gobierno expuestos en el Esquema Director 71 y materializadas por el mercado inmobiliario de entonces. Así, Loma Dorada fue promocionada como "una ciudad para 10,000 familias", y ocuparía una superficie de 244 hectáreas organizada en cuatro secciones "A", "B", "C" y "D", con una estructura celular de *comunidades-barrio* constituidas con áreas de vialidad, habitación

10. Algunos muros llegan a tener 40 centímetros de ancho.

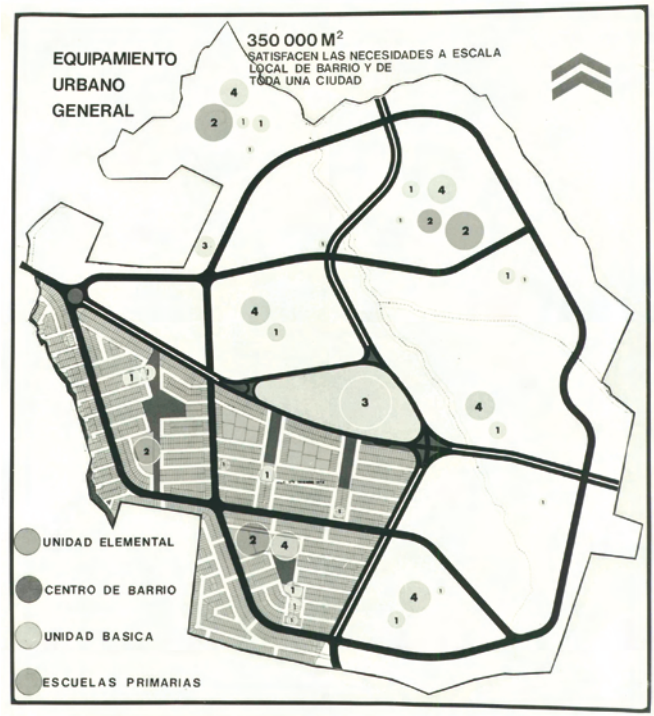
y servicios, un desarrollo habitacional de tipo abierto, pero que presenta cerramientos al interior (figura 2).

A diferencia de Miravalle y El Sauz, Ciudad Loma Dorada es un desarrollo de tipo mixto y empezó promocionado con vivienda de tipo medio y residencial, pero años más tarde se saturó de vivienda de interés social tipo unifamiliar, dúplex y de edificios multifamiliares (figura 2). La oferta estaba dirigida a la clase media y financiada por instituciones de crédito. Con ese fundamento acordaron ofrecer a la venta 5,340 lotes desde 140 m^2 hasta más de 200 m^2, así como 4,200 casas unifamiliares de tipo medio, además de construir algunos edificios multifamiliares de tres niveles con dos departamentos por piso, edificados por la Promotora Loma Dorada, y distribuidos en las cuatro secciones, las que una vez habitadas albergarían a 40 mil personas (figura 2).

Las secciones contarían con las tres jerarquías de una ciudad: la local, la barrial y la regional. El equipamiento local estaría formado por guarderías, jardines de niños, parques infantiles y locales comerciales de primera necesidad. El equipamiento barrial lo compondrían los centros barriales, con plazas cívicas y comerciales, mercados y escuelas —primarias, secundarias y preparatorias—, así como zonas verdes y deportivas. El equipamiento regional consistiría en tiendas departamentales y de autoservicio, hoteles, restaurantes, cinematógrafos, etc., características estructurales y arquitectónicas de "la nueva imagen residencial de Guadalajara", según destacaba el anuncio promocional. Para ello se emplearían 40 del total de las 244 hectáreas del desarrollo.

Con ese esquema se asentó Ciudad Loma Dorada en el cerro del Rey Xoloc, siguiendo el trazo del mismo; se construyeron enormes manzanas irregulares distribuidas por grupos que desembocaban alrededor de los elementos que componen el corazón de las comunidades barriales: áreas

Figura 2
Plano de distribución de las secciones de Ciudad Loma Dorada



Fuente: protocolo del proyecto de construcción presentado por la Promotora Loma Dorada.

verdes y de servicio, estacionamientos, vías peatonales y andadores, formando en ocasiones calles semicerradas. Dicha traza se repetía en las cuatro secciones, que quedaron delimitadas por las vías primarias consistentes en amplias avenidas o ejes viales.

Sin duda, este nuevo concepto aparecía en oposición a la forma tradicional de construir y habitar en Guadalajara y en el sitio urbano más cercano, la cabecera municipal de Tonalá, característica que sirvió de incentivo para que más de alguno se entusiasmara en comprar vivienda en Ciudad Loma Dorada, "la zona de más brillante porvenir", según

decía el promocional que prometía una mejora en las condiciones de vida.

De residencial a popular

Ciudad Loma Dorada empezó a edificarse en 1979 y los primeros moradores se establecieron a mediados de 1980. El proyecto original consideraba la edificación de vivienda tipo medio; sin embargo, esa promesa se mantuvo en la sección "A" sólo durante los cinco primeros años. A partir de 1984 la situación cambió, motivada fundamentalmente por la crisis económica que sufrió México y que trajo como consecuencia el desempleo, las altas tasas de interés y el bajo poder adquisitivo de las clases medias, lo que provocó que el acceso a la vivienda de los estratos medios y populares se dificultara aún más.

Ante esa realidad, la Promotora Loma Dorada modificó a partir de 1985 su política promocional, así como la parcelación de las secciones: los lotes se redujeron de 140 m^2 a 90 m^2. Y con la intención de redensificar el espacio, en las áreas que estaba estipulado que se edificaría vivienda unifamiliar surgieron conjuntos de edificios. Así, empezaron a introducir en las cuatro secciones mayor número de multifamiliares y vivienda de interés social en sus tres modalidades (unifamiliar, dúplex y multifamiliar de cuatro niveles), modificando sustancialmente el proyecto original. Así, en 2005 se había edificado un total de 11,400 viviendas, cifra que es posible que se incremente en un futuro cercano, pues todavía falta urbanizar tierras en tres de las cuatro secciones.[11]

Debido a la alteración del proyecto original, es posible encontrar en cualquiera de las secciones viviendas tanto de tipo medio y residencial como popular y de interés social, predominando las últimas promocionadas por instituciones

11. La primera modificación solicitada fue en 1985 y luego en tres ocasiones más: 1987, 1990 y 1991 (Archivo de Obras Públicas del Ayuntamiento de Tonalá, caja núm. 52).

bancarias, paraestatales o descentralizadas, que fueron edificadas por constructoras privadas o por la propia Promotora Loma Dorada[12] (foto 1).

Foto 1
Ciudad Loma Dorada

Fuente: Núñez Miranda, 2003.

Al sumarse a las actividades de producción y venta otros agentes, privados e instituciones sociales y públicas, no sólo se cambió la tipología y las condiciones de la vivienda, sino que también se afectaron la infraestructura, los servicios y los usuarios anteriormente previstos.

12. En gran parte de la sección "A" se edificaron viviendas unifamiliares de tipo medio y residencial; en la sección "B" se construyeron viviendas unifamiliares y multifamiliares de interés social, promocionadas en su mayoría por el Infonavit y en menor número por el SNTE, Pensiones del Estado y el SNTSS. En el caso de la sección, "D" en su mayoría se edificó vivienda tipo dúplex; y en la sección "C" 80% de las viviendas fueron edificadas en condominios o multifamiliares. La vivienda unifamiliar ha sido hecha por encargo de sus propietarios.

Modificaciones y cambio al proyecto y uso del suelo

En términos generales, podemos decir que entre las expectativas originales del equipamiento local se cumplió con el de las escuelas, pero el barrial y el regional no se realizaron, pues no tiene las plazas cívicas ni las áreas comerciales propuestas, como tampoco se construyeron los edificios de las delegaciones municipales. Además, los servicios públicos como telégrafo, correo y Registro Civil se ubicaron sobre parte de los espacios destinados a las áreas verdes, reduciendo el tamaño de éstas en detrimento de la prometida mejora de las condiciones de vida.

Del equipamiento regional solamente existe una tienda de autoservicio y un restaurante, edificados en 2003. Entre las carencias de equipamiento más señaladas por los vecinos se mencionan los servicios de salud y los de esparcimiento, como cinematógrafos y áreas deportivas.

No cabe duda de que la falta de equipamiento y servicios ha sido un elemento que ha transformado el entorno y el paisaje urbano de Ciudad Loma Dorada, debido a que en espacios ubicados frente a las avenidas, inicialmente destinados para la edificación de vivienda, surgieron áreas de uso mixto en las que se mezclan viviendas y locales comerciales, lo cual no estaba considerado en el proyecto inicial.

A esto se agrega una gran cantidad de viviendas convertidas en lugares productivos; por ello es común encontrar, en las secciones en las que predomina la vivienda de interés social, la instalación de algún tipo de servicio en su interior: miscelánea, farmacia, estética, taller de reparación, refaccionaría, etc., modificando por consiguiente el uso del suelo, proceso que se ha prolongado en los espacios públicos y áreas peatonales con la instalación de puestos y comercio de diversos productos como la venta de pollos, jugos, frutas y verduras, abarrotes y toda clase de alimentos preparados.

Es un asentamiento con serios problemas de contaminación ambiental, pues incluso algunos edificios se cons-

truyeron en las cañadas y escurrimientos que circundan y delimitan a Ciudad Loma Dorada.[13] A lo anterior se suma la falta de luminarias del alumbrado público de calles y avenidas como resultado de modificar la tipología y la distribución de vivienda unifamiliar por multifamiliar, lo que hace que los transeúntes caminen por zonas bastante lúgubres, principalmente entre los multifamiliares, callejones que se convierten en zonas peligrosas al anochecer.

Movilidad y permanencia

Aunado a este problema está el peligro que implica para los peatones el cruce y uso de las avenidas de cuatro carriles, proyectadas con grandes pendientes debido a la topografía del territorio, las cuales son utilizadas como vías de alta velocidad por todo tipo de vehículo automotor.

No obstante que circulan seis líneas de transporte público, la movilidad resulta muy conflictiva debido a que sólo existen dos entradas de acceso, que en horas pico se saturan y quedan bloqueadas por el exceso de tráfico.[14] Según refirieron los usuarios de este medio, problema relativo a pobladores de las cuatro secciones al no contar en Ciudad Loma Dorada con el suficiente equipamiento básico especializado como son las escuelas de instrucción primaria y secundaria, así como el centro de trabajo ubicado fuera de Tonalá, es necesario desplazarse a otros municipios en busca de ellos; de tal forma que el tiempo promedio utilizado para ir y regresar del fraccionamiento a los centros educativos,

13. Entrevista a María Guadalupe Ayala, 4 de marzo de 2000, realizada por Noemí Moreno.

14. Cabe aclarar que el transporte público usualmente es utilizado por 33% de los niños y jóvenes que acuden a centros escolares fuera de este desarrollo, debido a que el número de estudiantes supera la cantidad de espacios con que cuentan las cuatro escuelas primarias y la secundaria ubicadas en Ciudad Loma Dorada. A ellos hay que sumarle 78% de la población económicamente activa que trabaja fuera del fraccionamiento; de ellos, 35% usualmente utilizan el transporte público y 43% combinan varios medios de transporte.

de trabajo, diversión y servicios en general, es de dos a tres horas, pero hay un 20% que requieren más de tres horas para ir y regresar. Este aspecto indudablemente repercute en el tiempo de permanencia y convivencia familiar y vecinal de los moradores.

No cabe duda de que también el esquema casi monofuncional de Ciudad Loma Dorada mayormente habitacional ha propiciado que gran número de los vecinos no se conozcan o no tengan tiempo de socializar entre ellos, no obstante contar con espacios de posible convivencia como los parques. Según la encuesta realizada, 35% de los habitantes "salen por la mañana y llegan hasta en la noche a su vivienda, hasta en los fines de semana", por no existir los sitios adecuados para realizar actividades culturales y de esparcimiento. Incluso, en muchos casos sus familiares viven en Guadalajara, Tlaquepaque y Zapopan, lo que significa que deben trasladarse para visitarlos (Núñez, 2003: 308).

Este asentamiento, aun cuando cuenta con los servicios urbanos básicos como transporte, agua y drenaje —requisitos y condición de construcción de este tipo de desarrollos urbanos—, carece de plazas, cines, hoteles, restaurantes y centros deportivos; en otras palabras, no tiene la infraestructura que requiere una ciudad. De una sección a otra solamente hay series de conjuntos habitacionales diversos entre sí; es una loma llena de viviendas, es un gran desarrollo habitacional, pero no es una ciudad.

Fraccionamiento Hacienda de Santa Fe

El sitio de emplazamiento y sus promotores

Al igual que Ciudad Loma Dorada, Hacienda de Santa Fe se situó en la periferia de la ZMG, en el poblado de Tlajomulco de Zúñiga, cuya vida económica y política desde la época de la Colonia ha girado alrededor de pueblos, haciendas, ranchos y congregaciones (hoy delegaciones) asentados

entre valles y zonas semiplanas; destacan la sierra del Madroño, el Cerro Viejo y un número importante de arroyos formados por escurrimientos naturales, características que contribuyeron a que la población se dedicara casi exclusivamente a las actividades agrícolas y ganaderas[15] hasta la década de los noventa del siglo XX.[16]

Esta localidad tenía en 1990 68,428 habitantes y en 2000 casi duplicó su población al sumar 123,619 residentes (INEGI, 1993); es una de las entidades municipales de más elevada tasa de crecimiento medio anual de Jalisco, sólo superado por El Salto (7.18%) y Tonalá (6.09%), pues entre 1990 y 2000 Tlajomulco de Zúñiga alcanzó 6.1% de crecimiento, mientras que el estado registró 1.8% (Núñez, 2006: 33).

A pesar de que la economía mexicana entró en 1981 en una fase de estancamiento, después de 25 años no ha logrado salir (Pradilla, 2004: 57); no obstante, desde la década de 1990 el capital privado ha multiplicado considerablemente su participación en la producción de vivienda popular en la periferia de ciudades medias y áreas metropolitanas, como la de Guadalajara, que ha visto surgir como hongos múltiples desarrollos habitacionales.

Este proceso ha sido incentivado por el libre mercado de la vivienda de interés social, debido a la facilidad de créditos hipotecarios que otorgan la banca y diversas instituciones (Esquivel, 2001).

15. La mayoría de los habitantes en los poblados de Santa Cruz de las Flores, San Miguel de Cuyutlán y Cuexcomatitlán se han dedicado a la agricultura —maíz, frijol, garbanzo y sorgo en tierras privadas y ejidales—, y localidades como San Sebastián y San Agustín al cultivo de hortalizas. Mientras que la ganadería se desarrolla en diversos puntos, al igual que las actividades piscícolas y artesanales.

16. De haber 75 industrias en 1995, para el año 2000 había registradas casi 700 establecimientos industriales en el municipio, distribuidos en seis parques industriales ubicados a lo largo de las carreteras (*Informe de gobierno municipal,* Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, 2001).

Estos desarrollos regularmente inician y terminan en el borde de un acceso carretero, por lo cual puede afirmarse que los diversos promotores inmobiliarios, además de obtener suelo más barato, han aprovechado estratégicamente las vialidades existentes, así como la infraestructura de los pueblos localizados alrededor de la red viaria.

Debo decir que gracias a la oferta inmobiliaria de los últimos años, en el territorio de Tlajomulco de Zúñiga en el periodo 2001-2005 se construyeron, por lo menos, un centenar de fraccionamientos[17] en sus dos variantes, abiertos o *cerrados* de tipo horizontal, de variadas dimensiones y tipología de vivienda. Como señala Ickx, hay fraccionamientos de mil lotes, mientras que otros condominios horizontales pueden consistir en apenas seis casas, pero disímiles en concepto respecto a los antiguos cotos residenciales, tanto por su calidad constructiva como por las dimensiones y número de viviendas. Son versiones más austeras con vivienda tipo medio con escasos espacios comunes y áreas verdes o sin ellos, modelos que fueron adoptados por los fraccionadores de interés social.[18]

Ambos modelos —abiertos y cerrados, o cotos— han sido proyectados con vivienda de tipo medio y de interés social, dirigida a sectores medio y popular, en cuyo financiamiento, producción y promoción han participado distintos grupos e instituciones públicas y privadas.[19] Cabe destacar que en los grandes desarrollos de los últimos años (2000-2005) pre-

17. Según la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano de Tlajomulco, hasta mayo de 2005 el número de fraccionamientos autorizados y registrados en el municipio ascendían a más de cien (Martín y Serrano, 2003).

18. Las primeros promotores han sido Casas Geo y Homex, empresas que han recibido múltiples reconocimiento de parte del gobierno federal. Cf. páginas electrónicas del gobierno del estado, julio de 2006.

19. Infonavit, FOVI, Pensiones del Estado (DIPE) y el FOVISSSTE, así como instituciones de banca múltiple y las sociedades hipotecarias conocidas como sociedades financieras de objeto limitado (Sofoles), y grandes compañías constructoras con un amplio historial como desarrolladores y productores de viviendas con cobertura nacional: Consorcio Ara, Casas Geo y Desarrolladora Homex, entre otras.

domina el modelo cerrado, formado con vivienda de interés social. Es el caso de Hacienda de Santa Fe, promovido por la Desarrolladora Homex.[20]

Diseño del fraccionamiento

La Hacienda de Santa Fe es un fraccionamiento cerrado, de tipo horizontal, formado por 109 hectáreas que, por su tamaño —15 mil viviendas de tipo unifamiliar—,[21] puede considerarse una especie de ciudadela; está delimitado por una barda perimetral y cuenta con un solo punto de ingreso sin vigilancia a través de una espectacular puerta que claramente establece la transferencia del espacio exterior al espacio privado del asentamiento (figura 3).

En su interior alberga 148 conjuntos habitacionales que semejan cotos llamados *clusters,* localizados de manera continua, pero separados entre sí por bardas perimetrales o por las mismas viviendas y con acceso delimitado por una "pluma". Existen varios tamaños de *clusters;* algunos están formados por 140 y hasta 400 viviendas unifamiliares, de una o dos plantas, edificadas en predios de 75 a 90 m^2 y distribuidas en un número de manzanas que varía de seis a 20 en cuyo centro, por lo regular, existe un pequeño jardín ocupado por dos o tres juegos infantiles. Por su estructura podría decirse que es un "coto de cotos".

Hacienda de Santa Fe es un fraccionamiento desarrollado en varias etapas o secciones programadas de acuerdo con el número de viviendas demandadas; la barda perimetral que

20. Homex se constituyó bajo la denominación de Grupo Picsa mediante escritura pública núm. 2,387, de fecha 30 de marzo de 1998. A partir de 1999, por resolución de la asamblea de asociados, se adoptó la actual denominación social; sin embargo, los proyectos son desarrollados por Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, propiedad de la Compañía Homex. Página electrónica de Homex: www.homex.mx.

21, Entrevista con Lorena Torres, promotora de Desarrolladora Homex, 12 de noviembre de 2005, realizada por Beatriz Núñez Miranda.

Figura 3
Plano del diseño de Hacienda de Santa Fe

Nota: el trazo de calles y avenidas corresponde a las primeras etapas del desarrollo, el resto fueron trazándose conforme se fueron adquiriendo los predios.
Fuente: Proyectos Inmobiliarios de Culiacán; Homex.

envuelve al desarrollo ha sido varias veces derribada en su parte posterior, para dar paso a las subsecuentes edificaciones de las secciones, formadas por 45 ó 50 *clusters* que, a su vez, suman de 800 hasta mil viviendas. Cada sección ha sido edificada en tiempos distintos o "etapas", en los que se construyen aproximadamente 10 "cotos" en un lapso de ocho a 10 meses.[22] A la fecha se está promocionando la 14ª

22. Entrevista a Enrique Lorenzo, 7 de agosto de 2006, realizada por Beatriz Núñez Miranda.

etapa que, al concluirla (diciembre de 2006),[23] la promotora Homex habrá vendido 15 mil viviendas; la promoción de la primera etapa se efectuó en diciembre de 2003.[24]

Accesos, vialidad y equipamiento

Hacienda de Santa Fe es aledaña al poblado de Concepción del Valle y al casco de la hacienda del mismo nombre, una localidad de 5,700 habitantes dedicados mayormente a las actividades agrícolas. Este viejo asentamiento es atravesado por una angosta calle, antiguamente carretera estatal, que corre paralela a las vías del tren y que hoy pomposamente se denomina avenida Concepción. Esta vialidad hasta 2002 era sólo utilizada por el tránsito local de la población, pero según refirió uno de sus habitantes:

> A partir de que se iniciaron las obras de ese fraccionamiento Hacienda Santa Fe y todos los que están ahí por el valle, se acabó la tranquilidad del pueblo, pasan "trocas" y coches todo el día, hasta ya noche siguen pasando.[25]

Para llegar a Hacienda de Santa Fe es necesario recorrer un kilómetro y medio de la avenida Adolf Horn Jr., única vialidad que comunica esta fracción urbana con el pueblo de Toluquilla y a través de éste llegan al Periférico que circunda a Guadalajara.

Este fraccionamiento ha sido promocionado con el lema "Lo tienes todo…", por contar con una escuela primaria y una secundaria, una iglesia y un centro comercial, además de tranquilidad y seguridad, apelando a la protección del muro perimetral que lo rodea, pero principalmente insis-

23. Entrevista con Lorena Torres, promotora de Desarrolladora Homex, 12 de noviembre de 2005; y con M. Hidalgo García, 12 de agosto de 2006, realizadas por Beatriz Núñez Miranda.
24. Entrevista a Enrique Lorenzo, 7 de agosto de 2006.
25. Entrevista a Remigio Estrada, 14 de enero de 2006, realizada por Beatriz Núñez Miranda.

tiendo en la seguridad de los *clusters*. Estos elementos, en la práctica, según algunos pobladores, hacen más difícil el acceso y también dificultan la salida del sitio: "Tengo que rodear todo el conjunto para ir hasta la parada del camión que pasa por la avenida".[26]

Hacienda de Santa Fe cuenta con un mínimo centro comercial, ubicado en uno de los extremos de este fragmento urbano de ciudad, así como contados locales distribuidos en diferentes puntos, mismos que no son suficientes para cubrir las necesidades de alimento, vestido, calzado, teléfonos y recreación. Por ello, no es de extrañar que a pesar de los reglamentos de la Desarrolladora Homex para evitar que se modifiquen las fachadas y el uso de suelo, nos encontremos que un gran número de viviendas ubicadas frente a los bulevares y en el interior de los *clusters* han sido utilizadas para instalar en ellas todo tipo de expendios de alimentos y servicios (foto 2).

Foto 2
Cambio de uso del suelo

Fuente: Núñez Miranda, 2006.

26. Entrevista con Amalia Figueroa, habitante desde hace dos años en Hacienda de Santa Fe, 12 de noviembre de 2005, realizada por Beatriz Núñez Miranda.

Poblamiento y consolidación social

Como se ha señalado, en la ciudad tradicional los barrios eran espacios que demoraban décadas en constituirse y ocuparse sus viviendas, pues lo hacían acorde con las necesidades y recursos económicos. Lo mismo sucedía con el equipamiento urbano: pasaban años para que se consolidaran estos espacios (López, 1996), lo que en ocasiones propiciaba una homogeneidad física y la identidad de sus habitantes, contribuyendo a una determinada interacción y control social (Lee y Valdez, 1994: 82) que disminuía en buena medida los problemas vecinales.

Sin embargo, en los grandes desarrollos habitacionales (abiertos o cerrados) este tipo de interacción regularmente no se lleva a cabo debido a que son espacios que se urbanizan, edifican y ocupan en poco tiempo, aunque existen sus excepciones, como en el caso de la sección "A", de Ciudad Loma Dorada, donde la urbanización y la ocupación del sitio no ocurrieron en corto tiempo, pues este desarrollo tardó 15 años en edificar y vender 95% de sus viviendas (1979-2003), por lo que es de suponer que los pobladores tuvieron oportunidad de efectuar la interacción social.

No podemos decir lo mismo de Hacienda de Santa Fe; el proceso de edificación de este asentamiento se realizó en tan sólo tres años y aunque se han vendido 97% de los terrenos, sólo están habitados aproximadamente la mitad; además, aún no hemos aplicado la encuesta de "Calidad de vida, empleo y familia", y por ello quedan muchos aspectos que analizar en este desarrollo y preguntas que responder.

A manera de conclusión

El actual proceso de crecimiento de Guadalajara queda manifiesto en los grandes desarrollos habitacionales que están pasando de un modelo abierto a otro cerrado, aunque ambos presentan insuficiencia de servicios y equipamiento.

Los modelos espaciales cerrados promovidos como lugares funcionales y de "exclusividad" no son tales, pues la realidad rebasa esta intención; a la vez, en los desarrollos abiertos el uso de suelo es modificado para incorporar aquellos servicios no satisfechos.

En ambos modelos se ha privilegiado el interés económico del promotor, que va desde disponer de suelo barato, realizar la mínima urbanización posible, hasta contar con clientes cautivos o asociarse con instituciones públicas que garanticen resarcir la inversión y obtener sus ganancias.

Finalmente, los grandes desarrollos habitacionales, sean abiertos o cerrados, no han logrado consolidarse, debido en parte a la escasa interacción social y al desarraigo de sus moradores con el lugar, pues éstos mayormente usan sus viviendas nada más como dormitorio. Aunque sus creadores han incorporado en los diseños algunos conceptos urbanos tradicionales —calles, agrupaciones de vivienda semejantes a manzanas, servidumbres, etc.— para cumplir con la legislación vigente, no han logrado eliminar la fragmentación que abruma a sus habitantes. Como bien ha señalado Muxí (2004): "el desafío al que se enfrenta hoy la cultura urbanística es hacer ciudad en las periferias, en vez de multiplicar segmentos aislados y especializados, solamente unidos por la red viaria".

Fecha de recepción: 17 de marzo de 2006
Fecha de aceptación: 11 de septiembre 2006

Bibliografía

Aguilar, Miguel Ángel, César Cisneros y Maritza Arteaga (1998) "Espacio, socialidad y vida cotidiana en los conjuntos habitacionales", en Martha Schteingart y Boris Graizbord (coords.), *Vivienda y vida urbana en la ciudad de México. La acción del Infonavit.* México: El Colegio de México, pp. 341-399.

Bibliografía

Arias, Patricia (2006) "Tonalá. ¿Ámbitos vacíos o espacios vívidos?", *Revista Estudios Jaliscienses,* núm. 63. Zapopan: El Colegio de Jalisco, pp. 5-20.

Benévolo, Leonardo, Carlo Melograni y Tommaso Giura Longl (2000) *La proyección de la ciudad moderna,* 3ª ed. México: Gustavo Gili.

Borja, Jordi (2004) "Prólogo", en Zaida Muxí, *La arquitectura de la ciudad global.* Barcelona: Gustavo Gili, pp. 1-6.

Cabrales Barajas, Luis Felipe (2000) "Proceso de metropolización y segregación social tonalteca", en Beatriz Núñez Miranda (coord.), *Tonalá, una aproximación a su estudio.* Zapopan: El Colegio de Jalisco, pp. 65-90.

—— (2001) "Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara", *Espiral, Estudios sobre Estado y Sociedad*, vol. 7, núm. 20, Guadalajara, Universidad de Guadalajara.

—— (coord.) (2002) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara/ UNESCO.

Cabrales Barajas, Luis Felipe y Mercedes Arabela Chong Muñoz (2004) *Patrimonio cultural y desarrollo local. Propuestas creativas para la Zona Metropolitana de Guadalajara.* Guadalajara: Universidad de Guadalajara.

Camberos Garibi, Jorge (1988) "La influencia postindustrial en la conformación de los usos del suelo en la zona metropolitana de Guadalajara", en Luis Felipe Cabrales Barajas (comp.), *Espacio urbano, cambio social y geografía aplicada.* Guadalajara: Universidad de Guadalajara, pp. 175-195.

Congreso del Estado de Jalisco (1982) *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Guadalajara,* Decreto 10959. Guadalajara: Congreso del Estado de Jalisco.

—— (2000) *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco,* Decreto 18730. Guadalajara: Congreso del Estado de Jalisco.

Bibliografía

Coplaur (1972a) *Documento 2. Normas urbanas de estructuración, zonificación y usos del suelo para el municipio de Guadalajara*. Guadalajara: Comisión de Planeación Urbana-Ayuntamiento de Guadalajara.

—— (1972b) "Esquema Director 71", *Documento 2. Normas urbanas de estructuración, zonificación y usos del suelo para el municipio de Guadalajara 2*. Guadalajara: Comisión de Planeación urbana-Gobierno del Estado de Jalisco.

El Occidental (1979) 28 de octubre, Guadalajara.

Esquivel Hernández, María Teresa (2002) "Nuevas experiencias de habitar la ciudad: los centros urbanos en el Estado de México", CD: *IV Encuentro de investigadores de cultura y ciudades contemporáneas*. Guadalajara: Ciesas-Occidente/Universidad de Guadalajara/ITESO, p. 14.

García, Beatriz y Claudia Puebla (1998) "El Infonavit en el contexto de las políticas habitacionales", en Martha Schteingart y Boris Graizbord (coords.) *Vivienda y vida urbana en la ciudad de México. La acción del Infonavit*. México: El Colegio de México.

Garza, Gustavo y Martha Schteinngart (1978) *La acción habitacional del Estado de México*. México: El Colegio de México.

Ickx, Wonne (2002) "Los fraccionamientos cerrados en la zona metropolitana de Guadalajara", en Luis Felipe Cabrales Barajas (coord.), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara/UNESCO, pp. 117-141.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) (1984) *X Censo General de Población y Vivienda, 1980*. Aguascalientes: INEGI.

—— (1992) *XI Censo General de Población y Vivienda, 1990*. Aguascalientes: INEGI.

—— (1995) *Conteo de Población y Vivienda, 1995*, Resultados definitivos. Aguascalientes: INEGI (disco compacto).

Bibliografía

—— (2002) *XII Censo General de Población y Vivienda, 2000,* Principales resultados por localidad. Aguascalientes: INEGI (disco compacto).

Junta General de Planeación Urbana del Estado de Jalisco (JGPUEJ) (1972) *Plan general urbano.* Guadalajara: Junta General de Planeación Urbana del Estado de Jalisco.

López Moreno, Eduardo (1996) *La vivienda social: una historia.* Guadalajara: Universidad de Guadalajara/Universidad Católica de Lovaina/ORSTM/RNIU.

Martín, Rubén y Sonia Serrano (2003) "Regidores aceptan dinero por aprobar fraccionamientos", *Público,* 27 de octubre, Guadalajara.

Promotora Loma Dorada (1979) *Protocolo del proyecto de construcción.* Guadalajara: Promotora Loma Dorada.

Público (2003), 27 de octubre, Guadalajara.

Salinas E., M. E., et al. (2000) "Metropolización y precios de suelo en Tonalá 1972-1995", *Geocalli, Cuadernos de Geografía,* año 1, núm. 2. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, pp. 67-114.

Schteingart, Martha y Boris Graizbord (coords.) (1998) *Vivienda y vida urbana en la ciudad de México. La acción del Infonavit.* México: El Colegio de México.

Signorelli, Amalia (1999) *Antropología urbana*. Barcelona: Antropos/UAM.

Sistema Estatal de Información (1999) *Cédula municipal de Tlajomulco de Zúñiga.* Guadalajara: Sistema Estatal de Información-Gobierno del Estado de Jalisco.

Turiaco, Vicenzo (1997) "Implicaciones de los modelos socioculturales sobre la determinación del espacio privado", en Paola Coppola Pignatelli, *Análisis y diseño de los espacios que habitamos*. México: Árbol, pp. 228-242.

Velazco Ávalos, Ana Rosa (2002) "La apropiación de los espacios abiertos en las unidades habitacionales", CD: *IV Encuentro de investigadores de cultura y ciudades contem-*

Bibliografía

poráneas. Guadalajara: Ciesas-Occidente/Universidad de Guadalajara/ITESO.

Wario Hernández, Esteban (2004) *Desafío metropolitano*. México: UNAM-Coordinación de Humanidades-Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad/Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

Zaida, Muxí (2004) *La arquitectura de la ciudad global*. Barcelona: Gustavo Gili.

Entrevistas

- María Guadalupe Ayala, 4 de marzo de 2000, realizada por Noemí Moreno.
- Lorena Torres, promotora de Desarrolladora Homex, 12 de noviembre de 2005, realizada por Beatriz Núñez Miranda.
- Remigio Estrada, 14 de enero de 2006, realizada por Beatriz Núñez Miranda.
- Amalia Figueroa, 12 de noviembre de 2005, realizada por Beatriz Núñez Miranda.

Encuesta

Núñez Miranda, Beatriz, Franci Alejandra Sandoval Nungaray, Elodia Ortega, y Estrellita García Fernández (2001) *Calidad de vida, empleo y familia en Loma Dorada*. Tonalá, Jalisco, julio.