

X Seminario
Investigación Urbana y Regional

POLÍTICAS DE VIVIENDA Y DERECHOS HABITACIONALES. *Reflexiones sobre la justicia Espacial en la Ciudad Latinoamericana*

Evolución de los fraccionamientos habitacionales cerrados y el desarrollo de los espacios periurbanos entre 1990 y 2010 en la ciudad fronteriza de Tijuana, baja California, México

Elizabeth Méndez Mungaray

Maestría en Desarrollo Regional. El Colegio de la Frontera Norte
El Colegio de la Frontera Norte
emendez@colef.mx

RESUMEN

Este trabajo estudia el surgimiento y evolución de los fraccionamientos habitacionales cerrados en áreas periurbanas de la ciudad de Tijuana, considerando las transformaciones de los espacios residenciales, a partir de 1990 a 2010. Se utilizaron técnicas de investigación documental y estadística de las dependencias de administración urbana local. La información estadística de variables demográficas y socioeconómicas proviene del INEGI, y la organización de la información obtenida es clasificada por años y zonas geográficas. Los fraccionamientos se ubican en mapas a través del programa Arc Gis 9.2. Se incluye un acercamiento teórico sobre la base funcional del sector residencial del periurbano y su relación con los fraccionamientos cerrados como parte de las acciones globales y endógenas que los han fortalecido como modelos alternativos para distintos grupos sociales que demandan vivienda y en ocasiones acceden a las de de bajo costo y fácil financiamiento, pero consintiendo a localizaciones periurbanas muy alejadas de los centros de recursos urbanos.

INTRODUCCION

En gran parte de las ciudades latinoamericanas, vienen observando importantes cambios en sus estructuras urbanas, como parte de la rápida expansión territorial y socioeconómica que presentan ante el desarrollo de fenómenos globales que se materializan en las formas y organización del espacio urbano y de sus funciones, particularmente expresados en las áreas periurbanas. El trabajo estudia el surgimiento y evolución de los fraccionamientos habitacionales cerrados en áreas periurbanas de la ciudad de Tijuana, considerando las transformaciones de los espacios residenciales, a partir de 1990 a 2010. Se aborda el espacio residencial periurbano y los fraccionamientos cerrados, para después continuar identificando el proceso de crecimiento de la ciudad y finalizar con una descripción de la evolución y distribución geográfica de los fraccionamientos cerrados.

1. El espacio residencial periurbano y los fraccionamientos habitacionales

Los diferentes paisajes y usos del suelo, las áreas intraurbanas se distribuyen espacialmente con una estructura determinada por un centro, áreas residenciales, zonas industriales y espacio periurbano. Las diferencias entre las actividades, la composición de la población, las rentas del suelo y otros factores definen diversos enfoques teóricos que explican esa estructura mediante el análisis de los modelos de organización y función del espacio urbano. (Zárate, 1991, p.151) El periurbano corresponde a un espacio intermedio en el que la urbanización va avanzando hacia la zona rural en medio de una diversidad de procesos caracterizados por distintos grados de influencia en lo económico, social, físico, y con un carácter

dinámico y multifuncional en usos como los agrícolas, industriales, residenciales, recreativos, naturales, etc. (González, 1987, p.439)

La visión de la ciudad descentralizada y dispersa (Monclús, 2000, p.223) con diferentes procesos, ha dejado atrás a la ciudad compacta “fordista” y se impone como el modelo anglosajón reproducido en otras ciudades. (Ávila, 2001, p.114)¹

De esta manera en las últimas décadas los estudios en las metrópolis y otras ciudades latinoamericanas coinciden en afirmar que mecanismos de estrategias macroeconómicas de liberación y desregulación por parte de los gobiernos en un contexto de la globalización y otros procesos endógenos, producen cambios profundos en la restructuración urbana bajo lo cual se intensifican y expanden fenómenos como las nuevas modalidades de expansión periurbana, donde las estructuras policéntricas y otros efectos como la segregación residencial y fragmentación, entre otros, modelan nuevos procesos en el crecimiento periurbano. (De Mattos, 2002, p.1-5).

Así, las áreas residenciales en las periferias han sufrido cambios profundos involucrados con fenómenos como la construcción de complejos de vivienda tanto unifamiliar como de edificios de departamentos dirigidos a diferentes niveles sociales y, también la invasión de terrenos no ocupados o no aptos fisiográficamente en esta franja, por parte de grupos de clases bajas y/o

¹ Un número importante de las grandes ciudades de Estados Unidos han desarrollado una economía muy ligada al fenómeno de la periurbanización. Varios autores (Castells,1990;Dézert,1992;Castells y Hall,1994) mencionan algunos de los más importantes factores: la contra-urbanización, desarrollo de los medios de transporte y proliferación de rutas terrestres rápidas, desarrollo de grandes superficies comerciales (*malls*), descentralización de los campus o institutos universitarios ligados a la investigación, crecimiento de las zonas suburbanas ocupadas por familias jóvenes (técnicos, investigadores e ingenieros, ligados a las empresas de alta tecnología, y la preferencia en general, por el hábitat natural.

migrantes; las grandes obras de infraestructura como aeropuertos o vías de comunicación principales que facilitan el desarrollo de actividades productivas, y que en su conjunto atraen la ubicación de toda clase de usos del suelo. (Aguilar, 2006, p.5-7). Como parte de las transformaciones del sector residencial en el periurbano y en el contexto de la formación de nuevas centralidades, surgieron núcleos residenciales con la construcción masiva de viviendas con diversas características como el cercamiento perimetral y control de sus accesos, bajo los conceptos de exclusividad y seguridad, así como el de contacto con la naturaleza, que en su conjunto podrían ofrecer una mayor calidad de vida a sus residentes. (Martin ,2006, p. 701)² Se les denomina según variaciones de sus características y localización, como *guetos de lujo*, o bien, *enclaves fortificados* en Brasil, *gated community* norteamericanos. En México es común el uso del concepto *fraccionamientos o desarrollos cerrados*, el cual varía según las localidades. (Cabrales 2001, p. 230-233)

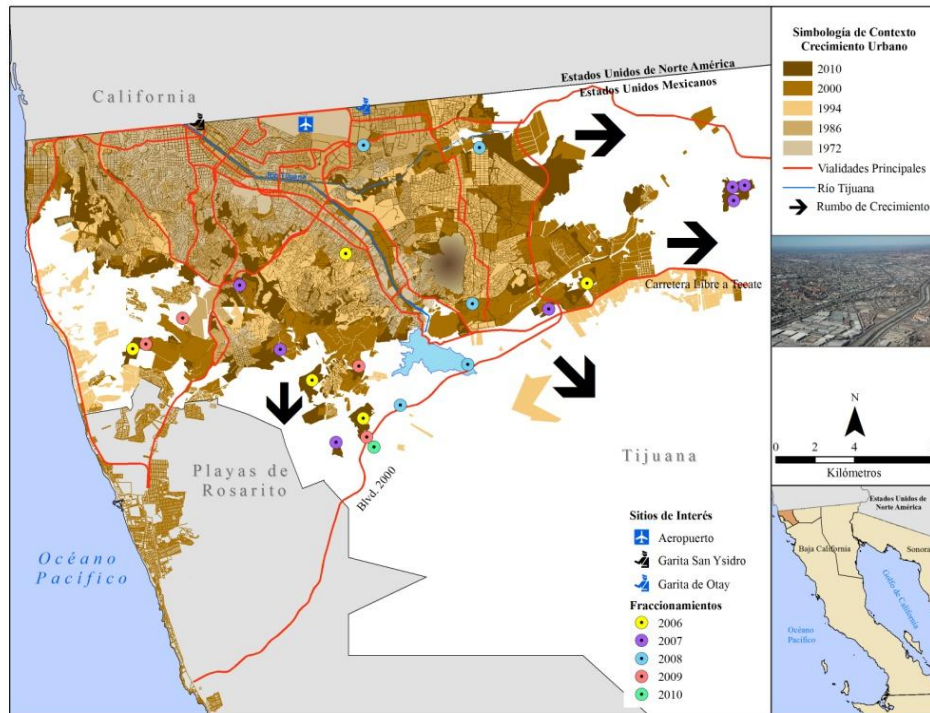
2. Expansión residencial en la ciudad de Tijuana

El municipio de Tijuana es el segundo más pequeño del estado de Baja California, se localiza en el extremo noroeste de la frontera norte de México, compartiendo

² A estos conjuntos se les puede definir como asentamientos privados, muchas veces contruidos fuera de la red pública y físicamente separados por alguna frontera material (perímetro delimitado por algún tipo de cercamiento controlado), y sobre la base de la producción privada de los servicios urbanos dentro de su área, y que ofrecen a sus residentes un conjunto muy amplio de servicios (seguridad, recolección de residuos, áreas verdes, etc.).

frontera con el estado de California en Estados Unidos y hacia el sur con la zona de conurbación con el municipio Playas de Rosarito, al este con Tecate y al oeste con el Océano Pacífico. El desarrollo socioeconómico de la ciudad está relacionado con diversos acontecimientos históricos producto de su posición geopolítica de frontera, es la localidad de mayor población estatal, concentra el 49.3% con 1 559 683 habitantes. En sus etapas de mayor crecimiento demográfico se llegó a tasas de incremento mayores del 9%, la cual ha disminuido hasta llegar en el 2010 a 2%. Para 1994 ya se cubría alrededor de 19 500 hectáreas, distribuidas irregularmente tomando en cuenta la configuración topográfica y el desfase en la adecuación para la urbanización. En los años siguientes se incorporaron áreas urbanizadas principalmente al noreste, este y suroeste, cuyas áreas de expansión contribuyeron a compactar algunas zonas. (Véase figura 1)

Figura 1. Mapa del área de crecimiento urbano en Tijuana, B.C. (1972-2010)



Fuente: Elaborado en base al Sistema para la Consulta de Información Central (SINCE) y Censo de Población y Vivienda, INEGI (2010)

El espacio habitado

El área urbanizada de la ciudad incluyendo los baldíos o zonas no ocupadas, ascendía en 2009, a 34 462 hectáreas cuya configuración se encuentra estructurada por un centro urbano consolidado compuesto por dos núcleos, el centro tradicional y la zona Río Tijuana, además de 19 subcentros y 16 corredores urbanos. Sin duda, el centro Urbano sigue siendo una zona de alta concentración de funciones comerciales, turísticas y administrativas, que junto con la Zona Río Tijuana representan las de mayor accesibilidad de transporte y de mayor valor económico. La superficie habitacional actual es alrededor de 11 244 hectáreas que

representan el 32.7% del total urbanizado. La tendencia en el tipo de viviendas ha sido multifamiliar que concentra el 72% del cual el 92% corresponde a vivienda de interés social y sólo el 8.5% de interés medio. (IMPLAN, 2009)

3. Los fraccionamientos habitacionales cerrados en el periurbano residencial de Tijuana

Ante el crecimiento de la demanda de espacio disponible en Tijuana, con la aplicación de una política urbana que favoreció la planeación a través de infraestructura de vialidades y demás servicios urbanos, se favoreció la construcción de unidades habitacionales de distintas características, observándose a partir de los años noventas amortiguando los efectos del déficit de vivienda. (IMPLAN, 2009)³ Se registraron 147 fraccionamientos con características diversas, en los primeros años de esa década surgieron unidades residenciales cerradas de pocas viviendas de carácter exclusivo, dirigidos a estratos altos, algunos ubicados en zonas costeras y de lomeríos cercanas a la zona central y que explotaban el atributo del paisaje.

Ahora bien, es a partir del año 2000 que comienza la expansión del fenómeno y el número de proyectos aumenta rápidamente, en tres años se autorizaron 22 de los cuales el 68% fueron del tipo multifamiliar y en la mayoría de los casos de interés social. En el año 2004 se concentra la mayor cantidad construida con más de 6

³ El déficit por hacinamiento en Tijuana era en el año 2007 de 30 437 viviendas y por deterioro de 13 605 viviendas.

000 viviendas en total, pero es en 2007 cuando se introdujeron más de 25 000 viviendas. En el periodo siguiente la tendencia se inclina a los enormes complejos dirigidos a población de ingresos medios -bajo y bajos con miles de viviendas estrechas de tipo económico y ubicadas en las zonas más exteriores del periurbano. (Véase figura 2)

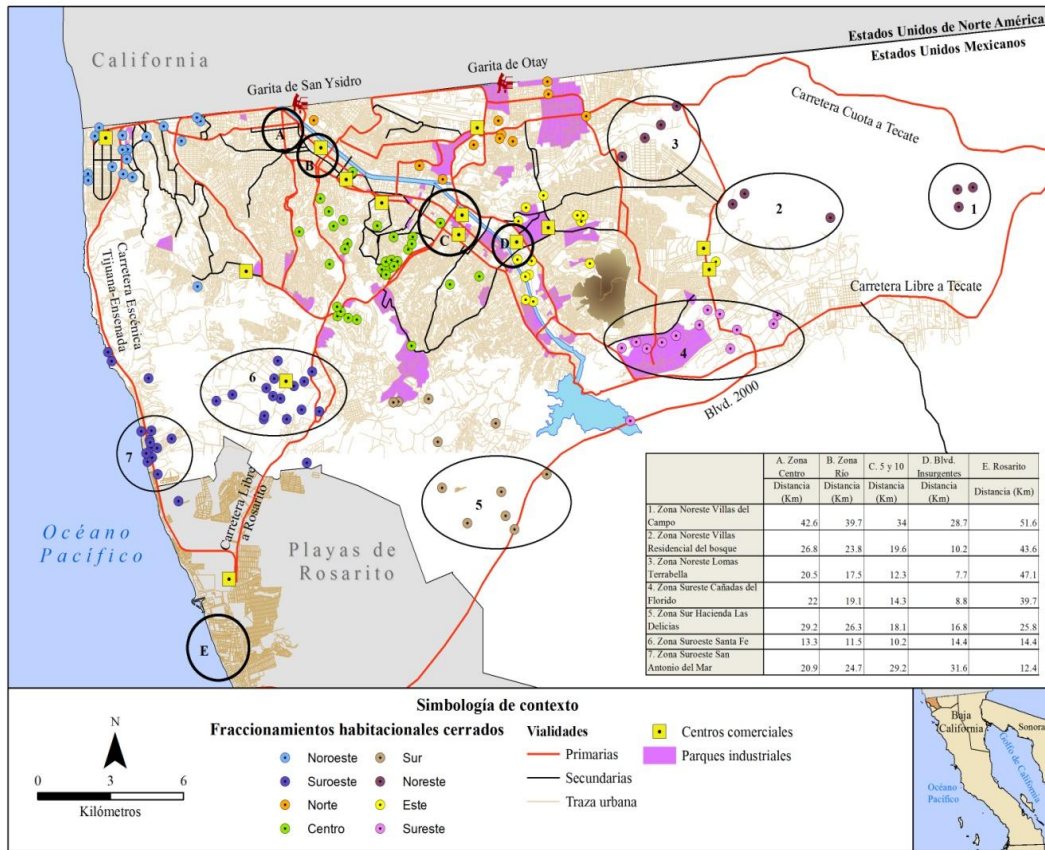
En el espacio periurbano predomina un patrón de ocupación residencial que conforme aumenta la distancia en relación al centro de la ciudad, los costos por transporte se elevan, sin embargo, otros elementos como el precio del suelo tiende a disminuir, por lo que para la industria constructora existen ventajas comparativas que estimulan la localización de núcleos habitacionales en zonas periurbanas distantes. Los fraccionamientos cerrados en el área periurbana de la ciudad de Tijuana ha estado influenciada por una serie de condiciones como la presencia de suelo abundante de bajo costo y con estatus legal, con el desarrollo de infraestructura como vialidades y sistemas de transporte, con suficiente empleo, así como la presencia de elementos naturales de costas y paisajes.

Para el estudio del patrón de distribución la ciudad se dividió en ocho zonas geográficas donde se ubicaron los fraccionamientos registrados, se destacaran aquellas que enfatizan la condición periurbana y marcan las direcciones del crecimiento urbano. Estas zonas son: la Suroeste, Sur, Noreste, Este y Sureste. La zona suroeste ubicada en la conurbación con Playas de Rosarito, concentra el 24% de fraccionamientos, le sigue en importancia las zonas este y sureste con el 20% y la noreste con 8%, sin embargo las zonas que reúnen la mayor cantidad de

viviendas son la sur con el 52% y la noreste con el 20%, y en tercer lugar la zona sureste con el 14% de viviendas. Estos contrastes se entienden porque en algunas zonas como la sureste la densidad es mayor, ya que el espacio habitable es más reducido, aunque la cantidad de fraccionamientos es mayor. En cambio, en las zonas periurbanas más alejadas geográficamente como la sur, noreste y sureste, han surgido menor cantidad de los grandes complejos de miles de viviendas localizados a grandes distancias de las áreas centrales.

En la figura 2 se aprecian los grupos de fraccionamientos cerrados por zonas, donde destacan aquellos localizados en las áreas periurbanas más distantes de los principales centros de actividades lo que produce efectos negativos en los tiempos de traslado a estos.

Figura 2. Mapa general de Fraccionamientos habitacionales cerrados, por zonas geográficas y distancias a principales centros de actividades en la ciudad de Tijuana, B.C. (1990-2010)



Fuente: Elaborado en base al Sistema para la Consulta de Información Central (SINCE) y Censos Generales de Población y Vivienda, 1990, 2000, 2010, INEGI. Departamento de Administración Urbana. Secretaría de Desarrollo Urbano XIX Ayuntamiento de Tijuana.

CONCLUSIONES

La gran expansión del espacio periurbano residencial de Tijuana desde décadas pasadas, ha sido resultado de varios factores entre los que destaca su posición

geopolítica como centro de intercambio internacional de bienes, capitales y personas, lo que ha contribuido a procesos de cambios estructurales influenciados por la globalización y otros factores de origen local y regional. Situación que se expresa notoriamente en la forma de organización del espacio periurbano como los nuevos modelos habitacionales cerrados que surgen y se reproducen ante la flexibilidad de los instrumentos de planificación que permitieron su construcción en zonas poco accesibles a los centros de recursos urbanos. En los primeros diez años de su proliferación se tenían registrados 31 fraccionamientos presentando un incremento del 376% para el año 2010.

Sin duda, este modelo de fraccionamientos cerrados periurbanos, no escapa a una realidad globalizada que refuerza estándares de convivencia y consumo dirigidos por el capital privado y sus intereses, pero ante factores como la búsqueda de seguridad, estatus y calidad de vida a precios accesibles a grupos sociales diversos cuyos habitantes se ven afectados negativamente.

Bibliografía

Aguilar G. A., (2006). *Las Grandes aglomeraciones y su periferia regional, experiencias en Latinoamérica y España*. Editorial Miguel Ángel, Porrúa. México, D.F.

Ávila Sánchez, Héctor, (2001). *“Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de*

Europa y América”, Investigaciones geográficas, Boletín del instituto de geografía, UNAM, núm. 45. México, D.F.

Cabrales Barajas y Canosa Zamora, Elia, (2001). “*Segregación residencial y fragmentación Urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara*”. Espiral: Estudios sobre estado y sociedad .vol VII núm. 20. Guadalajara, México, D.F.

De Mattos, Carlos, (2002). “*Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización?*”, editor invitado, Scielo, EURE. , vol. 28, núm. 85. pp. 1-5. Santiago de Chile.

González Urruela, E., (1987). “*La evolución de los estudios sobre áreas periurbanas*”, Anales de Geografía de la Universidad Complutense, núm.7 Homenaje a D. Manuel de Terán. Madrid, España.

IMPLAN, (2009). *Instituto Municipal de Planeación. “Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana”*. XIX Ayuntamiento de Tijuana. Tijuana, Baja California.

INEGI (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática), Censo *General de Población y Vivienda 2000*. Sistema para la Consulta de Información Central. (SINCE), México.

INEGI (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática). *II Censo de Población y Vivienda 2005*. México.

INEGI (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática). Censos Generales de Población y Vivienda 1990, 2000, 2010 y II Conteo de Población y Vivienda 2005. México.

Martín Ríos, (2006). "*Cambios en la producción del espacio urbano residencial en la periferia de la ciudad metropolitana de Buenos Aires. Un estudio de caso en el municipio de Tigre*". Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 21, núm. 3(63), pp. 701-729. Toluca, Estado de México.

Monclús, F. Javier, (2000). "*La ciudad dispersa*". Revista Eure vol. 26 num.77. pp. 223. Santiago de Chile.

SAHOPE, (1991). Secretaría de Asentamientos humanos y Obras Publicas del Estado. "*Esuema Urbano de la Ciudad de Tijuana*". Gobierno del Estado de Baja California. Mexicali, Baja California.

Zarate M., M. Antonio, (1991). "*El espacio interior de la ciudad*". Síntesis Editorial. Madrid, España.