



Detalles sobre la publicación, incluyendo instrucciones para autores e información para los usuarios en: <https://desafiosjuridicos.uanl.mx/index.php/ds>

Karina Soto Canales (Facultad Arquitectura, Universidad Autónoma de Nuevo León)

Urgencias en la regulación de fraccionamientos cerrados ante las lagunas y antinomias en el marco jurídico mexicano. pp. 114-129
Fecha de publicación en línea: 31 de enero del 2022.

Publicado en *Desafíos Jurídicos La Conjugación del Derecho*. Todos los derechos reservados. Permisos y comentarios, por favor escribir al correo electrónico: desafios.juridicos@uanl.mx

Desafíos Jurídicos La Conjugación del Derecho. Revista de temas contemporáneos sobre derecho, y sus conexiones en la vida cotidiana, Volumen 1, No. 1, julio-diciembre de 2021, es una publicación semestral de la Universidad Autónoma de Nuevo León, a través de la Facultad de Derecho y Criminología, editada en la Ciudad Universitaria, N.L., México. Con dirección en Cd. Universitaria, Av. De los Rectores s/n, San Nicolás de los Garza, N.L. C.P. 66451, Página electrónica de la revista: <https://desafiosjuridicos.uanl.mx/index.php/ds>

Editora en jefe: Dra. Amalia Guillén Gaytán Reserva de Derechos al Uso Exclusivo del Título Volumen 2, No. 2, enero-junio de 2022, ISSN: en trámite ante el Instituto Nacional del Derecho de Autor. Responsable de la última actualización de este número: Mtro. Juan Alonso Martínez Arrieta.

Desafíos Jurídicos La Conjugación del Derecho aborda temas contemporáneos sobre derecho, y sus conexiones en la vida cotidiana, tiene como propósito constituirse en un foro de discusión académica que aborda la compleja, contradictoria y multicausal relación entre el derecho y la vida social. Desafíos Jurídicos se inscribe en el debate académico nacional e internacional en el ámbito de Derecho y su giro especial en las ciencias sociales e invita al análisis de diversas prácticas sociales y formas de organización y acción política desde una perspectiva multidisciplinaria que ponga énfasis en la defensa de los derechos y su aplicación. Los textos publicados incorporan métodos y problemas tratados desde el derecho, la sociología, la ciencia política, la economía, los estudios urbanos, la geografía, los estudios culturales, la antropología, la literatura y el feminismo, entre otros. Las opiniones expresadas por los autores no reflejan la postura del comité editorial.

Queda estrictamente prohibida la reproducción total o parcial de los contenidos e imágenes de la publicación sin previa autorización expresa de la revista.

DIRECTORIO INSTITUCIONAL

RECTOR: DR. SANTOS GUZMÁN LÓPEZ

SECRETARIO GENERAL: DR. JUAN PAURA GARCIA

DIRECTOR DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CRIMINOLOGIA: MTR. OSCAR P. LUGO SERRATO

REVISTA DESAFÍOS JURÍDICOS

DIRECTORA: Dra. Amalia Guillén Gaytán

CORDINADOR: Dr. Mario Alberto García Martínez

CORDINADOR DEL NÚMERO: Mtro. Juan Alonso Martínez Arrieta

ASISTENTE EDITORIAL: Mtra. Angélica Rubí Rodríguez Aguirre

ADMINISTRACIÓN DEL SITIO WEB: M.A. Daniel Vázquez Azamar

EDICIÓN TEXTUAL Y CORRECCIÓN DE ESTILO: Rosa María Elizondo Martínez

PINTURA DE LA PORTADA: M.A. Daniel Vázquez Azamar "En la otra ventanilla" © 2022

Urgencias en la regulación de fraccionamientos cerrados ante las lagunas y antinomias en el marco jurídico mexicano

Emergencies in the regulation of gated communities in the face of gaps and contradictions in the Mexican legal framework

Fecha de publicación en línea: 31 de enero del 2022

Por: Karina Soto Canales*

*<https://orcid.org/0000-0001-5676-1536>

Universidad Autónoma de Nuevo León

Resumen. El presente análisis realiza una aproximación hacia la complejidad para el establecimiento de parámetros de ordenamiento territorial desde los diversos recursos normativos ante la urbanización y construcción de los “nuevos” formatos de vivienda ofrecidos por el mercado inmobiliario. Dicha situación se replica en ciudades mexicanas y latinoamericanas. La figura del fraccionamiento habitacional parece poco relevante en el contenido de leyes y reglamentos vigentes en materia de desarrollo urbano. Sin embargo, en la práctica, dicha tipología se ha diseminado y reproducido a una velocidad dejando evidencias de los vacíos legales y la falta de control para establecer jurídicamente los atributos espaciales (urbanísticos y arquitectónicos), la constitución legal de representantes, la administración de servicios, el carácter público de áreas verdes (parques y plazas), entre otros. Lo anterior, produce desajustes en cuanto a segregación, desigualdad, vulnerabilidad, inseguridad, entre otros, con lo cual se demuestra la incapacidad legal de parte de los municipios que solo se responsabilizan del cumplimiento cuantitativo (área vendible, uso de suelo, infraestructura y espacios de cesión) más no así de la evaluación de otros factores determinantes para asegurar espacios de habitabilidad. El análisis comparativo permite identificar la variedad de asuntos incorporados para control de los fraccionamientos habitacionales para posteriormente demostrar la urgencia de homologación y adición de temas dentro del marco normativo en cuestión. El establecimiento de los mismos permitirá que se mejoren las condiciones operativas al habilitarse dichos productos en el Estado de Nuevo León o en cualquier otra ciudad de México.

Palabras clave: Urbanización, fraccionamientos cerrados, ordenamiento territorial y derecho a la ciudad

Abstract. The presented analysis attempts to address the complexity of establishing the parameters for territorial sorting according to the various normative resources regulating urbanization and construction of the “latest” housing formats offered by the real state market.. This situation is replicated in Mexican and Latin American cities. The gatted communities typology seems irrelevant in the current laws and regulations on urban development. However, this typology has disseminated and reproduced rapidly in practice, leaving evidence of legal gaps and lack of control to the legal establishment of the spatial attributes (urban and architectural), the legal constitution of representatives, the administration of services, and the public nature of public spaces (parks and squares). The latter produces imbalances in segregation, inequality, vulnerability, and insecurity, demonstrating the legal incapacity of the municipalities responsible for quantitative compliance (salable area, land use, infrastructure, and spaces session), but not for the evaluation of other determining factors to ensure habitability. A comparative analysis allowed the identification of the distinct aspects related to the control of gatted communities and the demonstration of the urgency of homologation and addition of issues within the regulatory framework. The enablement of such products in the State of Nuevo Leon or any other Mexican region may improve their operating conditions.

Key words: urbanization, gatted communities, territorial ordering, right to the city

INTRODUCCIÓN

Abordar el tema de la vivienda como muchos otros requiere establecer un punto de partida sobre lo que hoy regula diversos aspectos relacionados a sus características espaciales, y que una vez concluidos los procesos de urbanización y construcción determina condiciones de habitabilidad relacionados tanto con los aspectos sociales (sociedad, comunidad) y económicos (actividades complementarias a la vivienda, valor del suelo, plusvalía). La problemática que en el presente análisis normativo se expone contiene en su origen el reconocimiento del desfase de términos, particularmente en los formatos de vivienda que el mercado inmobiliario actualmente oferta, con los cuales se “vende” prácticamente un objeto de consumo. Las omisiones recupera-

das exhiben la indiferencia e incapacidad de quienes elaboran y procuran el ordenamiento territorial, debido a que los diversos documentos regulatorios terminan por producir mayor desigualdad, una que se percibe en el lugar donde se habilita la vivienda (centro-periferia, dimensión del fraccionamiento, amenidades del fraccionamiento) y la tipología que ésta obtiene (vivienda unifamiliar fuera o dentro de fraccionamientos cerrados –departamento en edificios verticales), la proximidad a las centralidades o subcentros urbanos (contenedores espaciales de actividades económicas de alta intensidad-densidad), el acceso a servicios de transporte público, solo por mencionar algunos casos (Soto, 2020). La ciudad como un ente espacial expande sus límites a pesar de los diversos artilugios normativos como, por ejemplo: los polígonos de contención ur-

ba y, si bien, las herramientas de ordenamiento pretenden aprehender el crecimiento en descontrol, en la realidad la dispersión es difícilmente contenida y como resultado se favorecen prácticas alejadas de la sustentabilidad donde quienes habitan en los confines del asentamiento también reciben las peores condiciones de movilidad, acceso a bienes y servicios, calidad de vida, entre otros.

Antes de producirse cualquier instrumento regulador ya había precedentes de especialistas que determinaban las condiciones en las que debía producirse un espacio habitable (ventilación, asoleamiento, color de las habitaciones, altura de las edificaciones, distancia entre las mismas, solo por mencionar algunos) (Colomina, 2019; García Vázquez, 2016); sin embargo, no todas esas consideraciones se han incorporado en los instrumentos regulatorios, aun sabiendo que estas se produjeron en momentos de crisis (sanitarias (tuberculosis y peste)). Más dichos factores no son el interés particular de este documento, la vivienda como objeto arquitectónico no se somete a juicio, sino el formato o tipología que la contiene, por lo tanto, el interés principal es el de la vivienda unifamiliar en fraccionamientos cerrados (VUFC), lo que jurídicamente se reconoce como fraccionamientos habitacionales o condominios horizontales.

LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL PROCESO DE URBANIZACIÓN FRAGMENTADO

De acuerdo a Bailly (1978:107) la función de la ordenación espacial es la de proteger al hombre del mundo exterior, las aportaciones de autores como Abercrombie, Unwin, Ged-

des, entre otros, permite la consolidación del ordenamiento territorial como un área de conocimiento que fusiona urbanismo, geografía y ecología; y, en la teoría, diversos autores establecen elementos indispensables para la viabilidad urbana, tal es el caso de Cerdá quien incorpora espacios “verdes” en diversas escalas (predio, manzana – jardín, parque o plaza), o Garnier quien determina una zonificación para la ciudad industrial (Capel, 2002:303; García Vázquez, 2016). Dichos lineamientos han sido superados, así lo expresa McHarg (1992) debido, principalmente, a las condiciones de carácter expansivo (crecimiento y consolidación) de las ciudades; en las últimas décadas la instauración de documentos de ordenación territorial ha establecido consideraciones y limitantes para formar un ambiente de certidumbre en el proceso de desarrollo urbano; los diversos formatos normativos (leyes, reglamentos y planes) pretenden garantizar que ante la habilitación de cualquier uso de suelo, la seguridad ambiental y funcional del asentamiento. Más la dificultad de construir instrumentos jurídicos para el ordenamiento territorial o el desarrollo urbano según Harvey (2007:241) recae en que para la instauración de un marco espacial este debe de asimilarse como “maleable y variable (relativo y relacional)”, el cual en función del factor tiempo se transforma a la rapidez que sea necesaria, porque el espacio en sí, a pesar de su condición estática permanentemente se encuentra en movimiento o transformación.

El marco jurídico del ordenamiento territorial en México se produce a partir de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOT-

DU), que en el artículo 3 establece al menos dos términos con los cuales se procura el orden y control del proceso de urbanización, el primero se contiene en la fracción XIII donde define el desarrollo urbano como el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y segundo, en la fracción XXVI, donde se estipula que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.

En un primer análisis sobre el contenido de la LGAHOTDU en función de los conceptos que se estudian, se encuentra que sólo en dos ocasiones se hace referencia al término condominio, en la primera como parte de la acción urbanística (art. 3) y la segunda, para señalar que será la legislación local quien establecerá los requisitos para autorizarlos o permitirlos, en ambos, no se precisa su tipología (horizontal o vertical); el concepto de fraccionamiento cerrado o fraccionamiento habitacional como tal no se incluye, las veces que se hace referencia se asimila como la acción de fraccionar o se indica las disposiciones para realizar el fraccionamiento, así también señala que deberán sujetarse a lo dispuesto en la ley como en la Ley Agraria o en su defecto, a la legislación estatal de Desarrollo Urbano vigente (artículo 3, Fracción I, artículo 56, 57, 60, 62, 68 y 76). En contraposición, diversos autores han expuesto la problemática que en la actualidad se produce a partir de la tipología de VUFC, ya sea con respecto a la desigualdad y diferenciación (Camus, 2019; Díaz, Acosta y Me-

dina, 2014; Soto, 2020), la exclusión y segregación (Galaviz, Valladares y Chávez, 2014; Narváez y Carmona, 2020) o fragmentación (López Levi, 2011), investigaciones cuyos casos de estudio se localizan en metrópolis dentro del territorio nacional (Colima, Guadalajara, Monterrey), lo cual hace cuestionar si los lineamientos establecidos están bien delimitados, contextualizados y razonados como para garantizar viabilidad y habitabilidad.

METODOLOGÍA

El presente estudio se realiza desde una metodología descriptiva con análisis de contenido documental, así como de un análisis de derecho comparado en el cual se incorporan diversos documentos normativos en las diferentes escalas de gobierno.

Para la elaboración del caso se implementa la técnica metodológica de recolección de datos, por lo que se revisan diversos documentos vigentes en materia de ordenación territorial y desarrollo urbano en los tres niveles de gobierno (federal, estatal y municipal), los cuales se obtienen a través de la consulta digital de archivos en páginas de internet de entidades públicas de los siguientes tipos: leyes, reglamentos y código, en los cuales se realizan búsquedas sistematizadas en relación a la urbanización de condominios horizontales y fraccionamientos habitacionales.

La recolección de datos obedece a unidades de análisis específicas, que para el caso de investigación se demarca en el territorio nacional (México) y en particular sobre tres ciudades metropolitanas mexicanas (Guadalajara, Monterrey y Querétaro) donde se recuperan

evidencias de los diversos formatos para el ordenamiento, así como los propósitos de dichos instrumentos normativos.

Caso de estudio. Los fraccionamientos cerrados y los vacíos jurídicos para su ordenación y procuración de espacios habitables.

Según los apartados anteriores se expresa la función de los documentos normativos, así como algunos de los principales conflictos en su producción en algunas ciudades mexicanas, investigaciones que demuestran que la tipología habitacional de la VUFC promueve desigualdad, exclusión, fragmentación, entre otros. Más a través del presente apartado se trata de exponer las razones por las que la disparidad se han acrecentado aunque se incorporen dentro de la legislación términos como “derecho a la ciudad”¹, “equidad e inclu-

sión”² (art. 4, fracción I y II de la LGAHOTDU) o “espacios habitables”³ (art.4 de la Ley de Vivienda).

Si bien la tipología de la vivienda es diversa en función de los programas establecidos por los arquitectos y urbanistas, y ahora hasta por el mercado inmobiliario, ésta se diferencia a las terminologías implementadas dentro del marco jurídico (ver tabla 1).

¹ Garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir e los derechos reconocidos por la CPEUM y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

² Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades.

³ El lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de reunión o descanso, que cuenten con las dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de contar como mínimo con un baño, cocina, estancia-comedor y dos recamaras, de conformidad con las características y condiciones mínimas necesarias que establezcan las leyes y las normas oficiales mexicanas



Tabla 1. Comparación de términos relacionadas con la vivienda, las tipologías del mercado inmobiliario y los estipulados en el marco jurídico.

Término práctico	Definición del concepto	Término jurídico y documento que lo incluye	Definición del concepto
Vivienda de autoproducción precaria	Inmuebles construidos con materiales no permanentes (lámina, cartón, etc), sin proyecto arquitectónico definido.	Autoproducción de vivienda. (Art.4, F. I Ley de vivienda)	Proceso de gestión del suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción.
Vivienda de autoproducción consolidada	Inmuebles con o sin proyecto arquitectónico definido, construida con materiales económicos y ejecutados con baja calidad. Autoconstruidas y autofinanciadas. Generalmente cuentan con todos o la mayoría de los servicios.	Autoconstrucción de vivienda. (Art. 4, F. II Ley de vivienda (LVIV))	Proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva.
Edificios y vivienda múltiple	Viviendas multifamiliares donde se presenta una mayor intensidad (densidad) del uso habitacional.		
Unidad habitacional	Conjunto de edificios o casas unifamiliares o dúplex, distinguible por su morfología y estilo. Edificaciones construidas en serie. De promoción pública y privada. Con espacios mínimos y calidad de mínima a regular donde en los espacios exteriores incluyen áreas verdes y espacios para equipamiento urbano.		

Condominios horizontales	Conjuntos privados que integran vivienda unifamiliar sobre lotes privativos y espacios comunes (circulación y área verde) delimitados por bardas donde puede o no contarse con sistemas o dispositivos de seguridad privada. Ocasionalmente incluyen casa club, gimnasio o salón de eventos. El diseño arquitectónico puede ser establecido o propio. De segmento medio algo y alto. Promoción por agente inmobiliario o crédito bancario.	Régimen de propiedad en condominio. (Art. 3, F. LXVII) Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de NL (LAHOTDUNL)	Régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las Unidades de Propiedad Privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común de un inmueble que comparten necesarios para un adecuado uso y disfrute.
Privadas	Tipología habitacional conformado por una serie de pequeñas casas alineadas en ambas aceras de una calle de tránsito restringido, similar a una vecindad, pero, no se comparten los servicios.		
Edificios y vivienda múltiple	Viviendas multifamiliares donde se presenta una mayor intensidad (densidad) del uso habitacional.		

Fuente: Elaboración propia 2022 con información de Kunz (2003, LGAHOTDU, LVIV y LAHOTDUNL).

Según la información recuperada en la tabla anterior, se identifica que algunos de los términos no encuentran en el marco normativo un símil, dejando al descubierto algunos de los vacíos normativos en la urbanización o edificación de vivienda en el país.

Así también, debe señalarse que ni en la LGAHOTDU ni en la LVIV se incluye dentro del glosario los términos relativos al espectro del producto inmobiliario. En el caso del Estado de Nuevo León, el artículo 207 menciona que sólo podrá denominarse fraccionamiento

a la acción de crecimiento urbano, consistente en la urbanización del suelo con apertura de vías públicas, y que cuando la urbanización del suelo se realiza con vías privadas se le denominará conjunto urbano o conjunto privado o fraccionamiento privado. Así también determina como fraccionamiento habitacional simultáneo cuando se realiza al mismo tiempo la urbanización de lotes y la construcción de las viviendas; con lo que prácticamente se define a nivel jurídico lo que el mercado refiere como fraccionamientos cerrados de vivienda unifamiliar.

Para terminar de visualizar la falta de homología y congruencia, se contraponen el marco jurídico de tres entidades estatales y los municipios que geográficamente albergan la capital del estado. Para el análisis sólo se incorporan algunos temas como: dimensión del lote (frente o superficie), cantidad de lotes por fraccionamiento, regulaciones en materia de imagen urbana o equipamiento urbano, consideraciones que tienen un efecto directo sobre la valoración inmobiliaria del bien vivienda (ver tabla 2).

Tabla 2. Análisis comparativo de documentos normativos en tres niveles de gobierno (federación, estado y municipio) que establecen pautas para ejecutar, construir o administrar los fraccionamientos cerrados (condominios horizontales o fraccionamiento habitacional simultáneo) en tres zonas metropolitanas del país.

	ZMQ - Querétaro	ZMG- Guadalajara	ZMM - Monterrey
Federal	Ley general de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano (LGAHOT-DU)		
	Sobre la producción de nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos		
	Art.56 Establece que cuando las acciones se producen fuera del centro de población ... los nuevos fraccionamiento o conjuntos urbano deberán de respetar y conectarse a la vialidad existente.		
	La instauración de requisitos en el proceso de urbanización		
	Art. 57 En el párrafo tercero señala que en cuanto a los fraccionamientos las autoridades deberán de asegurarse se cumpla con las norma de zonificación y planeación vigentes, así como de garantizar la capacidad financiera para proporcionar los servicios públicos que generen.		
	Art. 60 Dispone que es la legislación local la que establecerá los requisitos para las acciones de urbanización y construcción.		
Estatal	Código urbano del Estado de Querétaro	Ley de desarrollo urbano del Estado de Jalisco. Reglamento Estatal de Zonificación (REZ) Código Civil del Estado de Jalisco (CCEJ)	Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León

Tema: Tipologías de fraccionamientos o conjuntos urbanos			
	Art.213 se incluyen los siguientes términos: condominio, condominio vertical, condominio horizontal, condominio mixto, fraccionamientos de tipo campestre,	* CCEJ. Se establece la clasificación de los condominios en: horizontal, vertical y mixto (art.1003).	Agregan una serie de términos de los que no todos incluye definición, como: Condominio horizontal, fraccionamiento habitacional simultáneo (art. 207),
Tema: Área para establecer equipamiento urbano			
	Art. 156. En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el 10%de la superficie total del predio para equipamiento urbano. Este podrá estar fuera del fraccionamiento.		Artículo 210. Para los fraccionamientos habitacionales establece en la Fracción VI. El 60% del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40% -cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;
Unidades privativas (viviendas)			
	Art. 237. En condominio de uso habitacional se tendrá un máximo de 240 unidades.		
Jerarquización de la infraestructura vial.			
			* Se establece de manera general las dimensiones de los predios para vivienda unifamiliar con 7.00 metros de frente y 98 m2 de superficie (art.213).

Tema: Frente de lote y superficie.			
		REZ. Art. 15. En condominios de más de 10 hectáreas se incluyen vialidades de tipo colectora y colectora menor (subcolectora). Deben procurar continuidad con el contexto.	Art.213 FI. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7 metros lineales como mínimo; FII. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98 metros cuadrados.
De los espacios comunes.			
		* REZ. Se determina que en las propiedades en régimen en condominio se contengan estacionamientos para visitas en función de las densidades del mismo.	
Tema: De la seguridad y vigilancia.			
	Artículo 180. En las vías públicas de los fraccionamientos, el municipio podrá otorgar permiso o licencia correspondiente para la construcción e instalación de casetas de vigilancia y controles de acceso;		
Tema: Imagen Urbana			
		*REZ. Se establecen medidas de imagen urbana al determinar que las bardas de condominios horizontales tengan buena apariencia hacia las vías pública (art.231 F.V).	
Municipal	Reglamento de fraccionamientos y desarrollos en condominio para el municipio de Marqués, Querétaro.	Reglamento de imagen urbana para el municipio de Guadalajara (RIUG) Reglamento de gestión del desarrollo urbano para el municipio de Guadalajara (RGDUG)	Reglamento de zonificación del municipio de Monterrey

Tema: Frente de lote y superficie.		
	* Aunque señala que es en los planes y programas de desarrollo urbano donde se establecen las normas como dimensiones y superficies se incorporan datos sobre sección vial, superficie y frente del lote, así como las debidas restricciones (art.64). De acuerdo a los segmentos de mercado se establece la clasificación: Institucional, de urbanización progresiva, popular, medio, residencial (medio y de lujo) donde el frente del lote oscila entre 6 y 10 metros, y las superficies de los predios tienen de 90 a 250 m ² .	
Tema: Unidades privativas (viviendas)		
	*En el caso del municipio Marqués, la cantidad de unidades no supere los 120 unidades privativas y 40 condominios para el caso de las unidades condominiales.	
Tema: Área para establecer equipamiento urbano		
	* En cuanto a las áreas de donación establece que el 30% de la superficie se destinará para áreas verdes y el resto como área de equipamiento urbano (art.111 apegado al art.109 del Código).	
Tema: Imagen urbana.		
		* RIUG. Se prohíbe la construcción de edificaciones que alteren o modifiquen el carácter intrínseco (art.27).

Fuente: Elaboración propia 2022 con información de Soto, 2020.

Con la información condensada en la tabla anterior, se puede identificar tema por tema como los asuntos por ordenar o controlar son de amplio espectro y que las omisiones para cada uno de las entidades permiten que quienes desarrollan la vivienda saquen el mejor provecho, lo cual produce contraste con la incorporación de términos como derecho a la ciudad. La dinámica con la que se producen

las urbanizaciones de los fraccionamientos cerrados en apariencia favorecen al residente de dichos conjuntos habitacionales, sin embargo, la correspondencia de la exclusividad y la responsabilidad de vivir bajo un formato excluyente están omisas, la situación más favorecida recae en el resto de la sociedad que no habita en dichos espacios, son dichas entidades sociales las que cada vez interac-

túan con espacios fragmentados y excluyentes, donde el espacio público para el disfrute general, en el mejor de los casos se comparte como un parque lineal, por no decir, un camellón ensanchado por donde en ocasiones puede transitar el peatón. Así también, los desajustes en materia de desarrollo urbano con respecto a los porcentajes de superficie cedida para el establecimiento del equipamiento urbano, de igual manera se condicionan atributos de proximidad y la incorporación de tipologías de movilidad, aparentemente “opuestas” a la exclusividad “prediseñada” de los fraccionamientos cerrados, para que nuevamente se le beneficie a promotores inmobiliarios para consolidar atributos de la tipología como plusvalía, imagen urbana, homogeneidad, entre otros.

CONCLUSIONES

La contraposición de lo práctico y jurídico demuestra la necesidad de incorporar en la elaboración y modificación de los diversos marcos normativos a especialistas y académicos en la conformación de los conceptos, apartados y disposiciones, solo así se podría garantizar un mejor ejercicio, en este caso en particular, de la urbanización y construcción de la ciudad. Tan sólo el tema de la VUFC o lo que jurídicamente se establece como condominios horizontales permite reaccionar a algunas prácticas donde los desarrolladores o inmobiliarias reciben beneficios ante la falta de claridad hacia ciertas tipologías de vivienda, las omisiones han favorecido aspectos espaciales y económicos que determinan o modifican los segmentos del mercado inmobiliario (dimensiones de predio y vivienda, cantidad de viviendas por condominio).

En cuanto a la cantidad de unidades habitacionales por fraccionamiento cerrado existe una notoria ausencia de regulación, aspecto que debe ser estudiado por diversos especialistas para garantizar habitabilidad, movilidad incluyente, acceso indiferenciado a espacios de uso común (parques, casa club, caseta de vigilancia).

Otro de los temas que generan discusión es la privatización del espacio público, nuevamente se recupera lo establecido en la LAHOTDUNL donde en una sola fracción contradice el propósito del mismo donde originalmente se destina para jardines, parques o plazas públicas, y enseguida señala que dichas áreas podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; al estar dentro del condominio los espacios públicos se encuentran cercados, bordeados o delimitados, y para su uso el ciudadano debe presentarse en las casetas por lo que su acceso será condicionado, si es residente puede utilizarlo, si no lo es, entonces no; es así, que un aspecto territorial produce diferenciación, desigualdad, segregación, exclusión, entre otros, situación con la que en la práctica las disposiciones normativas se alejan del principio del derecho a la ciudad y condicionan o benefician el acceso al equipamiento urbano, más contradictorio es que el mejoramiento y conservación de dichos espacios continúan siendo responsabilidad del municipio cuando otras entidades ya disponen que los espacios comunes se deberán de preservar, mantener y mejorar por cuenta de los condóminos (ver en Reglamento de la imagen urbana para el municipio de Guadalajara, Art. 37).

La tipología habitacional del fraccionamiento no sólo establece una variable de diferenciación en función del conjunto habitacional y por lo mismo, se evidencia la urgencia de estudiarse a profundidad cuestiones de normatividad y reglamentación en los tres niveles de gobierno para establecer mayor concordancia, desde la terminología, hasta la distribución o correspondencia entre el área vendible y el área de cesión, y sobre todo, de aquellos espacios públicos (infraestructura y equipamiento) o privados, en específico aquellos de uso de suelo complementarios al habitacional; las disposiciones en general difieren entre entidades municipales o estatales, y los ajustes, modificaciones o adiciones en ocasiones superan los períodos administrativos (3 o 6 años), lo que ocasiona modificaciones o adiciones deficientes y extemporáneas.

REFERENCIAS

- Bailly, A. (1978). *La percepción del espacio urbano*. Instituto de Estudios de Administración Local, Colección Nuevo Urbanismo.
- Camus, Manuela (2019). Habitar el privilegio: relaciones sociales en los fraccionamientos cerrados en Guadalajara. *Desacatos. Revista de Ciencias Sociales*, (59),32-49. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=13964407003>
- Capel, H. (2002). *La morfología de las ciudades I. Sociedad, cultura y paisajes urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Código Civil del Estado de Jalisco. Obtenida de: https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/C%C3%B3digo%20Civil%20del%20Estado%20de%20Jalisco_4.pdf
- Código Urbano del Estado de Querétaro. Obtenida de: <https://www.queretaro.gob.mx/transparencia/marcojuridico.aspx?q=YhT5iDRJbDDRzm7g8OZ/JQ==>
- Colomina, Beatriz (2019). *X-Ray Architecture*. Zurich: Lars Müller Publishers.
- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Obtenida de: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Díaz, V. L., Acosta, J.J. & Medina, M.A. (2014). Planeamiento urbano, fraccionamientos habitacionales cerrados y percepción del uso del espacio público en el barrio de Huentitán el Alto, de Guadalajara. En Pérez Bourzac (Coordinadora) *Espacio público e imaginarios urbanos* (153-180). México: Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño. Universidad de Guadalajara.
- Galaviz Mosqueda, Ana Isabel, & Valladares Anguiano, Reyna, & Chávez, Martha (2014). Fraccionamientos cerrados residenciales, productores de inseguridad urbana subjetiva. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 7(13),50-67. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=629768823004>
- García Vázquez, C. (2016). *Teorías e historia de la ciudad contemporánea*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Harvey, D. (2007). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Ediciones Akal.
- Kunz, I. (2003) *Usos del Suelo y Territorio: Tipos y lógicas de localización en la ciudad de México*. México, Plaza y Valdés.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Obtenida de: http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/leyes/ley_de_asentamientos_humanos_ordenamiento_territorial_y_desarrollo_urbano_para_el_estado_de_nuevo_le/
- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco. Obtenida de: https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/Ley_Desarrollo_Urbano.pdf
- Ley general de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Obtenida de: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOT-DU_010621.pdf
- López Levi, Liliana (2011). Fortificaciones habitacionales en México. De la violencia dominante a la violencia do-

- minadora. *Argumentos*, 24(66),61-79. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=59520783004>
17. McHarg, I. (1992). *Design with nature*. New York: J. Wiley & Sons.
 18. Narváez, A.B. & Carmona, G. (2020). Imaginarios urbanos de una ciudad segura: Los fraccionamientos cerrados y su efectividad subjetiva. En Hernández Castillo (Coordinador) *Estudios de seguridad y victimología* (190-220). México: Tirant lo Blanch.
 19. Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018. Obtenida de: https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342867&fecha=30/04/2014&print=true
 20. Reglamento Estatal de Zonificación. Obtenido de: <https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/Reglamento%20Estatal%20de%20Zonificacion.pdf>
 21. Rivero, Melesio; Moreno, Enrique y Velázquez, María de los Ángeles (2018). Los perímetros de contención urbana: Un nuevo marco decisional. En: *Ciudad, género, cultura y educación en las regiones*. México: Universidad Nacional Autónoma de México y Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional A.C.
 22. Soto, Karina (2020) *Localización residencial en la fragmentación urbana*. Nuevo León, México: Editorial Labyrinthos.



