

## **El imaginario de la inseguridad urbana. Repercusiones en el mercado inmobiliario**

The imaginary of urban insecurity. Implications in the real estate market

**Jesús Manuel Fitch Osuna, Adriana Melissa Ávila Loera**

Universidad Autónoma de Nuevo León

jesusfitch@hotmail.com, adriana.avila@udem.edu

### **Resumen**

El estudio del mercado inmobiliario en la ciudad se indaga desde diversos enfoques y perspectivas, con el fin de tener conocimiento de la dinámica, producción y organización de la ciudad. En esta línea, el trabajo expone y argumenta teóricamente como el imaginario de la inseguridad urbana incide y lo configura. La revisión de los conceptos teóricos permite tener reflexiones de las pautas de la violencia urbana, y su afecto en los modos de habitar, imaginar y formar la ciudad. La discusión propicia hallazgos, con relación a la formación teórica de la repercusión de la inseguridad urbana en el mercado inmobiliario, lo cual ha modificado sustancialmente la vivienda y la ciudad; en donde el estilo de vida queda reflejado por la forma de habitar y percibir los espacios en la ciudad. Siendo el miedo un imaginario dominante que ha quedado asentado en la petrificación de la ciudad y la vivienda.

**Palabras clave:** imaginario; mercado inmobiliario; inseguridad urbana; ciudad.

### **Abstract**

The study of the real estate market in the city is investigated from different approaches and perspectives, in order to have knowledge of the dynamics, production and organization of the city. In this line, the work exposes and argues theoretically how the imaginary of urban insecurity affects and shapes it. The revision of the theoretical concepts allows to have reflections of the urban violence guidelines, and their affection in the ways of inhabiting, imagining and forming the city. The discussion propitiates findings, in relation to the theoretical formation of the repercussion of the urban insecurity in the real estate market, which has substantially modified the housing and the city; where the lifestyle is reflected by the way of living and perceiving the spaces in the city. Being the fear a dominant imaginary that has been settled in the petrification of the city and housing.

**Key Words:** Imaginary; Real-estate Market; Urban Insecurity; City.

*Recepción: 6.3.2019*

*Aceptación definitiva: 14.4.2019*

## Imaginarios urbanos

Los imaginarios se han trabajado para aproximarse al entendimiento sobre la estructura de la vida social y el efecto que tienen las representaciones y los símbolos en las prácticas cotidianas. En el libro *Lo imaginario. Seis aproximaciones* (Narváez, Vázquez y Fitch, 2015), se consideran seis trabajos sobre el tema del imaginario. Reflexiones bajo diferentes enfoques y cuestiones filosóficas, refleja el carácter epistemológico y ontológico, que permite aclarar a qué nos referimos cuando hablamos sobre lo imaginario. El resultado son teorías, métodos y herramientas para aproximarnos al estudio de los fenómenos ligado a la construcción y organización de las ciudades en las que vivimos.

De acuerdo al prologo realizado por Domingo Garza, señala que las investigaciones solían limitarse tradicionalmente al estudio de los emblemas del poder, los símbolos, las ideas y los ritos políticos. Distingue dos escuelas, la primera liderada por los trabajos de émile Durkheim, quien representa la sociología francesa. Establece las relaciones existentes entre las estructuras sociales y las representaciones colectivas. La segunda, corresponde a la escuela alemana o weberiana. Establece nuevas áreas de estudio para los imaginarios sociales, a partir de los valores, las normas y los sentidos producidos por lo social, que constituyen y estructuran el imaginario de cada sociedad.

El profesor de la Universidad Lille 3, señala que la dimensión social de la noción de imaginarios sociales adscribe también a la capacidad de la imagen imaginada, a la producción de las representaciones globales de la sociedad; es decir a todo aquello que remite a la sociedad, al orden establecido, a los actores y los conflictos que emanan de la relación entre ellos a través de la mediación de las instituciones políticas y sociales.

Narváez (2010), argumenta que lo imaginario es lo formador de la facultad de imaginar y representar, en donde la habilidad para crear las diferencias en el mundo conforma la directriz para imaginar, y permite hacer florecer la imaginación de lo imaginario. Por tanto, lo imaginario sería el origen del pensamiento, es decir el sustrato previo a la diferenciación.

Buena parte de la literatura hace referencia al estudio del imaginario social desde los trabajos de Castoriadis (1975). Mostró un gran interés por el sujeto y la sociedad, lo que lo llevó a realizar una serie de investigaciones. En este camino logra representar en la concepción de elementos como las figuras, las formas y las imágenes; lo que se establece desde el sujeto como realidad, sentido común o racionalidad en una sociedad. En donde la “realidad” es construida, interpretada y leída por cada sujeto, en un momento histórico social determinado. Lo cual le permite establecer una categoría clave para interpretar la forma de comunicación en la sociedad moderna, mediante la creación de creencias e imágenes colectivas. La inquietud de Castoriadis por el pensamiento dominante o de moda, en contra parte a lo que se fine como modernidad. Así mismo, muestra una postura crítica del marxismo y el estructuralismo.

A través del imaginario social hace la propuesta de la formación de las subjetividades, donde se establece quiénes somos y el rol que debemos desempeñar en la sociedad. De manera que las significaciones imaginarias sociales también mantienen y justifican un orden social. Esto da como resultado lo que se conoce como los problemas de la legitimación, integración y consenso de una sociedad.

Coca (2015) considera que los imaginarios sociales han tenido una creciente importancia en el mundo hispano parlante. A partir de lo cual se han manifestado en diversas y múltiples visiones. En definitiva, en ámbitos como el de los estudios urbanos, científico-tecnológicos, estudios sobre la nación o sobre la modernidad, entre otros. Para ello desarrolla una nueva propuesta de conceptualización de los imaginarios sociales. Establece una formulación a partir de los factores: Sujeto epistémico comunitario (Se), hermenéutico social (Hs), relevancia/opacidad (R/O), reducción de la complejidad (Rc), elemento espacial y temporal (E/T) y creatividad (Cr).

Un enfoque teórico de los imaginarios es el que presenta Narváez (2015), donde hace una discusión sobre las implicaciones de los paradigmas presentados hasta este momento a través de una serie de esquemas que nos ayudarán a visualizar cómo un cambio de enfoque sobre el problema, puede tener una importante influencia en los enfoques, teorías, métodos e inclusive en la problemática que se aborde en la investigación sobre lo imaginario.

Presenta un bosquejo gráfico, el cual describe la concepción de lo imaginario a partir de tres mundos. El mundo 1, se encuentra apartado del mundo físico, donde es concebido como una realidad metafísica que se rige por sus propias formas de accionar. El caso del mundo 2, lo imaginario es algo que “va más allá” de la mente, lo cual penetra a dominios transpersonales; y el mundo 3, es el que tiene el dominio del lenguaje, lo cual derivan las expresiones culturales “intangibles”, y toda la experiencia que las rodea.

La noción de imaginarios urbanos resulta una categoría base, definida como sistema de representaciones histórica y culturalmente construidas con referente en el espacio urbano, que permiten dar cuenta de la ciudad como espacio vivido y no sólo un espacio en el que se vive (Silva, 1992; García Canclini, 2005, Hiernaux, 2007). Asimismo, cobran relevancia las dimensiones sensoriales y de la experiencia; de la ciudad, dado que *“las ciudades son, entre otras cosas, artefactos físicos, vivenciados por la gente mediante sus sentidos”* (Rapoport, 1984). Es decir, la ciudad crea y es creada por el habitante a partir de sus percepciones, experiencias y contexto cultural. Al interior de la ciudad Silva (2006), señala que los lugares del imaginario son múltiples, tan amplios y variados como lo es la imaginación. Para ello establece un método para identificar los imaginarios urbanos en la ciudad. En donde considera como elementos conceptuales: fantasma urbano, imaginarios ciudadanos y lógica trial.

En esta línea metodológica Coca (2015), considera que la mejor manera de aproximarse a la comprensión profunda de la significación social y de los símbolos es la hermenéutica social.

## La inseguridad urbana

La escalada contemporánea de la violencia en América Latina no sólo tiene como origen los abusos perpetrados por el Estado, sino que proviene de la creciente delincuencia ligada al mercado mundial de las drogas, del crecimiento del comercio internacional de armas y de los cambios estatales institucionales en la red de la globalización neoliberal (Arias, 2006). Se trata pues de una violencia nacida de un proceso de cambio global que interactúa con las tendencias locales de los países en “vías de desarrollo” ubicados en el Sur Global.

A pesar de la disolución de regímenes autoritarios y el establecimiento de la democracia política en los países latinoamericanos, la región está plagada de violencia generalizada. La violencia estructural y las violaciones de los derechos civiles de los ciudadanos contrastan con los derechos políticos garantizados por la democracia liberal. La naturaleza "disyuntiva" (Holston y Caldeira, 1999) de la democracia en América Latina se cita regularmente como parte fundamental de las complejidades sociopolíticas actuales de la región. Este concepto, democracia disyuntiva, va acompañado de la opinión de que la violencia no es meramente el resultado del fracaso institucional sino que está estrechamente vinculado las instituciones y políticas de liberalización económica y democratización (Arias y Goldstein, 2010).



Imagen 1. Vista desde la Estación del Metro Maracanã, Río de Janeiro, Brasil. Fotografía del autor.

La violencia urbana en América Latina es entonces el resultado de una combinación de complementos y conflictos en las dimensiones global y local y en los procesos sociales tradicionales y modernos (García Canclini, 1995). Esto significa que las tendencias económicas, políticas y culturales de la globalización, incorporadas en las nuevas formas de organización comercial y tecnológica, se mezclan con las formas tradicionales de organización social dentro de cada región.

Si bien la violencia ha sido parte intrínseca de la historia latinoamericana (Imbusch, Misse y Carrión, 2011); en las zonas urbanas de América Latina, desde los 90, la violencia se ha vuelto cada vez común como fenómeno "cotidiano" y normalizado; parte de la vida cotidiana especialmente de las poblaciones pobres y vulnerables (Koonings y Kruijt, 1999) y de la que la élite intenta disociarse.



Imagen 2. Estación del metro Santo Domingo, Medellín, Colombia. Fotografía del autor Jesús Fitch.

Más recientemente, se ha hablado cómo es que para muchos habitantes urbanos una compleja acumulación de múltiples formas de violencia y sobre todo su miedo e inseguridad se ha "normalizado" en la realidad cotidiana (Pécaut, 1999; Auyero y Berti, 2013). Esto incluye robo generalizado, asalto y delincuencia, crímenes asociados con el uso indebido de alcohol y drogas, crímenes asociados con el crimen organizado, violencia y prostitución, violencia de pandillas y abuso intrafamiliar frecuente (Imbusch et al., 2011).

Los efectos adversos de la globalización y de la propagación del neoliberalismo que esto conlleva también han llevado a una creciente polarización social (Briceño-León y Zubillaga, 2002). La globalización también ha facilitado el desarrollo de una "economía criminal global" en drogas, armas de fuego, prostitución y extorsión (Castells, 1998).

Las dinámicas de violencia, desigualdad e inseguridad afectan los modos de habitar, imaginar y construir la ciudad. Los imaginarios urbanos contienen características dinámicas con la capacidad de operar en las acciones y (re)producir la realidad social y crear la cultura urbana (Aguilar, Nieto y Cinco, 2001). Parte de esta realidad se enfoca en fenómenos como la inseguridad y la violencia; vinculados comúnmente como una amenaza a la integridad física personal y a las condiciones materiales de vida. Las diversas experiencias con estos fenómenos crean representaciones sobre los acontecimientos delictivos y sus perpetradores, constituyendo una verdadera red de conexiones que configura la vivencia de habitar la ciudad (Mandoky,

1998). De esta forma, el imaginario goza de plena materialidad y realidad ya que a los habitantes efectivamente los enfrentan diversos elementos y fenómenos que acontecen en el espacio geográfico en el que se desenvuelve el individuo y toman formas determinadas en función del estrato social al que pertenecen (Mandoky, 1998). En la siguiente sección se abordará cómo es que se entienden los imaginarios sociales, su vínculo con lo urbano y la forma que toman cuando se materializan en la ciudad.



Imagen 3. Metrocable, Medellín, Colombia. Fotografía del autor Jesús Fitch.

### **Formas Urbanas y Representaciones Simbólicas de la Inseguridad en la Ciudad**

Tomando en cuenta el contexto y dinámicas que se viven en las ciudades latinoamericanas en un contexto globalizado, en donde la violencia e inseguridad (real e imaginada) tienen un papel protagónico en las vidas de los ciudadanos ¿Cómo es que tales ideas de la ciudad se materializan en el territorio? ¿Cómo se materializa el imaginario en el espacio de la ciudad?

Una de las grandes tendencias ha sido la segregación espacial, reflejado en el incremento de los fraccionamientos residenciales cerrados. El crimen, delincuencia e inseguridad han sido una de las principales variables que justifican la aparición de los espacios residenciales cerrados en diversas ciudades (Valenzuela, 2003; Sáez, 2005; Lina, 2005). Davis (1990) ha ofrecido interesantes referencias al fenómeno de las urbanizaciones cerradas en comunión con estos fenómenos. Este autor hace hincapié en el análisis del aumento de la delincuencia y los procesos de fragmentación en Los ángeles, EE.UU durante los 80. Esto generó aceleró e intensificó la privatización de los servicios públicos, incluidos la vivienda, para ciertos sectores de la sociedad que buscaban protegerse ante la pérdida de seguridad física y material. En otro estudio, Caldeira (2000) hace referencia a la construcción de “enclaves fortificados” en la ciudad de Sao Paulo, Brasil. Su estudio identifica la correlación entre la inseguridad y un nuevo

tipo de patrón residencial que promueve una mayor segregación urbana. La criminalidad es uno de los factores que pueden incidir en la preferencia por estas viviendas.



Imagen 4. Complejo residencial en R. Cel. Tamarindo - Gragoatá, Niterói - Estado de Río de Janeiro, Brasil.. Fotografía del autor Jesús Fitch.

De Mattos (Hidalgo, 2004) señala que los fraccionamientos residenciales cerrados son una consecuencia del modelo neoliberal, no sólo porque fueron generados a partir de la intromisión del capital financiero en el mercado inmobiliario, sino porque también impusieron estilo de vida compartido a nivel global. La naturaleza fragmentada de la ciudad latinoamericana refleja tal tendencia, en donde las formas de habitar la ciudad podrían describirse como islas de riqueza (Janoschka y Glasze, 2003): fraccionamientos residenciales cerrados, junto con centros comerciales y supermercados, como formas urbanísticas privadas y excluyentes que giran alrededor del consumo.

Si bien la segregación espacial no es nueva (Borsdorf, 2003) ni necesariamente negativa (Sabatini, 2003), actualmente refleja las características de lo que Castells (1989) llamaría Sociedad Red: una sociedad más individualista y conectada a través de comunidades/nodos virtuales. Esto, junto con la intensificación de la violencia urbana, se ha reflejado en la tendencia en la élite por obtener mayor seguridad y aislamiento del resto de la sociedad, dando pie a formas urbanísticas defensivas, sobre todo en el entorno residencial.

Los que pueden costear un estilo de vida “seguro”, se segregan voluntariamente, creando - y comprando - comunidades de las que hablaba alguna vez Bauman (2006). él argumenta sobre cómo las comunidades creadas en espacios fragmentados son un privilegio que se paga con la libertad. Al crear comunidades segregadas, se construye e imagina un sentido de seguridad, al mismo tiempo que tal comunidad, al replicarse alrededor de la ciudad, refleja una profunda fragmentación social:

Para empezar, la 'comunidad' es un lugar 'cálido', un lugar acogedor y confortable. Es como un tejado bajo el cual cobijarse cuando llueve mucho... Ahí afuera, en la calle, acechan todo tipo de peligros: tenemos que estar alerta cuando salimos, vigilar con quién hablamos y quién nos habla... En comunidad, todos somos iguales. (Bauman, 2006: 7)

El crear "comunidad" en el sentido de Bauman deja al descubierto el principal problema de la segregación voluntaria: con el argumento de dar seguridad a unos cuantos que la pueden costear, se sacrifica la libertad y perpetúa la desigualdad (e inseguridad) de otros asentamientos de la ciudad en la que se habita. Se crean diferentes comunidades. En el caso de los fraccionamientos cerrados residenciales, éstos enfrasan la idea de la tan buscada "comunidad" en lo que podría considerarse un contexto hostil e inseguro. Un contexto, que puede ser real o no, pero definitivamente está consolidado en el imaginario social de la mayoría de las ciudades del Sur Global.



Imagen 5. Zona de Club de Yates y Punta Paitilla en Panama City. Fotografía del autor Jesús Fitch.

Janoschka y Glasze (2003) e Hidalgo (2004), hacen un ejercicio para identificar el origen de los fraccionamientos residenciales cerrados, y proponen considerar algunas variables que podrían explicar la aparición de estos espacios residenciales. Entre las principales variables están: (1) la globalización y transformación del espacio urbano, 2) el aumento de la criminalidad en la ciudad y 3) la promoción inmobiliaria y la búsqueda de distinción por parte de los grupos que acceden a los espacios residenciales cerrados. Hasta ahora se han abordado los primeros dos puntos. El tercer punto, relacionado con la promoción inmobiliaria y búsqueda de distinción en la ciudad, será abordado en la siguiente sección de escrito.

Producto de un modelo urbano globalmente difundido (Janoschka y Glasze, 2003), las iniciativas realizadas por agentes inmobiliarios contribuyen a la aparición de mayor número y más variados tipos de residencias exclusivas de acuerdo al contexto urbano y la coyuntura social y económica en que se insertan. Las promotoras residenciales implementan diversas

estrategias para consolidar en cada uno de los países en los que se promueven estos espacios, y generar su consumo. En el manejo de diferentes discursos publicitarios se exaltan imágenes como la exclusividad y la seguridad con el firme objetivo de captar compradores.



Imagen 6. Fraccionamiento con acceso controlado en la periferia urbana de Monterrey. Fotografía del autor Jesús Fitch.

### **La Construcción del Valor Inmobiliario a Través de “Comunidades Seguras”**

Los motivos, los impulsos y las actitudes implican cierto proceso humano de valoración mediante el cual se expresa la apreciación o interés hacia la cualidad de un objeto o fenómeno dentro del campo sensorial del individuo, o que puede relacionarse de alguna manera con este campo sensorial. Los teóricos del valor sugieren que el valor y el sentimiento de valor son lo mismo. Tanto si se expresan en el mercado como si lo hacen de alguna otra manera, tienen sus raíces en los sentimientos que la gente pone de manifiesto con respecto a sensaciones particulares. Debido a esto, los sentimientos se estudian de manera experimental como determinantes de las preferencias entre diversos objetos o acontecimientos propios del medio ambiente que rodea a los seres humanos: puesto que la satisfacción de los impulsos (motivaciones) es normalmente agradable mientras que la frustración es desagradable, los sentimientos se relacionan de esta manera con la motivación y con todo el campo del comportamiento económico.

En este sentido el valor que el ser humano asigna a una experiencia, un objeto o un fenómeno se basa en: las actitudes que mantiene frente al bien; los objetos o fines que le motivan; su ordenación preferencial de estos fines en términos de los sentimientos fruto del pasado en relación con las distintas sensaciones; y las demás situaciones de aprendizaje a través de las cuales ha ido transformándose.

Todo ello nos lleva a poder conceptualizar la noción de calidad de vida como una adaptación entre las características de la situación de la realidad y las expectativas, capacidades y necesidades del individuo tal como las percibe él mismo y el grupo social. Para analizar la calidad de vida de una sociedad se debe considerar imprescindible el establecimiento de un estándar colectivo (indicadores), que únicamente es válido para el momento y contexto específico de su establecimiento (Fitch, 2003).

La elección de la localización residencial se ha estudiado mediante la disposición a pagar por el conjunto de atributos intrínsecos al bien inmueble (m<sup>2</sup> de superficie, número de dormitorios y servicios sanitarios, entre otros factores que son propios del bien) además de factores como un buen nivel ambiental y de calidad urbana, espacios libres, bajas densidades, niveles bajos de congestión de tráfico y ruidos, buen nivel de dotación de servicios públicos, entre otros factores que acompañan al momento de asentarse las áreas residenciales. Dicho conglomerado que tiene la vivienda hace que se le denomine como un bien multiatributo.

La acción individual de elección residencial conduce a formar una actuación agregada, en donde los usuarios urbanos se encuentran en función de su nivel de ingresos, edad, estado en el ciclo de vida familiar, nivel profesional, y aspectos económicos-sociales similares. El resultado es la configuración del territorio mediante áreas con una determinada demanda homogénea. Este proceso, conduce a poder interpretar el territorio desde una perspectiva de la formación y distribución espacial de valores urbanos, donde se busca entender como incide la violencia / inseguridad en el territorio.

Sobre la teoría de la formación de los valores del suelo, autores como Smith (1776: 49) exponen que el valor de los bienes inmobiliarios se conforma con la suma de los salarios, el capital, los beneficios y la renta de la tierra. Para Marx (en Roca, 1986: 14) la formación de los precios no está determinada por el costo de producción marginal, sino por las condiciones específicas de la relación entre la oferta y la demanda. Sin embargo, Roca (1986: 27) observa que otros factores intervienen directamente en el valor, “ya que a lo largo del tejido urbano existen diferencias que modifican los atributos del valor del suelo. Se fundamenta en tres planteamientos teóricos: la accesibilidad, se basa en la formación espacial de los valores urbanos a partir de la mayor o menor accesibilidad a los centros de empleo; las externalidades urbano-ambientales, se producen una vez que el espacio cercano al centro o los subcentros urbanos es limitado e inaccesible por su costo, de ahí que los agentes económicos creen equipamientos o servicios que les proporcionan una diferenciación en la calidad física del espacio; y la jerarquización social, se explica que el patrón de valores es el producto de actividades y comportamientos cuyo fundamento social se percibe en la relación entre los diferentes grupos socioeconómicos, como en el caso de la diferenciación en la composición multirracial de un espacio urbano” (Fitch, Soto y Garza, 2013 p. 389).



Fotografía 10. Mural Frente a la Biblioteca España, Medellín, Colombia. Fotografía del autor Jesús Fitch.

De acuerdo a Fitch y García (2008) El carácter inmóvil de los bienes inmuebles hace que en el momento de su adquisición, se obtengan una serie de atributos que complementan el objeto de uso del bien: características espaciales, (como la localización respecto a otras unidades residenciales, al empleo y a otras instalaciones) características de la colonia o fraccionamiento, estrato social y nivel de educación de los residentes, entre otros. Esto implica que puedan existir importantes externalidades inherentes a la localización elegida.

En el caso relacionado a la vivienda, las externalidades se han clasificado principalmente en tres bloques: externalidades físicas, sociales y desertización urbana (González-Páramo y Onrubia, 1992).

Las externalidades físicas están referidas a los valores positivos o negativos que afectan al entorno del inmueble. Dentro de los valores negativos de las externalidades pueden considerarse la contaminación atmosférica y sonora; positiva, encontrar zonas verdes cerca de la vivienda. Ambas “externalidades se internalizan en el valor de los bienes privados urbanos produciendo un efecto de precios sombra” (Fitch y García, 2008 p. 675). En general, la oferta comercial de fraccionamientos residenciales cerrados ha generado un patrón de asentamiento sectorizado estableciendo con ello un tipo de segregación socio-espacial. La intención es agrupar a personas con capitales y consumos similares y propiciar una delimitación funcional del espacio, de las actividades y del contacto con aquellos ajenos a la zona residencial. Ante ello, estas urbanizaciones establecen una evidente diferenciación y separación mediante el empleo de bardas, sistemas de acceso controlado y otros dispositivos de control.

Adquirir inmueble con las características antes mencionadas, establece una relación simbólica de inclusión/exclusión con aquellos que tienen o no acceso a viviendas con este tipo de características (Gobantes, Peirano y Tapia 2005, Giglia 2002). De acuerdo con Campos y García

(en Hidalgo, 2004) habitar en residencias con estas cualidades va más allá del discurso acerca de la inseguridad y la violencia en la ciudad, y se puede analizar como una forma de consumo y de estatus que se asocia con la buena vida, seguridad y afluencia económica.



Fotografía 11. Vista Panorámica de Medellín, Colombia. Fotografía del autor Jesús Fitch.

El carácter inmóvil de los bienes inmuebles hace que en el momento de su adquisición, se obtengan conjuntamente una serie de atributos que complementan el objeto de uso del bien: características espaciales, (como la localización respecto a otras unidades residenciales, al empleo y a otras instalaciones) características del barrio, estrato social y nivel de educación de los residentes, entre otros. Esto implica que puedan existir importantes externalidades inherentes a la localización elegida (Fitch y García, 2008).

En el caso relacionado a la vivienda, las externalidades se han clasificado principalmente en tres bloques: externalidades físicas, sociales y desertización urbana (López García, 1992; González-Páramo y Onrubia, 1992).

Es aquí donde se identifican las cualidades de diferenciación residencial urbana, que si bien en ciudades de occidente han destacado variables como nivel socioeconómico, estatus (casado, soltero, edad madura, iniciando familia, etc.), raza/grupo étnico y distancia entre vivienda y lugar de trabajo (Timms 1976, Knox 1982, Johnston 1984); en el caso de México, Ignacio Kunz ha identificado que en las ciudades del país las variables de diferenciación residencial urbana son principalmente prestigio de la zona residencial, calidad de servicios e infraestructura pública, amenidades del entorno (parques, centros comerciales, etc.), así como seguridad y privacidad (Kunz, 2003).

### **Algunas conclusiones sobre la temática**

El proceso urbano de la ciudad está definido por ciclos, algunos son efímeros y otros estacionales; en algunos casos dado su nivel de influencia pueden llegar a modelar la forma de la urbe y vida cotidiana. El tema de la inseguridad urbana es temporal, se decía. Sin embargo, ha llegado para repercutir y con ello ha transformado sustancialmente la vivienda, los espacios en la ciudad, la forma de habitarlos y en definitiva el estilo de vida.

¿Qué costos sociales se deben considerar por la violencia y como se pueden medir? La literatura ha considerado los que son consecuencia directa, siendo los que producen daños a la propiedad, lesiones a las personas; y otros que son preventivos. Al tener el resultado de la suma de costos probablemente la población estaría dispuesta a pagar esta cantidad por lo menos por eliminar (Jaitman, 2015).

Con relación al mercado inmobiliario en algunas zonas de la ciudad al inicio ha impacto en un aumento del valor de las propiedades para crear una burbuja, principalmente en zonas de comercio, y al colapsarse crea un escenario fatídico definiendo valores inferiores al de mercado, creando minusvalías. El proceso de aumentar el valor después de una caída lleva más tiempo, ya que es un tema de confianza y percepción por parte del consumidor.

En esta línea el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), realizó un estudio para ver el impacto que tiene el crimen en el precio de la viviendas en México (Galiani, Seira y Magaloni, 2012). Se considera para el proceso empírico una base de datos de avalúos de inmuebles realizados en la República Mexicana y dos base de datos de homicidios de Fuentes Federales (Seguridad Pública Federal y Estatal; Sistema Nacional de Información en Salud). Se realizaron diversas consideraciones, entre ellas que los resultados no fuesen relacionados con el narcotráfico. Que la incidencia se manifieste en sólo en el valor de mercado y en menor grado en el valor físico de construcción y terreno. Se consideran zonas ligadas a crecimiento del crimen. Se concluye que: "el crimen tiene un impacto significativo en la variación del valor competitivo de mercado de los inmuebles en México. Un aumento de 1% en el número de homicidios acumulados (en los dos últimos años previos a la compraventa) y en la localidad del inmueble, reduce hasta 1.8% su valor de mercado. Así mismo, se descubre que es menor el impacto negativo entre los inmuebles que tienen una mayor seguridad, tal es el caso de los departamentos, inmuebles de clase alta, inmuebles de superficie mayor de 140 m<sup>2</sup> o en localidades con más de 50 mil habitantes.

Las ciudades que se han visto más afectadas en México son en las que se han dado acontecimientos de esta naturaleza, por señalar algunas: Michoacán, Apatzingán, área Metropolitana de Monterrey, área Metropolitana de Guadalajara, Culiacán, Ciudad Juárez, Tijuana, Ciudad de México, Durango, Acapulco. Recientemente en Los cabos, Cancún, Ciudad del Carmen y Querétaro. Se ha visto que las viviendas ubicadas en fraccionamientos abiertos

suelen ser las más afectadas. Es por ello el aumento de la demanda por condominios y fraccionamientos privados, lo cuales tienen más plusvalía que los fraccionamientos abiertos.

De acuerdo con datos de la Encuesta Nacional de Victimización y Percepción sobre Seguridad Pública (INEGI, 2015), el tema de la inseguridad en México es el que genera mayor preocupación con el 58% en la población de 18 y más años. También muestra que a escala nacional, la población se siente protegida en su hogar, pues 77.3% lo considera seguro y sólo 22.6% inseguro; sin embargo 44.1% de la población tiene percepción de inseguridad en su colonia. Ello ha fomentado el tomar medidas de seguridad, siendo principalmente, el colocar cerraduras y/o candados, así como colocar rejas, bardas y sistemas de seguridad monitoreados.

## Referencias

- Aguilar, M. A., Nieto, R. y Cinco, M. (2001). Ciudad de presencias: dimensiones evaluativas y sensoriales en las evocaciones de la ciudad de México. En A. Vergara (coord.), *Imaginos: horizontes plurales* (pp. 165-193). Ciudad de México: Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- Arias, E.D. (2006), *Drugs and Democracy in Rio de Janeiro: Trafficking, Social Networks, and Public Security*. Chapel Hill : University of North Carolina Press.
- Arias, E.D. y Goldstein, D. (2010). *Violent Democracies in Latin America*. Duke: Duke University Press.
- Auyero, J. y Berti, M. (2013). La violencia en los márgenes. Buenos Aires: Katz Editores.
- Bauman, Z. (2006). *Confianza y temor en la ciudad*. Barcelona. Arcadia.
- Borsdorf, A. (2003). Hacia la ciudad fragmentada. Tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana. *Scripta Nova*, 7(146), 122.
- Briceño-León, R. y Zubillaga, V. (2002). Violence and globalization in Latin America. *Current Sociology*, 50(1), 19-37. <https://doi.org/10.1177/0011392102050001003>
- Caldeira, T. (2000). *City of Walls – Crime, Segregation and Citizenship in São Paulo*. California: University of California Press.
- Castells, M. (1989). *The Informational city: Economic Restructuring and Urban Development*. Hoboken: Wiley- Blackwell.
- Castells, M. (1998). Entender nuestro mundo. *Revista de Occidente*, 205, 113-145.
- Castoriadis, C. (1975). *La institución imaginaria de la Sociedad*. Tusquets Editores: Buenos Aires.
- Coca, J. (2015). Propuesta de una nueva conceptualización de los imaginarios sociales. En A. Narváez, G. Vázquez y J. Fitch, *Lo imaginario: seis aproximaciones* (pp. 113-128). Monterrey: Université Lille 3, Tilde Editores, UANL.
- Davis, M. (1990). *City of Quartz. Excavating the future of Los Angeles*. Nueva York: Verso.
- Fitch, J. (2003). La valoración de la calidad medioambiental. En A. Naváez (coord.), *Aedificare. Anuario de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León*. Monterrey: UANL.

- Fitch, J. y García, P. (2008). La Incidencia de las Externalidades Ambientales en la Formación Espacial de Valores Inmobiliarios: El Caso de la Región Metropolitana de Barcelona. *Arquitectura, Ciudad y Entorno*, (6), 673-692.
- Fitch, J., Soto, K. y Garza, R. (2013). Valuación de la calidad urbano-ambiental. Una modelación hedónica: San Nicolás de los Garza, México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 28, (2), 383-428.
- Galiani, S., G., Seira, E. y Magaloni, B. (2012). *Impacto del crimen en el precio de las viviendas* [documento de trabajo]. <http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=37414054&ei=ouwEU9PHHsemygHxqIH4DA&usg=AFQjCNHP9ScrBZ6dHdZHAULScFMMECUd0Q>
- García Canclini, N. (1995). *Consumidores y ciudadanos. Conflictos multiculturales de la globalización*. Grijalbo: México.
- García Canclini, N. (coord.) (2005). *La antropología urbana en México*. Ciudad de México: Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, Universidad Autónoma Metropolitana: Fondo de Cultura Económica.
- Giglia, A. (2002). Privatización del espacio, auto segregación y participación ciudadana en la ciudad de México: el caso de las calles cerradas en la zona de Coapa (Tlalpan, Distrito Federal). *Trace*, (42), 71-78.
- González-Páramo, J.M. y Onrubia, J. (1992). El gasto público en vivienda en España. *Hacienda Pública Española*, (120/121), 189-217.
- Hidalgo, R. (2004). De los pequeños Condominios a la ciudad Vallada: Las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *Revista EURE*, 30(91), 29-52.
- Hiernaux, D. (2007). *Imaginario Urbanos en América Latina: Urbanismos Ciudadanos*. Barcelona: Fundació Antoni.
- Holston, J. y Caldeira T. (1999.) Democracy and Violence in Brazil. *Comparative Studies in Society and History*, 41(4), 691-729.
- Imbusch, P., Misse, M. y Carrión, F. (2011). Violence Research in Latin America and the Caribbean: A Literature Review. *International Journal of Conflict and Violence*, 5(1), 87-154. <https://doi.org/10.4119/UNIBI/ijcv.141>
- INEGI [Instituto Nacional de Estadística y Geografía] (2015). *Encuesta Nacional de Victimización y Percepción sobre Seguridad Pública*. <https://imco.org.mx/seguridad/encuesta-nacional-de-victimizacion-y-percepcion-sobre-seguridad-publica-via-inegi/>
- Jaitman, L. (2015). *Los costos del crimen y la violencia en el bienestar en América Latina y el Caribe*. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Janoschka, M.; Glasze, G. (2003). Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico" en *Ciudades. Privatización de la ciudad*. Revista de la RNIU, N° 59, Puebla.
- Johnston, R.J. (1984). *Residential segregation, the state and constitutional conflict in American urban areas*. Londres, Orlando: Academic Press.

- Knox, P. (1982). *Urban Social Geography. An Introducción*. Nueva York: Longman.
- Koonings, K.; Kruijt, D. (eds.) (1999). *Societies of fear*. Londres, Nueva York: Zed Books.
- Kunz, I.(2003). Comercio. En I. Kunz Bolaños (coord.), *Usos del suelo y territorio. Tipos y lógicas de localización en la Ciudad de México* (pp. 21-78). México: Plaza y Valdés.
- Lina Manjares, P. (2005). Las puertas de la “microciudad” de México y la ecología del miedo. *VII Coloquio Internacional de Geocrítica: Los agentes urbanos y las políticas sobre la ciudad, 24-27 de mayo, Santiago de Chile*.
- López García, M.A. (1992). Algunos aspectos de la economía y la política de la vivienda en *Investigaciones Económicas*, 16(1), 3-41.
- Mandoky, K. (1998). Desarraigo y quiebre de escalas en la Ciudad de México. Un problema de semiosis y estética urbana. *Anuario de Espacios Urbanos* (pp. 195-222). Ciudad de México: UAM- I México.
- Narváez, A. (2010). Lo imaginario frente a la imaginación: la necesidad de una distinción analítica. En: Narváez, Adolfo; García, Alejandro; Prieto González, José; Fitch, Jesús; Vázquez Gerardo (2010). *Aedificare 2009. Anuario de Investigaciones de Estudios Sobre Diseño*. Monterrey: UANL.
- Narváez, A., Vázquez, G. y Fitch, J. (2015). *Lo imaginario: seis aproximaciones*. Monterrey: Université Lille 3, Tilde Editores, UANL.
- Narváez, A. (2015). Imaginar lo imaginario. En A. Narváez, G. Vázquez y J. Fitch, *Lo imaginario: seis aproximaciones* (s.p.). Monterrey: Université Lille 3, Tilde Editores, UANL.
- Pécaut, D. (1999). Configuraciones del espacio, el tiempo y la subjetividad en un contexto de terror: el caso colombiano. *Revista Colombiana de Antropología*, 35(enero-diciembre), 8-35.
- Rapoport, A. (1984). Culture and the urban order. En J.A. Agnew, J.Mercer y D.E. Sopher (eds.), *The City in Cultural Context* (pp. 50-75). Boston: Allen & Unwin.
- Roca, J. (1986). *Los Precios del suelo en el ámbito metropolitano*. Barcelona: Corporació Metropolitana de Barcelona.
- Sabatini, F. (2003). *La segregación social del espacio urbano en las ciudades de América Latina*. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Sáez Capel, J. (2005). Las nuevas murallas de la ciudad y la invención del miedo: la sensación de ciudadana. *VII Coloquio Internacional de Geocrítica: Los agentes urbanos y las políticas sobre la ciudad, fecha, 24 y 27 de mayo, Santiago de Chile*.
- Silva, A. (1992). *Imaginarios Urbanos*. Bogotá: Arango Editores.
- Silva, A. (2006). *Imaginarios urbanos: Hacia el desarrollo de un urbanismo desde los ciudadanos. Metodología*. Bogotá: Convenio Andrés Bello, Universidad Nacional de Colombia.
- Smith, A.(1776). *An Inquiry into the Nature of the Wealth of Nations*. Londres: Methuen.
- Timms, D. (1976). *El mosaico urbano. Hacia una teoría de la diferenciación residencial*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local.

Valenzuela, A. (2003). Límites, segregación y control social del espacio. *Ciudades*, (59), 44-48.