

Villafontana: historia urbana sobre fraccionamientos residenciales en Mexicali

Villafontana: urban history about residential subdivisions in Mexicali

Berenice Vizcarra, Universidad Autónoma de Baja California, B.C, Mex. Correo:

luz.vizcarra@uabc.edu.mx ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5984-0755>

Fecha de recepción: 20/05/2024

Fecha de aceptación: 21/11/2024

<https://doi.org/10.25009/e-rua.v17i07.277>

Resumen

Este escrito forma parte de un proyecto de investigación cuya primicia es que la producción de vivienda en la segunda mitad del siglo XX, ha definido la morfología urbana de las ciudades medias en México. En esta etapa del proyecto, ha sido posible vincular el diseño urbano de conjuntos habitacionales de tipo residencial en Mexicali con los procesos sociourbanos que llevaron a la formación y consolidación de los sectores de esta ciudad fronteriza; tomando como caso de estudio al fraccionamiento Villafontana, precursora en el desarrollo inmobiliario residencial. Con el empleo de una metodología con enfoque cualitativo, el estudio incluye la noción de la metropolización de una ciudad joven en un contexto político y económico de reciente apertura neoliberal.

Palabras Clave:

Diseño urbano, ciudades fronterizas, historia urbana.

Abstract:

This writing is part of a research project whose scoop is that housing production in the 20th century has defined the urban morphology of medium-sized border cities in Mexico. In this stage of the project, it has been possible to link the urban design of residential housing complexes in Mexicali with

the socio-urban processes that led to the formation and consolidation of the sectors of this city; with the suburb Villafontana as a case study, a pioneer in residential real estate development. Using a methodology with a qualitative approach, the study includes the notion of the metropolization of a young city in a political and economic context of recent neoliberal opening.

Keywords:

urban desing, border cities, urban history.

Introducción

La complejidad en las ciudades contemporáneas ha requerido del estudio de las transformaciones y los conflictos de los asentamientos humanos. En la actualidad, es posible encontrar un alto número de publicaciones científicas dedicadas a la revisión, análisis o diagnóstico de fraccionamientos residenciales cerrados en México y América Latina. Los hallazgos de estos proyectos de investigación son contundentes: apuntan a la segregación y fragmentación, la mercantilización de la seguridad e imposición de un estatus, la generación de ciudades desiguales y excluyentes, la privatización de los espacios de libre tránsito y la homogenización de la imagen urbana, a la creación de nuevos paradigmas en el urbanismo, entre otros temas pertinentes a la concepción, producción

y desarrollo del mercado inmobiliario contemporáneo.

Ahora bien, el cometido del presente texto no es revisar estos trabajos, sino voltear la mirada hacia los fraccionamientos residenciales abiertos vigentes, a partir de la línea de investigación de procesos urbanos y sociales, en busca de características que sean posibles rescatar y replicar, aludiendo tanto a la urbanización como a la identidad y la memoria. Los fraccionamientos cerrados, son una tendencia resultante de las reformas a las políticas de producción de vivienda y la inclusión de intermediarios privados en la adquisición de estas; sin embargo, previo a ellos, los asentamientos abiertos de tipo residencial ofertaban la misma rentabilidad, procurando otras estrategias de diseño urbano para conseguir la privacidad y ambiente de exclusividad.

Tomando en consideración que entre las décadas de 1960 a 1980 se suscitaron eventos que favorecieron el progreso y transformación en materia económica, urbana y social de la joven ciudad de Mexicali, capital de Baja California, incluyendo una prolífica oferta de viviendas de interés social y residencial; el siguiente escrito pretende revisar un caso destacable en la ciudad, que remite su creación a esta época y que sigue vigente con características

urbano-arquitectónicas carentes en el diseño de viviendas actual. Este es el fraccionamiento residencial Villafontana, gestado a través de la inversión privada y cuya traza restringe el contacto con las colonias colindantes –en su mayoría de tipo popular– sin perder su accesibilidad con el resto de la ciudad.

Este trabajo forma parte de un proyecto de investigación más amplio, gestado desde 2016, y cuyo objetivo general ha sido analizar la morfología urbana de esta ciudad media fronteriza, a partir del desarrollo inmobiliario de los siglos XX y XXI. En etapas anteriores, fue posible rastrear el origen de los barrios y colonias populares, inferir en la configuración del poniente de la ciudad, incluso revisar el deterioro urbano-arquitectónico de los asentamientos fundacionales y sus repercusiones en la forma de la mancha urbana. De lo anterior, se presentan diversos productos de difusión y divulgación que, en conjunto, robustece y da continuidad a una línea de investigación necesaria para una ciudad sin aparente identidad (esto por su relativa juventud y su condición fronteriza), de manera que sean expuestos y se hagan conscientes los componentes de su desarrollo y crecimiento.

En esta nueva etapa, el proyecto tiene el objetivo de describir los procesos urbanos y sociales que llevaron a la formación y posterior consolidación de los principales desarrollos habitacionales de tipo residencial y medio en Mexicali, empleando como primer caso el ya mencionado. La intención es dirigir la atención a los asentamientos de esta tipología, explorar su interacción con los –ya estudiados– barrios populares y de interés social, así como conocer su incidencia en la conformación de la ciudad.

Entre los hallazgos, se revisa la correspondencia entre los elementos urbanos del residencial Villafontana (como la traza, los espacios comunes y el tránsito) con los vínculos sociales formados a través de la organización social, los lazos familiares y la vecindad; además de otros elementos perceptuales como la seguridad y la concepción del fraccionamiento dentro de la ciudad.

Procesos urbanos entre 1960 y 1980 en Mexicali.

Durante la segunda mitad del siglo XX, las políticas públicas mexicanas en materia de desarrollo y adquisición de vivienda provocaron una incidencia inmediata en la morfología de las ciudades pujantes y en pleno crecimiento de este país. Bajo determinantes como la fundación del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en 1959, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en 1972 y la promulgación de la Ley Federal de Vivienda en 1983, la promoción de vivienda se ocupó de la satisfacción de una creciente demanda poblacional, mayormente de clase obrera, consecuente a la industrialización y la movilización campo-ciudad impulsadas, a su vez, por la implementación de una economía neoliberal. Aunado a lo dicho, la culminación del Programa Bracero (1942-1964) generó el retorno de un alto número de conciudadanos al territorio nacional, lo que acrecentó la complejidad del desarrollo regional en la franja norte mexicana, viéndose reflejadas en la expansión y metropolización de ciudades fronterizas (Álvarez, 2011).

Entonces, parece interesante el caso de Baja California, entidad número 29 del país (solo antes que Baja California Sur y Quintana Roo) cuya designación

pasó de Territorio Norte a Estado en 1952, lo que supondría una desventaja histórica y cultural en contraste con otras localidades de la república fundadas desde épocas prehispánicas o coloniales; sin embargo, la apertura multicultural, acompañada de la sólida inversión extranjera y en suma a la riqueza paisajística, aportan elementos clave para la importante diversidad mexicana. Con mayor motivo, su relativa juventud convierte a las ciudades de este lugar en casos de estudio propicios para su análisis, a partir del reconocimiento y registro de la historia urbana, sobre lo cual se menciona que:

Se trata, en primer lugar, de poner de relieve la necesidad de que la historia urbana recorra nuevos caminos para estudiar las ciudades del siglo XX y las de hoy, su relación con las capas superpuestas que tienen debajo, y conecte y haga explícita la realidad históricamente construida que representa la ciudad (Martínez-Delgado, 2020, p.7).

En Mexicali, Baja California, durante el periodo mencionado se presentaron una serie de cambios urbanos y sociales que comenzaron por transformar y definir su estructura urbana como la metrópoli que, para inicios del siglo XXI, se convertiría. En otras palabras:

Hacia la década de los sesentas era ya evidente que aquella ciudad ordenada, que crecía y se organizaba a partir (sic) de un núcleo central de actividades, estaba modificándose de manera acelerada. La mancha urbana que durante medio siglo había sido “la ciudad”, pasaría muy pronto a ser sólo un sector de los varios que tendría la misma (Lucero, 2002, p.138 y 140).

Así, la población registrada en los decenios de 1960, 1970 y 1980, presentó

un aumento del 266%, 401% y 521%, respectivamente, en relación con los 65,558 habitantes de la mancha urbana en 1950 (IMIP, 2007). En el mismo periodo, el territorio duplicó sus proporciones pasando de 3,118.43ha en 1960 a 6,574.08ha en 1980; manteniendo una densidad poblacional de 5,595ha/km² y 5,195ha/km² en dichas décadas, que contrastan con los 1,608ha/km² de 1940 (IMIP, 2007). Álvarez (2011) interpreta estos datos de la siguiente manera:

A partir de 1970 se empieza a dar equilibrio entre el crecimiento poblacional y la superficie urbana [...] Los espacios urbanos creados antes de 1970 entran en una etapa de mayor integración y consolidación dado que el tiempo, entre otros aspectos, permitió que los niveles de infraestructuras y servicios se extendieran y mejorara en gran parte de la mancha urbana (p.54).

En equipamiento e infraestructura, estos cambios representaron la habilitación de ejes viales primarios y demás espacios de impacto regional que, hoy en día, son referentes en la ciudad. Ejemplo de ello es la institución de alto prestigio, Centro de Enseñanza Técnica y Superior (CETYS Universidad), que abrió sus puertas en 1961; también la edificación del campus central de la Universidad Autónoma de Baja California en 1964, mismo año en que se inauguró el Zoológico y Bosque de la Ciudad. Para 1976 fue construido el estadio de béisbol y un año después el teatro del Estado; pero, entre otros tantos proyectos de inversión pública y privada, se destaca la creación del Centro Cívico y Comercial de Mexicali, un fenómeno en la arquitectura y el urbanismo que involucró el cambio de sede de los tres órdenes de gobierno y el emplazamiento de los primeros centros comerciales en la región, modificando las dinámicas hasta entonces establecidas.

Al mismo tiempo, las principales vialidades y corredores urbanos comenzaron a ser trazadas lo que, por un lado, se relaciona estrechamente con la expansión territorial y el desarrollo habitacional más allá del límite internacional (donde se concentraba todo el poblado) y, por otro lado, perpetuaba la naturaleza motorizada de la ciudad, dando prioridad a la movilidad particular, bajo la influencia del modelo norteamericano.

De lo anterior podemos mencionar al bulevar Adolfo López Mateos, relevante por su alta concentración de comercios y servicios, con ocho kilómetros de longitud que avanza del noroeste al sureste, en paralelo con las vías ferroviarias. También, el corredor turístico Benito Juárez, de cuatro kilómetros dirección norte-sur, mismo que definió el carácter de la creciente zona oriente de la ciudad y cerca del cual se dispusieron los fraccionamientos residenciales del momento (Los Pinos, Chapultepec-Los Pinos y Jardines del Valle). Por último, el bulevar Lázaro Cárdenas, considerado en algún momento el límite sur de la mancha urbana, actualmente una de las vías más importantes de Mexicali, con 17 kilómetros que corren de occidente a oriente, conectado en su extremo oeste con la carretera federal a Tijuana y al este con la carretera hacia el estado de Sonora.

Cabe mencionar que, en los nodos viales que definen estas avenidas, también se ubican los monumentos a Benito Juárez y Lázaro Cárdenas, inaugurados en 1973 y 1978, respectivamente; elementos urbanos que, hoy por hoy, son empleados como puntos de encuentro de manifestaciones y otros eventos sociales. Por todo lo mencionado:

Los setentas sobresalieron sobre cualquier otra década de la segunda

mitad del siglo, no únicamente en términos de la cantidad de edificios e infraestructura que se levantaron, sino también por el hecho de que ese desarrollo serviría de cimiento para las actividades de la ciudad por lo restante del siglo (Lucero, 2002, p. 150).

En el ámbito de la estructura económica, la industria maquiladora –ubicada en mayor medida hacia la periferia oriente– caracterizó al periodo de estudio, como consecuencia de la integración del sistema de producción posfordista (propio de la época), lo que brindaría una nueva identidad a las actividades regionales, incidiendo en aspectos tanto prácticos como sutiles; desde la morfología urbana hasta la concepción de lo urbano. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana (IMIP), lo describe de la siguiente manera:

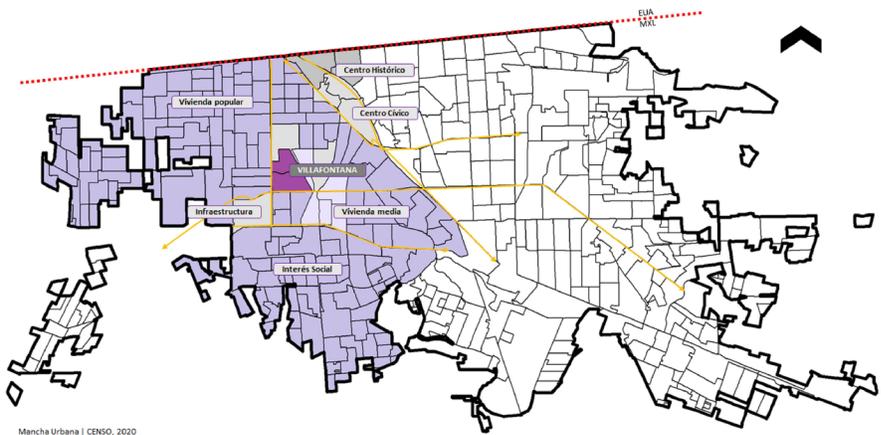
Es importante señalar que con la construcción del primer Parque Industrial en 1965, Mexicali se volvió un foco aún más importante de atracción, ya que se le identificaba como un lugar de gran prosperidad y oportunidades de trabajo, atrayendo a gran cantidad de mexicanos a establecerse en estas tierras, provocando un incremento demográfico significativo, y asentamientos en varias partes de la ciudad (IMIP, 2007, p. 44).

Por su parte, el poniente de Mexicali se estructuró a partir de la conformación de colonias populares, llegando a contabilizar hasta 14 de ellas durante las décadas de estudio. Estos barrios se han distinguido por sus componentes físicos, así como por sus implicaciones sociales; es decir, grandes predios con vivienda de autoconstrucción, de una pausada urbanización y mayor densidad poblacional, ocupada por una pujante

clase obrera que, en principio, se organiza en beneficio de su comunidad; pero que, con el tiempo, terminó por ser estigmatizada al considerarse en el imaginario urbano como una zona distante, insegura y con carencias. Todo lo anterior, en contraste con las áreas al oriente ya descritas, donde se disponía la mayoría de los espacios turísticos, comerciales, recreativos y de servicios, incluyendo un desarrollo habitacional de clase media y alta; de manera que el auge en el desarrollo inmobiliario de interés social, durante el cambio del milenio, culminó por difuminar las periferias de esta y otras ciudades, entendiendo que:

El desarrollo urbano, como un fenómeno socioeconómico que atiende las necesidades básicas de una población, al igual que otras actividades en el proceso de desarrollo político, económico y social de un país, conlleva un proceso importante de asignación de recursos en términos físicos (terreno), financiamiento, de infraestructura y muchos otros (Bazant, 2013, p. 16).

Son pues, estos principales acontecimientos socioeconómicos de la época, los que a esta investigación interesa, al margen de la descripción y análisis del fraccionamiento Villafontana: un caso de estudio precedente en el desarrollo inmobiliario residencial, constituido por la inversión privada y, aun con ello, ubicado distintivamente en un contexto popular; promocionado en un momento donde los asentamientos habitacionales no se delimitaban a través de bardas perimetrales, pero cuya traza urbana restringe el fácil acceso, aislándose y perpetuando su condición residencial, distinguiéndose de aquellas contemporáneas asentadas al oriente de Mexicali (ver Figura 1).



Mancha Urbana | CENSO, 2020

Figura 1. Localización del caso de estudio dentro de la mancha urbana de Mexicali, B.C. Fuente. Elaboración propia, 2023; basado en datos censales 2020.

Villafontana: Estudio de un fraccionamiento residencial.

Anteloinminentes cambios económicos y sociales acontecidos en la segunda mitad del siglo XX, existen distintos casos de colonias y asentamientos habitacionales reconocidos y de interés que valen la pena ser estudiados; sin embargo, entre aquellos pertenecientes a la mancha urbana de Mexicali, formados durante el periodo de estudio y bajo las circunstancias antes explicadas, destaca un fraccionamiento residencial que llama la atención por su representatividad en la historia urbana de esta capital.

Villafontana es un conjunto de viviendas unifamiliares identificado como de tipo residencial; es decir, “Viviendas de buena calidad de construcción, predominan terrenos por encima de los 300 m², todos los servicios, alto valor económico, presencia arquitectónica y diversidad (sic) de materiales” (IMIP, 2007, p.60). En este caso, el fraccionamiento constituyó cerca de 90 manzanas urbanas (referenciadas con los AGEB 4596 y 4609), con predios de alrededor de 500 metros cuadrados, cuyo valor aproximado era de \$600.00 pesos mexicanos por metro cuadrado (Entrevistado T, comunicación personal, 14 agosto 2023).

Actualmente, cuenta con una población total de 3,677 habitantes y 1,215 viviendas habitadas (INEGI, 2021) en 1.30 kilómetros cuadrados, lo que da un promedio de tres y medio habitantes por hogar que en términos generales representa una densidad poblacional baja. De esta población, el 50% es económicamente activa, el 30% cuenta con 60 años o más y tan solo el 12% representa al sector infantil de 0 a 14 años (INEGI, 2021); lo que podría enmarcar el comienzo de un relevo generacional que, en consecuencia, modifique las dinámicas del conjunto.

Concebida a finales de la década de 1950 por la inmobiliaria Impulsora Gallego S.A., el fraccionamiento fue pionero en el desarrollo de vivienda bajo este esquema en Mexicali (Entrevistado G., comunicación personal, 7 noviembre 2023). Su estatus residencial involucró el diseño de la traza urbana y su planificación en varias etapas; además de la dotación de todos los servicios públicos y el equipamiento básico, incluyendo un centro comercial, pavimentación, alumbrado público, vías de acceso ajardinadas y 2.5% del espacio destinado a parques y áreas verdes, incluso llegó a contar con una casa club, todo ello apostando así por la plusvalía del lugar (ver Figura 2).

primera sección la construcción de varias edificaciones, entre ellas las oficinas del fraccionamiento, de un corte funcionalista. Un número considerable de edificios particulares y oficiales de la época fueron diseñados bajo los lineamientos e influencia de la arquitectura moderna; sin embargo, los buenos ejemplares son escasos y se encuentran dispersos a lo largo de la ciudad (Lucero, 2002, p. 135 y 138).

En el conjunto se identifican tres tipologías de diseño urbano, proyectadas en dos grandes fases proyectadas entre 1960 y 1980. Si bien, durante la primera fase, la inmobiliaria brindó a los nuevos propietarios la posibilidad de elegir –o no– entre algunos modelos de vivienda (Entrevistado G., comunicación personal, 7 noviembre 2023); las siguientes secciones, se caracterizaron por recibir a un sector específico de la población, con posibilidades de edificación a través de un diseño arquitectónico de autor. Esto a diferencia de las colonias populares a su alrededor y otras zonas habitacionales de esa época, donde el deslinde de las tierras y la integración de la infraestructura fueron procesos distintos (ver Figura 3).

Contemporáneo a este fraccionamiento, son otros de tipo residencial, como Los Pinos, Chapultepec-Los Pinos y Jardines del Valles, los cuales se emplazaron al oriente de Mexicali, junto con los referentes urbanos de atracción ya mencionados que se estaban proyectando a lo largo del corredor turístico Benito Juárez. Al sur, se establecían las primeras viviendas financiadas por organismos federales, ejemplo puntual es la colonia Infonavit Cucapah de 1974. Entonces, Villafontana se dirigió a la periferia suroeste donde, si bien la especulación era menor, también eran menores los proyectos de relevancia en la ciudad,

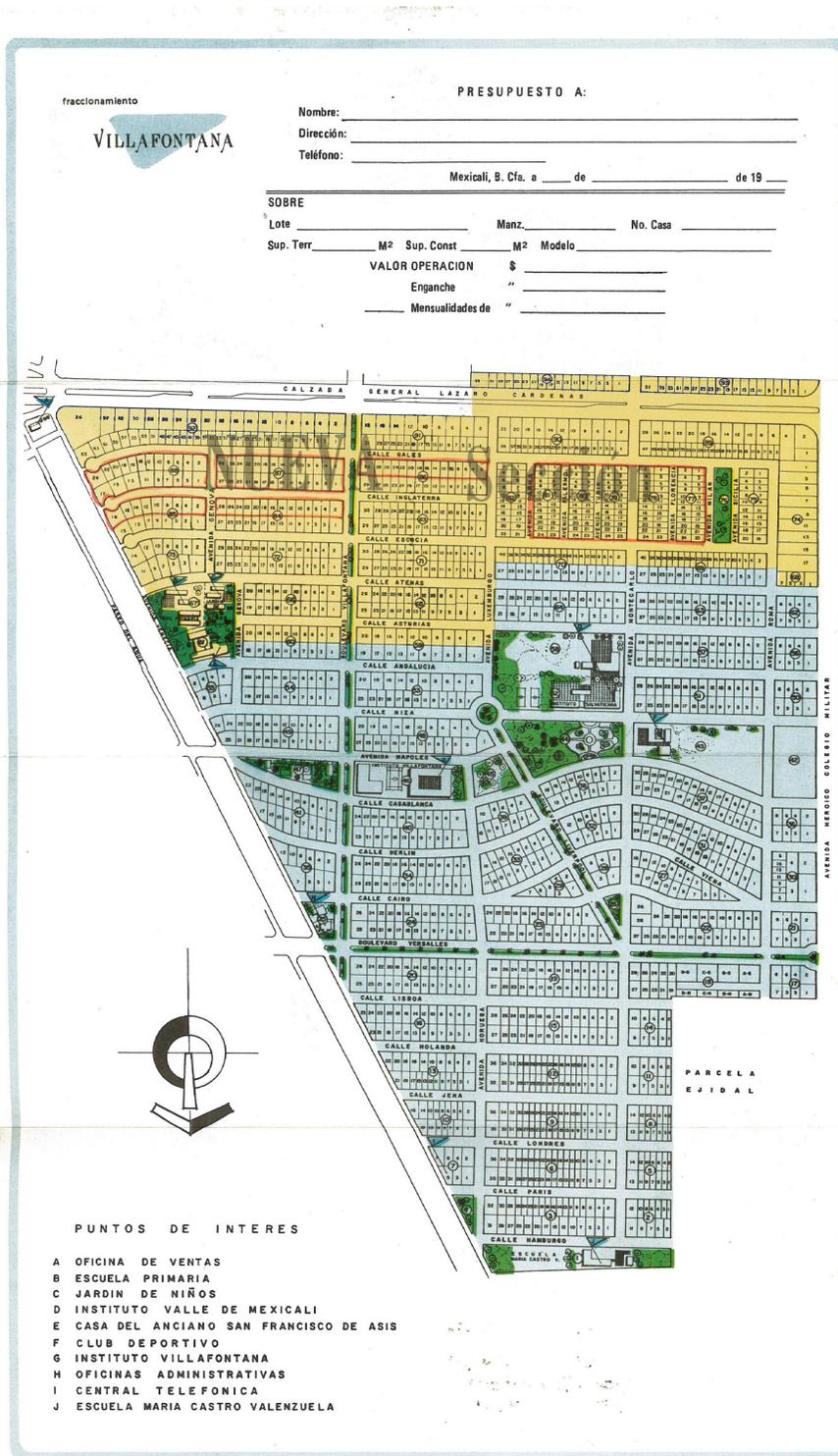


Figura 2. Traza urbana del fraccionamiento Villafontana. Fuente: Archivo personal María Teresa Gutierrez, 2023.

La relevancia del residencial en el contexto local, se documenta en el compendio urbano-arquitectónico con motivo del centenario de la ciudad, donde se habla sobre Villafontana de la siguiente manera:

El fraccionamiento Villafontana, que nace como un típico fraccionamiento suburbano de la época al suroeste de la ciudad, pensado para residencias unifamiliares, con calles amplias y generosas áreas verdes, vio en su



Figura 3. Publicidad original. Fuente: Archivo personal María Teresa Gutierrez, 2023.

configurándose de esta manera como elemento estructural en la morfología de la mancha urbana.

Inmerso entre barrios de vivienda popular, no es hasta años después cuando se incorporan algunas colonias de vivienda media en la zona de estudio. Para enmarcar con mayor claridad ese contexto urbano, se describirán las dos colonias colindantes a Villafontana. Por un lado, el fraccionamiento San Marcos, vivienda de tipo medio con una densidad poblacional en descenso; las aproximadamente 80 manzanas urbanas se encuentran dispuestas a

partir de una traza diagonal que rompe por completo con la ortogonalidad de sus alrededores, al mismo tiempo que bordea uno de los equipamientos más importantes en la ciudad; es decir, el Bosque y Zoológico de la Ciudad. Si bien este conjunto no es el único de la zona con tal tipología, su vigor social, comercial y vehicular provocan una interacción muy cercana con el caso de análisis.

Por el otro lado, se encuentra la colonia Wisteria, cuyo nombre es onomatopéyico del término en inglés west area. Ubicada entre las delimitaciones

catastrales de Villafontana y San Marcos, se presenta como una franja de 50 metros de ancho que se extiende 2.5 kilómetros en diagonal desde la calzada Independencia al bulevar Lázaro Cárdenas; con viviendas de tipo popular que no pertenecen a ninguno de los dos fraccionamientos mencionados, sino que resulta del asentamiento irregular, y posterior deslinde, sobre los vestigios de uno de los tantos canales agrícolas en la ciudad.

Actualmente, los fraccionamientos descritos cuentan con un dinamismo distinto al de origen, pero constante y cambiante a las necesidades del nuevo siglo; los predios se transforman en actividades y edificaciones de acuerdo con una transición generacional aproximada a los cincuenta años de formación. Es en este momento, entonces, cuando parece adecuado revisar los procesos internos que las han llevado a consolidarse, caracterizar la plusvalía, así como su relación con el resto de la estructura urbana; o en palabras de Álvarez (2011) “es importante estudiar el desarrollo histórico del crecimiento urbano de las ciudades con el propósito de identificar los antecedentes que hicieron que determinados espacios de la ciudad se constituyeran y de esta forma entender su estado actual” (p. 185).

Los residentes de Villafontana: Exploración y análisis de resultados.

Atendiendo el planteamiento de la investigación, el proyecto propuesto se define de tipo descriptivo-exploratorio y contempla el uso un enfoque cualitativo que permitan caracterizar y examinar de manera inductiva los procesos urbanos y sociales en la zona de estudio. A su vez, la selección de diversas técnicas de recolección, procesamiento e interpretación, parte de la necesidad



de confrontar los datos históricos y actuales, al mismo tiempo que los datos sociales y urbanos.

Así, en atención a los objetivos de la investigación, se comenzó con una búsqueda en archivo para la definición de un marco histórico-contextual, lo que incluye la revisión de documentación oficial, literatura referencial, registros históricos, archivos de propiedad individual proporcionados para el proyecto y registros digitales. De esta manera, se toma en consideración lo mencionado por Martínez-Delgado (2020): “una historia urbana más abierta (lo mismo que la historia y las ciencias sociales en general) exige incorporar más y mejores fuentes, de la mano de las discusiones y propuestas generadas en otras disciplinas. El abanico de posibilidades es casi ilimitado” (p. 10).

Apoyado de las bases de datos censales de INEGI-2020 y los Sistemas de Información Geográfica (SIG), también se implementó la estadística descriptiva para el procesamiento de datos numéricos y la aplicación del software ArcMaps 10.4.1 para la elaboración de mapas temáticos, con los cuales ha sido posible distinguir a la zona de estudio dentro del contexto geográfico circundante, todo ello argumentado en los apartados anteriores. Sin embargo, en este escrito se hará énfasis en los recorridos de observación, registrados a partir de formatos de observación, así como la aplicación de entrevistas semiestructuradas, las cuales fueron procesadas y codificadas a través del software Atlas.Ti. A continuación se presentan algunos de los hallazgos.

Los mencionados recorridos estuvieron basados en una guía de observación previamente elaborada puesto que “se trata de anticipar tanto como sea posible (es decir, de manera siempre incierta) el curso de una entrevista o de una

observación futuras” (Olivier de Sardan, 2018, p. 114). Durante tres semanas, los días viernes al mediodía estuvieron dedicados a transitar todas y cada una de las vialidades del fraccionamiento residencial, priorizando la movilización en automóvil, con motivo de las altas temperaturas de la localidad.

Durante estos trayectos, fue posible notar que han sido pocas las transformaciones urbano-arquitectónicas en el fraccionamiento y que, tras cinco décadas de constitución, el deterioro urbano que se presenta puede ser considerado bajo o muy bajo, destacando un interés por el mantenimiento tanto en áreas comunes y espacios públicos, como en las viviendas y propiedad privada. En la mayoría de las vialidades sólo se percibe tránsito local (ver Figura 4), con excepción de la calle Villa Fontana (acceso principal al fraccionamiento) y las avenidas donde se emplazan las escuelas. Durante las horas de recorrido, no se observó la presencia de personas caminando por las calles; solamente se observó a un par de trabajadores del hogar (atentos a la limpieza de autos o banquetas), un grupo de trabajadores de la construcción (concentrados en un predio en específico), y ningún animal doméstico. Sin duda, esta representación de la vivienda residencial, contrasta con el bajo mantenimiento en la infraestructura y

el aumento de predios baldíos en las colonias populares aledañas.

En los recorridos, se prestó especial interés sobre los espacios comerciales de cara a las vialidades Blvd. Lázaro Cárdenas (este-oeste) y Calle H. Colegio Militar (norte-sur). En la esquina entre ambas vialidades, destaca el centro comercial Villafontana, un espacio dinámico y heterogéneo de seis módulos de locales comerciales, con una notoria afluencia; en realidad la edificación en sí misma presenta un gran descuido que se refleja en el umbral de acceso, el estacionamiento y el montaje de rejas que, a primera vista, hacen aparentar que los locales están cerrados o abandonados y que la zona es insegura. Al respecto, los entrevistados comentaron:

No, no ha habido cambios importantes. Sigue estático, pero más o menos se mantiene en condiciones adecuadas, excepto, por ejemplo, el centro comercial Villafontana, que está al final de la cuadra. Lo han descuidado totalmente de lo que es toda la... las este, callecita de dentro del centro comercial, es un bache sobre otro. Y sí ha habido mucha rotación en los negocios. Ellos comentan, con algunos que he platicado de que, por la inseguridad que ha habido muchos asaltos. En esa parte, pues queda con el



Figura 4. Panorámica del bulevar Versailles, uno de los accesos principales al fraccionamiento.

Fuente. Fotografía por el autor, 2023.

Categorías	Códigos	Descripción / Palabras clave	Enraizamiento
Elementos Sociales	Vecindad	Establecimiento de una comunidad. Vida en común.	174
	Lazos familiares	Vínculos más allá de la vecindad: hijos, padres, niños, esposo, familia.	150
	Sociabilidad	Convivencia, más allá de la vecindad.	144
	Organización vecinal	En relación con el comité de vecinos y lograr acuerdos en beneficio común.	45
	Desapego social	Desinterés por las actividades de la comunidad.	20
Elementos Perceptuales	Referencias espaciales	Mención de un espacio o lugar en particular, independiente al caso de estudio, en apoyo a la contextualización urbana.	186
	Referencias temporales	Determinación temporal en apoyo a la contextualización del caso de estudio. Mención del cambio generacional.	169
	Comparativas espaciales	Equiparación de un espacio o lugar en particular con relación al caso de estudio.	131
	Seguridad	Características que proveen de una sensación de seguridad a los habitantes. Patrulla, policía, etc.	65
	Comparativas temporales	Diferenciación entre una etapa y otra en particular con relación al caso de estudio.	59
	Inseguridad	Características que proveen de una sensación de inseguridad a los habitantes.	38
	Tranquilidad	Mención del agrado a lo pacífico, silencioso, etc.	32
Elementos Urbanos	Diseño urbano-arquitectónico	Elementos que destaquen las particularidades urbanas y arquitectónicas del caso de estudio.	250
	Espacios comunes	Equipamiento. Escuelas, iglesia, parques, etc.	111
	Infraestructura y servicios públicos	Elementos en relación con calles, boulevard, camellones, luz, agua, etc.	107
	Espacios comerciales	Tiendas, papelerías, restaurantes, supermercados, centros comerciales, venta de productos, etc.	92
	Movilidad	Trayectos, desplazamientos, modos de transporte.	90
	Mantenimiento del espacio	En referencia a la conservación o el mejoramiento físico del caso de estudio.	64
	Bajo mantenimiento	En referencia al deterioro físico o poco cuidado del estado físico del caso de estudio.	21
Código transversal	Estatus/Vida Residencial	Alusión a las profesiones de los habitantes, el tamaño de las casas, al nivel económico y la distinción social con otros fraccionamientos.	124

Fuente. Elaboración propia, 2024.

donde se hace alusión al estatus y las condiciones de la vida residencial, posicionándose como una sociedad de clase intermedia con metas comunes de prosperidad. Este código libre se vincula mayormente con otros como Diseño urbano-arquitectónico, Vecindad y Lazos familiares; por lo que se pudiera comprender que en las connotaciones sobre la gente, las casas, las actividades y la calle, surge una insinuación sobre esta posición residencial: "Hay gente que sí. Yo veo a los vecinos que tienen dos gentes que les ayudan, uno adentro, uno limpia carros, otro. Entonces pues, cada quien su roll de vida" (Entrevistado T, comunicación personal, 14 agosto 2023).

La interrelación entre los códigos ayudaron a comprender las temáticas de las conversaciones; de esta manera, es posible inferir que las conversaciones se centraron en la revisión del espacio urbano-arquitectónico en el transcurso del tiempo, así como de la conformación de la comunidad, por ello los códigos con mayores recurrencias fueron Diseño urbano-arquitectónico, Referencia temporal y Vecindad, además de los códigos Referencias espaciales y Lazos familiares que apoyaran las categorías perceptuales y sociales en la descripción del fraccionamiento:

Los Ponchos era así como "vamos a"; era como lo, lo hay que hacer en la tarde: ir a Los Ponchos. Y estaba en esa, esa sección de Villafontana viejo. Por la calle Holanda. Entonces, pues, haz de cuenta era una casa, o sea, te digo, todo lo, lo yo en Villafontana lo veo como muy hogareño, como casas, como familias como gente que, que se conocía, todos (Entrevistado P., comunicación personal, 8 septiembre 2023).

Dentro de esta descripción, se enmarcaron las referencias espaciales

boulevard y... y que sí se han tenido muchos problemas. Pero acá al fondo los que estamos en calles un poquito más privilegiados por el encierro de aquí cerrada, no hemos tenido mayor problema (Entrevistado A., comunicación personal, 4 septiembre de 2023).

Así pues, las entrevistas semiestructuradas han constituido una herramienta esencial en el desarrollo de esta investigación, ya que "las representaciones de los actores locales son un elemento indispensable para toda comprensión de lo social" (Olivier de Sardan, 2018, p. 37). En este caso, se contó con la participación de seis informantes de entre 40 y 70 años, que viven o vivieron y aún continúan teniendo un vínculo con el fraccionamiento.

En las entrevistas se procuró abordar temas acerca de la percepción del fraccionamiento dentro de la estructura urbana de Mexicali, las experiencias en torno a la conformación de la comunidad y la concepción de los elementos espaciales en su conjunto. Con lo anterior, fue posible identificar 20 códigos emergentes, a partir de la recurrencia de palabras clave, las cuales han proporcionado material para generar un análisis completo y, a su vez, apoyarán la triangulación de resultados concluyentes. (ver Tabla 1)

Los códigos fueron agrupados en categorías atendiendo el que estos correspondieren a: I) elementos relacionados con la integración social, II) elementos considerados perceptuales o III) elementos relacionados con los procesos urbanos. El enraizamiento de cada código es la cantidad de ocasiones en que estas unidades de análisis surgieron a lo largo de las entrevistas. En paralelo, se localizó un código transversal a las tres categorías,

que ubican a Villafontana dentro de la estructura de la ciudad. Ya sea relatando la interacción con los espacios más próximos, o bien, haciendo alusión a la relativa distancia con los espacios de mayor interacción social (en el centro y el oriente de la ciudad), este código resulta de particular interés para la definición de la relevancia de este fraccionamiento residencial en el desarrollo urbano de Mexicali: "Entonces, a mí nunca se me hizo lejos, pero todo el mundo decía que estaba lejísimo mi casa. Y la neta no sé, nunca sentí eso. Y creo que ya ni estamos en las afueras, ya las afueras son más afuera" (Entrevistado B., comunicación personal, 7 agosto 2023). Estas referencias demuestran la incidencia del desarrollo habitacional en el crecimiento y la morfología de la ciudad:

Era como un rancho. Mira, lo que pasa es que yo te digo, cuando nosotros llegamos, fuimos la casa número uno o dos de esa zona, pero de toda esa zona nueva. Entonces, nosotros nos llega luz de la cuadra de atrás. Para que tuviéramos luz. Pero todo era, yo, yo veía hasta la Lázaro Cárdenas desde ahí de como cinco cuadradas y no había nada, ni un cerco ni nada. Había conejitos. Había ratones, de veras, eran nidos y veías ahí cruzar los animalitos (Entrevistado T., comunicación personal, 14 agosto 2023).

Aun con ello, el que las viviendas se ubicaran en la periferia de la ciudad por tantos años, fue un factor más para generar comunidad: "Y era bien difícil ir a, ir a jugar con ellos [compañeros de la escuela que vivían del otro lado de la ciudad]. O sea, por eso, muy fuerte las relaciones con los vecinos, con, con los estos dos vecinos que te había comentado al principio" (Entrevistado J., comunicación personal, 11 agosto 2023).

Algo similar sucede con las referencias temporales, que se mencionan constantemente al tratarse de relatos descriptivos, pues en ellos se acentúan los hechos actuales, las percepciones sobre el pasado y las comparativas entre en antes y el ahora: "Desde que yo me acuerde Villafontana era bonito, lejos pero era bonito" (Entrevistado T., comunicación personal, 14 agosto 2023).

Una vez pasada la descripción del fraccionamiento, las conversaciones relatan la vida en comunidad y sociabilidad donde, si bien las respuestas se polarizan siendo que algunos informantes mencionaron ser muy cercanos a sus vecinos, mientras otros reconocieron no tener contacto con ellos, en todas las ocasiones se encontraron elementos que denotan la consolidación de este grupo social:

Mira, lo que pasa es que haz de cuenta que todo se, también mucho como que por cuadras. Entonces, mi cuadra, la Escocia, sí había gente así como muy activa y hacíamos actividades, y que la posada y que reuniones así en la calle. Entonces, cerrábamos la calle y ahí estábamos. Entonces, todo era como nosotros, pues (Entrevistado P., comunicación personal, 8 septiembre 2023).

A pesar de que se incluyeron en el análisis los códigos Desapego social, Bajo mantenimiento, Tranquilidad e Inseguridad por estar presentes en las conversaciones, la mención de estos fue insignificante para la interpretación general de los datos. En cambio los códigos de Infraestructura y servicios públicos y Espacios comunes muestran un fuerte vínculo con Diseño urbano-arquitectónico y Vecindad respectivamente, "Ya decir de un fraccionamiento, es porque

el fraccionamiento te iba a incluir áreas verdes, bulevares amplios, te iba a considerar tener equipamiento" (Entrevistado G., comunicación personal, 7 noviembre 2023).

Otra manera de revisar las entrevistas no estructuradas es a partir de la relación de los informantes con la zona. Es decir, de los seis entrevistados, dos de ellos adquirieron el predio directamente al conformar su familia (grupo: residente comprador); cuatro de ellos son considerados habitantes por relación en tanto que fueron sus padres quienes adquirieron la vivienda (grupo: descendencia); al mismo tiempo, tres de ellos continúan residiendo en el fraccionamiento (grupo: residente actual); mientras que los otros tres, solo habitaron hasta su juventud pero mantienen una relación con el espacio al frecuentar a familiares y amigos (grupo: residente antiguo) (ver Figura 5). Entonces, los residentes que han vivido en el fraccionamiento desde su fundación hasta la fecha, hablan un poco más sobre los temas de Vecindad y Sociabilidad, y cuentan con más recurrencias de los códigos Seguridad e Inseguridad que aquellos que no habitan actualmente: "Que somos un grupo de vecinos para precisamente cuidar la seguridad, estamos pagando una patrulla para que nos, nos esté monitoreando esta cuadra" (Entrevistado A., comunicación personal, 4 septiembre de 2023).

Por su parte, los antiguos residentes del fraccionamiento, desde su fundación hasta determinado momento, refieren en mayor cantidad a elementos temporales y espaciales. Así también aquellos en el grupo de descendencia tuvieron más variedad temática que quienes adquirieron la vivienda directamente:

Está mi mamá ahí en Villafontana,

pero ha pasado también constante que, que ya como que se han quedado los papás, y todos nos fuimos. O sea, todos los que yo, te digo, de mi edad, de las escuelas y todo, ya no estamos ahí, pues, y ir a Villafontana, es como recordar, así como, yo llego y siento así como, no sé si te pasa, que pasa tiempo que no vas a un lugar y de repente quieres pasar como por las calles, a ver cómo, cómo está (Entrevistado P., comunicación personal, 8 septiembre 2023).

Como se muestra en la Figura 6 (donde los números representan la coocurrencia entre códigos), la temática sobre el Diseño urbano-arquitectónico rige la interacción entre códigos a lo largo de las conversaciones, formando un eje rector con la categoría de elementos perceptuales. De los anteriores se desprenden otros códigos con menor coocurrencia, que se van relacionando entre sí. Como resultado, el hablar en términos expositivos y anecdóticos tanto de las experiencias como de los recuerdos, permitió destacar los componentes sociales que logran caracterizar espacialmente a Villafontana, en relación consigo mismo y con la ciudad, con la temporalidad como una constante, permitiendo un contraste entre el pasado y el presente del fraccionamiento. Para efectos de este escrito, la codificación de las entrevistas y los recorridos de observación aportaron elementos suficientes para el análisis del diseño urbano del fraccionamiento residencial Villafontana como referente en urbano y social en Mexicali.

Discusión de los resultados y reflexiones finales

Si bien cada entrevista se desarrolló de manera diferente, particular a la perspectiva de cada habitante, las conversaciones se centraron mayormente en la descripción del fraccionamiento. Para ello, los

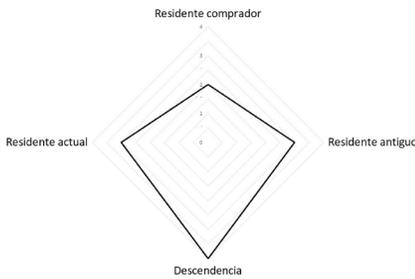


Figura 5. Esquema de relación entre entrevistados y caso de estudio. Fuente. Elaboración propia, 2024.

informantes se valieron de la revisión del espacio urbano-arquitectónico (ya sea directamente sobre las casas o bien sobre las cualidades del residencial), de la remembranza de recuerdos y anécdotas, la mención de lugares puntuales (a veces emblemáticos) y, para ampliar o detallar la explicación, del contraste entre esta y otras colonias: “las casas, el tamaño de las casas, tamaño de los terrenos, la tipología de las casas sí es muy distinta a otros lugares, que se replican a otro lado como Los Pinos” (Entrevistado J., comunicación personal, 11 agosto 2023).

Mientras que “los nuevos fraccionamientos y colonias, en su gran mayoría, adoptaron un diseño simple, de traza ortogonal con manzanas rectangulares, en las que predominaron las viviendas unifamiliares, dando pie así al gran mosaico de retículas integradas que conforman hoy Mexicali” (Lucero, 2002, p. 173); Villafontana diversificó su propuesta de organización social de las manzanas urbanas, conforme el propio conjunto inmobiliario se desarrollaba entre las décadas de 1960 y 1980.

De esta manera, se destacan tres tipologías de diseño urbano. La primera sección, conformada por seis calles al norte del conjunto, sigue una disposición convencional de tipo parrilla, lo que supondría una decisión pragmática para el ejercicio de ventas (Bazant, 2013) si se considera que esta

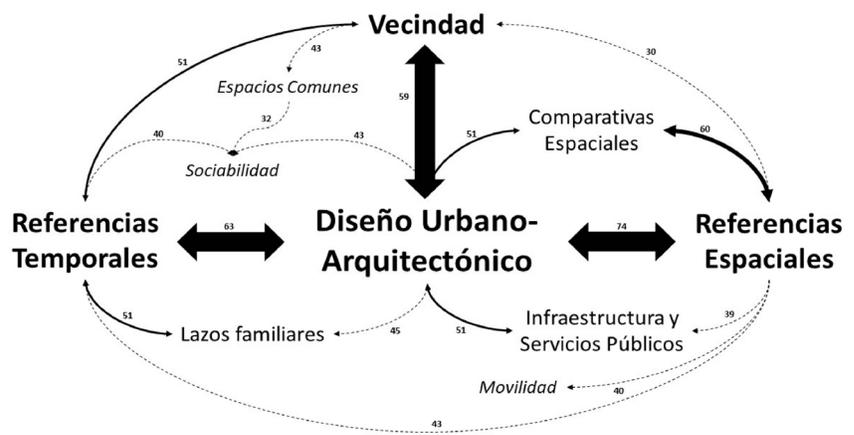


Figura 6. Esquema de relación entre códigos y sus co-ocurrencias. Fuente. Elaboración propia, 2024

marcaba la fase inicial del proyecto urbano. Es aquí donde se encuentran las viviendas modelo y otras casas antiguas, en su mayoría de un nivel y dispuestas sobre predios un poco más angostos que en las fases subsecuentes.

Separado por el boulevard Versailles (acceso principal desde la calle H. Colegio Militar), la siguiente fase juega con las avenidas a través de una traza irregular, lo que brinda variedad de lotificación, secuencias visuales interesantes, además de proporcionar espacios destinados a ser áreas verdes (Bazant, 2013); es aquí donde se disponen también las diversas escuelas, así como la parroquia de Santa María de Gracia. Es al final de esta área donde se ubica la rotonda que conecta las vialidades Liverpool, Niza y Luxemburgo, accesos secundarios que apoyan el flujo hacia la vialidad Villa Fontana, es decir, la entrada principal desde el bulevar Lázaro Cárdenas.

La última sección es donde se localiza la mayor cantidad de cluster o privadas que, a pesar de colindar con el bullicio del boulevard Lázaro Cárdenas, se antoja seguro y tranquilo al ser de uso exclusivo para el tránsito local, lo que supondría una proximidad entre vecinos (Bazant, 2013). Aquí las casas cuentan con dos

niveles y destacan por su intención de diseño arquitectónico, así como por los nombres de sus autores. Ante ello, los testimonios apuntan: “Las calles cerradas tienen un poquito más de seguridad. Porque no, no entra cualquiera o entran y ya se sienten amenazados porque no hay por dónde salir rápido” (Entrevistado A., comunicación personal, 4 septiembre de 2023).

La calle como extensión de la vivienda, favorece el sentido de identidad con el lugar, establece contacto entre residentes y brinda sensación de seguridad. Sin embargo, los códigos mostraron que la seguridad resulta relativa, ya que esta sensación se consigue a través de medios para evitar la inseguridad, por lo cual, sin una no se percibe la otra, “por ejemplo, mi mamá no le gustaba mucho que saliéramos solos, nos teníamos que llevar un boxer, a mi perro. Entonces, andamos en bicicleta con el perro” (Entrevistado B., comunicación personal, 7 agosto 2023).

Sin duda, los locales comerciales generan una barrera que desconecta al fraccionamiento del resto de la ciudad; por ejemplo, sobre el Blvd. Lázaro Cárdenas existe más variedad, cuenta con una mayor cantidad de anuncios publicitarios, los predios son de menor

dimensión y las aceras priorizan el acceso vehicular en comparación con los de la Calle 11. Esto no solo responde a alto flujo vehicular de cada una de las avenidas, también al tipo de usuarios, en tanto que los comercios sobre el bulevar dan la cara al desarrollo de Mexicali a partir del final del siglo XX, mientras que los predios sobre la calle, se enfrentan a los asentamientos populares de mediados del mismo siglo (ver Figura 7).

Al mismo tiempo, el asentamiento irregular Wisteria restringe el tránsito hacia el oriente de la ciudad pero sin limitar la comunicación, de manera que la sociabilidad se extiende fácilmente hacia los conjuntos que ofrecen algún servicio de interés:

Sí, yo sé que, por ejemplo, si voy a la, no sé, por así decir; al "Tito's" [abarrotes], yo llego, va a haber estacionamiento, y si no hay pues está la calles esa. Es, es de que, "ay, buenos días", y yo saludo de mano al, al guardia. De que "ay, hola ¿cómo estás?" O sea, como si nos conocieran, ni se cómo se llama, pero como si lo conociera la vida" (Entrevistado B., comunicación personal, 7 agosto 2023).

Finalmente, las entrevistas revelaron que, si bien existe una noción de la distinción entre el fraccionamiento y el resto de los asentamientos habitacionales de vivienda media, popular y de interés social, los habitantes no lo conciben como una prerrogativa. Es decir, en los testimonios, existe una consideración particular por los conjuntos de vivienda media contiguos, en especial San Marcos, Jardines del Valle y Villanova; pero, tanto en discurso como en la práctica, Villafontana se mantiene aislada de las colonias populares, sustentada por el trazo urbano: "Quizás como no había una caseta que no te permitía el acceso, pero yo sabía que podía caminar por las calles de ahí y que, a lo mejor,



Figura 7. Síntesis del diseño del fraccionamiento. Fuente. Elaboración propia, 2024

irme a San Marcos ya me daba más miedito" (Entrevistado P., comunicación personal, 8 septiembre 2023).

La variedad en servicios educativos y recreativos, son otra característica del fraccionamiento. A pesar de la transición generacional, es notoria la cantidad de escuelas e institutos, públicos y privados; entre ellos, preescolares, primarias, secundarias, preparatorias, universidades y actividades paraescolares o extra clase. Esta oferta provoca un tránsito irregular en horarios y días específicos, propiciando un dinamismo particular que, eventualmente, podría dominar las actividades en la zona, como ha sucedido en otras colonias de la ciudad, donde el uso habitacional se transforma en espacios de servicios con el paso de las décadas, o bien, donde se presenta un fenómeno de abandono consecuente de la movilización interna hacia la periferia. Por lo anterior, será interesante monitorear la desocupación y modificación de viviendas que, tan de observación se presenta hasta

el momento con un nivel muy bajo.

Así, el fraccionamiento Villafontana cuenta con una imagen urbana congruente con el desarrollo histórico de la ciudad y características propias de un espacio residencial intencionado, lo que para Bazant incluiría: una estructura funcional del programa de actividades, recorridos jerarquizados con desplazamientos claros y circulación continua, elementos visuales de referencia, una propuesta conceptual del conjunto proporcionada –en este caso– por la arquitectura de autor, entre otros (Bazant, 2013). Siguiendo la línea de Álvarez "la temporalidad del espacio es un factor importante que nos permite determinar las diferencias espaciales en las ciudades medias y la posibilidad de construir nuevos modelos y paradigmas sobre la forma de analizar dichas ciudades y entenderlas de manera sintetizada" (Álvarez, 2011, p. 185).

Es así que cada fase y diseño del proyecto residencial, responde a su vez al momento socioeconómico que

atravesaba la ciudad de Mexicali; por una parte, satisfaciendo las demandas de crecimiento demográfico y, por otra parte, cumpliendo con las expectativas entrantes del neoliberalismo. Hoy por hoy, la forma de vida se ha perpetuado con pocas alteraciones; a más de cinco décadas de su constitución, los procesos urbanos y sociales se han consolidado, forjando una comunidad flexible e interesada por el mantenimiento de áreas particulares y públicas.

Bibliografía.

Álvarez de la Torre, G. B. (2011). Ciudades medias y estructura urbana. Universidad Autónoma de Baja California (UABC).

Bazant, J. (2013). Manual de diseño urbano (7ma edición). Editorial Trillas. IMIP, Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana de Mexicali. (2007). Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025 - PDUCP. XVIII Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.

INEGI, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. (2021). Censo de Población y Vivienda 2020. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>

Lucero Velasco, H. M. (2002). "Los paisajes del Mexicali mexicano". En H. M. Lucero Velasco (Coord.). Mexicali, 100 años: arquitectura y urbanismo en el desierto del Colorado. (p. 120- 162) Grupo Patria Editorial.

Martinez-Delgado, G. (2020) "Derribar los muros. De la historia urbana a los estudios urbanos con perspectiva histórica: propuestas teóricas y metodológicas desde un diálogo interdisciplinar". *Eure*, 46 (137), p. 5-26.

Olivier de Sandar, J.P. (2018). El rigor de lo cualitativo. Centro de Investigaciones Sociológicas.