

**LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias  
Sociales y Humanidades, Asunción, Paraguay.**

ISSN en línea: 2789-3855, 2025, Volumen VI

## **Irregularidad en las diferentes modalidades de Fraccionamientos cerrados**

Irregularity in the different types of closed subdivisions

***Belén Obdulia Pérez Peñuelas***

belenperez@uas.edu.mx

<https://orcid.org/0000-0002-2231-5420>

Universidad Autónoma de Sinaloa

Culiacán Rosales – México

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v6i5.4674>

**Artículo recibido:** 27 de junio de 2025

**Aceptado para publicación:** 18 de octubre de 2025.

**Conflictos de Interés:** Ninguno que declarar.

  
**Redilat**  
Red de Investigadores  
Latinoamericanos

# NÚMERO

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v6i5.4674>

## Irregularidad en las diferentes modalidades de Fraccionamientos cerrados

Irregularity in the different types of closed subdivisions

**Belén Obdulia Pérez Peñuelas**

[belenperez@uas.edu.mx](mailto:belenperez@uas.edu.mx)

<https://orcid.org/0000-0002-2231-5420>

Universidad Autónoma de Sinaloa

Culiacán Rosales – México

Artículo recibido: 27 de junio de 2025. Aceptado para publicación: 18 de octubre de 2025.

Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.

### Resumen

La ciudad de Culiacán cuenta con un creciente desarrollo de fraccionamientos cerrados iniciado desde los años 70, y sigue en aumento a pesar de las diferentes publicaciones que describen las implicaciones negativas de estos en las ciudades. Se siguen implementando diferentes modalidades para cubrir o brindar posibilidades de adquisición a mayor número de población, con la finalidad de aparentar fraccionamientos de tipo cerrado dejando a criterio de la organización vecinal el cierre y privatización de forma ilegal. Este tipo de desarrollos que operan bajo la irregularidad en todos los niveles socioeconómicos, también contribuyen con la problemática urbana. El objetivo es identificar las diferentes modalidades de fraccionamientos cerrados (FC) implementados en la ciudad de Culiacán y realizar un análisis de las características principales para elaborar una clasificación tipológica. El proceso de la investigación se conforma de tres fases, la primera consiste en localizar los fraccionamientos con diseño cerrado; en la segunda se hace una revisión de la base de datos de aprobación de fraccionamientos para identificar aquellos que se encuentran bajo régimen de condominio; en la tercera se realiza una clasificación tipológica de los fraccionamientos. En los resultados se obtuvo un total de 708 FC. Al año 2023, del total, solo una cuarta parte se encuentran bajo régimen de condominio con un 24.15%; otra cuarta parte corresponde a FC arbitrarios con un 24.86%; en mayor porcentaje se encuentran aquellos fraccionamientos abiertos, pero con diseño cerrado con un 34.89%, que incumplen en la normativa, pero aun así son aprobados por las autoridades.


*Palabras clave:* asentamientos humanos, barrio cerrado, ciudad intermedia, fraccionamientos cerrados, irregularidad

### Abstract

The city of Culiacán has seen a growing development of gated communities, which began in the 1970s and continues to grow despite various publications describing their negative implications for cities. Various methods continue to be implemented to cover or provide housing opportunities for a larger population, with the goal of creating the appearance of gated communities, leaving their closure and illegal privatization at the discretion of neighborhood organizations. These types of developments, which operate irregularly at all socioeconomic levels, also contribute to urban problems. The objective is to identify the different types of gated communities (GC) implemented in the city of Culiacán and to analyze their main characteristics to develop a typological classification. The research process consists of three phases: the first involves locating gated communities; the second involves a review

of the database of approved developments to identify those under condominium ownership; and the third involves a typological classification of the developments. The results revealed a total of 708 residential developments. By 2023, only a quarter of these developments, representing 24.15%, were under condominium ownership; another quarter were arbitrary developments, representing 24.86%. A higher percentage were open subdivisions with closed designs, representing 34.89%, which violate regulations but are nonetheless approved by the authorities.

*Keywords:* human settlements, gated communities, intermediate cities, closed subdivisions, irregularity

Todo el contenido de LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, publicado en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons. 

Cómo citar: Pérez Peñuelas, B. O. (2025). Irregularidad en las diferentes modalidades de Fraccionamientos cerrados. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades* 6 (5), 1304 – 1320. <https://doi.org/10.56712/latam.v6i5.4674>

## INTRODUCCIÓN

La ciudad de Culiacán cuenta con un creciente desarrollo de fraccionamientos cerrados (FC) iniciando en los años 70, pero fue hasta los años 90 del siglo XIX cuando se convirtieron en la modalidad habitacional más desarrollada en la ciudad (Rodríguez, 2006), la cual sigue en aumento a pesar de las publicaciones que describen las implicaciones negativas en las ciudades (Perez, 2017) como afectaciones en la distribución de servicios y equipamiento; desconexión física y discontinuidad morfológica, separación y división de sectores (Schapira, 2001), fomenta la exclusividad y privatización de áreas públicas; afectaciones al transporte público; pérdida de continuidad de vialidades; recorridos más largos; aumento de tráfico y promueven el uso del transporte privado (Barajas y Zamora, 2001), MISMAS QUE SE logran apreciar en la siguiente figura 1 haciendo referencia al caso de estudio.

Actualmente los FC siguen siendo la modalidad preferida por la población, debido a un exitoso programa de mercadotecnia implementado por las desarrolladoras quienes lograron posicionarlo en el colectivo de la población como una de las mejores opciones habitacionales, que brinda prestigio, estatus y seguridad. Si bien las primeras modalidades con las que inició aún continúan, con el tiempo se han reinventado y han surgido una gran diversidad, para cubrir o brindar posibilidades de adquisición a mayor número de población (Urbalejo, 2022).

(Camus, 2019) lo aborda de la siguiente manera:

Habitar en cotos ha sido un modelo socialmente construido, pero también diseñado y potenciado por las desarrolladoras inmobiliarias que, con sus discursos y mercadotecnia, aprovechan la preocupación por la inseguridad y logran imponerlo como la forma deseable de residir, no sólo para las elites. Su forma ha fascinado el imaginario de grandes sectores sociales al combinar seguridad, éxito y familia en comunidad-aislamiento, lo que conforma todo un acontecimiento sociocultural.

Pero las desarrolladoras no han sido las únicas responsables en este proceso, ya que las autoridades con todas las omisiones, exhibe la indiferencia e incapacidad de quienes laboran y procuran el ordenamiento territorial (Soto, 2022), por mencionar algunos ejemplos:

En el Reglamento de construcción del Municipio de Culiacán en el artículo 284, menciona que todas las calles permitirán la comunicación con otras por ambos extremos, salvo aquellas que se encuentren ubicadas en desarrollos bajo régimen de propiedad en condominio; Las calles cerradas deberán rematar en un retorno que permita la maniobra de los vehículos para el regreso, sin que el conductor tenga que hacer ninguna maniobra especial. Tratándose de retornos circulares, el radio mínimo será de 9 metros (RCMC, 2007).

En la ciudad de Culiacán existe una gran modalidad de desarrollos habitacionales que tratan de aparentar fraccionamientos de tipo cerrado, donde se recurre a un diseño urbano para generar encerramiento, como las calles privadas o cul de sac, que no cuentan con continuidad, los circuitos viales que cuentan con alrededor de dos accesos donde las bardas de los patios traseros conforman el encerramiento y las fachadas principales dan hacia un área verde y los clústers que, prácticamente, es un fraccionamiento cerrado pero sin restricción alguna en el único acceso monumental, es decir, son diseños implementados por las desarrolladoras y aprobados por las autoridades que no cuentan con régimen de condominio y que infringen la normativa.

Todos estos mecanismos y estrategias empleados por las desarrolladoras brinda las facilidades para que posteriormente bajo criterio de la organización vecinal se realice el cierre de forma ilegal (Ortiz & Díaz, 2021), donde se privatizan vialidades, banquetas y áreas de esparcimiento como parques jardines

principalmente. Sin embargo, los desarrollos habitacionales horizontales que operan bajo régimen de propiedad en condominio también se encuentran operando bajo la ilegalidad.

El Reglamento de Construcción del Municipio de Culiacán, establece en el artículo 291 que: El fraccionador tendrá la obligación de ceder gratuitamente al Municipio parte de la superficie del fraccionamiento, a fin de que se utilice para equipamiento urbano y otros usos destinados a los servicios públicos. De acuerdo con lo siguiente: El quince por ciento de la superficie neta vendible de los fraccionamientos para uso habitacional, excepto las viviendas campestres; y, El diez por ciento de la superficie neta vendible de los fraccionamientos para uso industrial y de vivienda campestre; En los casos de régimen de propiedad en condominio, los porcentajes de las áreas destinadas al uso común serán iguales a las de donación, establecidos en el presente artículo.

Para el caso de los desarrollos de fraccionamientos cerrados en condominio, el área de donación queda para uso exclusivo de los mismos copropietarios, es decir el grupo de condóminos se convierte en dueños de las áreas comunes, es clausurado y de uso y disfrute exclusivo de estos, cuando debería quedar para uso general de la población, o destinar otro porcentaje de suelo exclusivo para donación diferente del área común dentro del desarrollo, por lo que la clausura total de las áreas comunes queda bajo la ilegalidad, de acuerdo a lo establecido por norma la cual no se respeta, así como muchas otras aspectos, debido a que los fraccionamientos cerrados no cuentan con normatividad clara que exponga los lineamientos bajos los cuales se deben regir, sino que son mencionados en otras normativas de forma general, quedando varios aspectos a conveniencia.

De tal forma que se establece como objetivo de este trabajo identificar las diferentes modalidades de fraccionamientos cerrados implementados en la ciudad de Culiacán, incluyendo aquellos que operan en la irregularidad, para realizar una clasificación tipológica. El proceso de la investigación se conforma de fases, la primera consiste en localizar los fraccionamientos con diseño cerrado; la segunda se hace una revisión de la base de datos de aprobación de fraccionamientos para identificar el régimen en que fueron aprobados, para identificar aquellos que se encuentran bajo régimen de propiedad de condominio; en la tercera se realiza una clasificación tipológica de los fraccionamientos, se emplea el programa de georeferenciación de acceso libre QGIS, para la representación de los resultados mediante mapas temáticos.

## **METODOLOGÍA**

La metodología cuenta con un enfoque mixto, con un alcance descriptivo, el desarrollo de la investigación se estructuró en tres fases: Fase 1. Localizar los fraccionamientos con diseño cerrado: Se procedió a dividir la ciudad en sectores para realizar recorridos tanto virtuales como presenciales con la finalidad de realizar un análisis general de toda la ciudad para identificar todo aquel desarrollo habitacional con diseño urbano cerrado.

Fase 2. Identificación de fraccionamientos cerrados en régimen de condominio: Se realizó una revisión de la base de datos de aprobación de fraccionamientos proporcionada por la secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Culiacán, para identificar el régimen en que fueron aprobados.

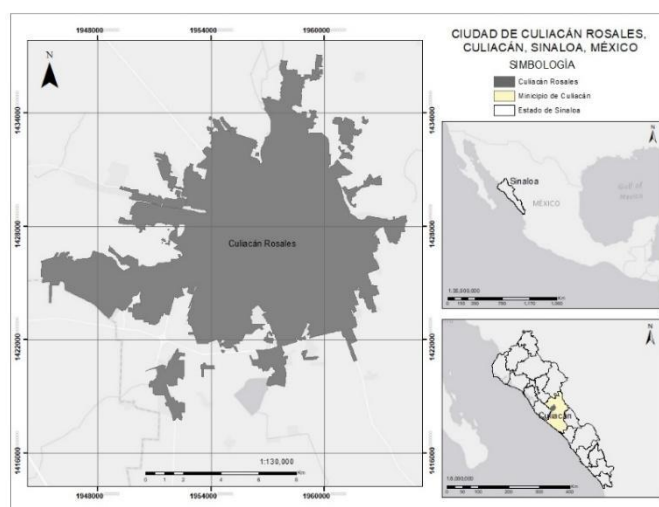
Fase 3. Clasificación tipológica de fraccionamientos cerrados: Existen varias clasificaciones de fraccionamientos cerrados que se pueden encontrar en la bibliografía referente al tema, entre ellos podemos encontrar: por emplazamiento, urbano y campestre (Ley de desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa); Clasificación legal, en condominio y arbitrarios (Rodríguez, 2006) por estructura edilicia, Horizontal y vertical (Janoschka & Glasze, 2003) de tipo arquitectónica y urbana, privada, residencial y ciudad (Blakely & Snyder, 1997). Para efectos de esta investigación se realizó una clasificación tipológica de fraccionamientos cerrados de acuerdo con el tipo de encerramiento encontrado en la

Ciudad de Culiacán. Para lo cual fue necesario identificar las características de encerramiento encontradas en los fraccionamientos cerrados localizados en la ciudad de Culiacán.

El caso de estudio corresponde a la ciudad intermedia de Culiacán Rosales, ubicada en el municipio de Culiacán, del estado de Sinaloa en México, actualmente cuenta con una población de 808 mil 416 personas (INEGI, 2020), recibiendo su catalogación como ciudad intermedia desde 1995 cuando su población alcanzó los 500 mil habitantes y declarada zona metropolitana en 2015 por ser capital estatal y por su tamaño (DZMM, 2015), figura 1.

### Figura 1

*Ubicación de la ciudad de Culiacán Rosales*



**Fuente:** elaboración propia.

## DESARROLLO

### Antecedentes de fraccionamientos cerrados

Los fraccionamientos cerrados son tan antiguos como la ciudad misma, alrededor de 300 a.c. fueron empleadas por los romanos, para protegerse de los aldeanos. En Inglaterra los reyes emplearon la torre de Londres para protegerse de nobles rebeldes o aldeanos hostiles y peligrosos. También se construyeron asentamientos militares cerrados en el nuevo mundo (Blakely & Snyder, 1997). Pero fue hasta la segunda mitad del siglo XIX que aparecen los primeros barrios residenciales en EU, construidos por ciudadanos ricos para alejarse de la problemática de la ciudad industrial, estos desarrollos estaban ubicados en zonas poco frecuentes separadas de la ciudad. Fue esta la llegada de los desarrollos de jubilados a finales de los años 60s y 70s que iniciaron a tomar forma, como lugares de ocio.

Inicialmente estos desarrollos fueron creados como residencias secundarias conocidas como resorts, ubicadas en áreas fuera de la ciudad, cercanos a lagos, montañas, o la costa (Janoschka & Glasze, 2002), pertenecientes a las clases sociales más altas. Después fueron convertidos en residencias primarias, debido al crecimiento de las ciudades, ubicándose principalmente en las periferias, y hoy en día han adquirido gran popularidad que se encuentran a nivel de todas las clases sociales, y se encuentran distribuidos por toda la ciudad.

Las ciudades latinas cambiaron su estructura en las últimas décadas con el predominio de muros y cercas alrededor de barrios y barreras en calles. Aunque estas tendencias cuentan con una larga tradición en América Latina, desde las casas de patios, conventillos y vecindarios (Barajas & Zamora, 2001), fueron los procesos de la globalización y transformación económica los que intensificaron el proceso, surgiendo como un rechazo a la expansión desordenada de las ciudades con la finalidad de recuperar el campo, como espacio finito y estable (Méndez, 2007).

Los pioneros estadounidenses en el estudio de FC consideran que surgen como respuesta a la inseguridad de las metrópolis, sin embargo, este contexto fue refutado ya que los índices de criminalidad no disminuye con el aumento de este tipo de desarrollos (Janoschka, 2002), y por el contrario, son las modalidades habitacionales preferidas por los grupos delictivos. Más bien es entendido como una conciencia de la población que intenta diferenciarse del resto de la ciudad, para autodefinirse socialmente (Barajas & Zamora, 2001). También afirman que es una forma de vivir en un ambiente local, en donde se regulan las cualidades físicas y sociales, en busca de una mayor estabilidad (Janoschka & Glasze, 2003).

Los fraccionamientos cerrados en un principio estaban dirigidas a la clase rica de la sociedad, pero actualmente abarcan clase media alta, media y media baja, e incluso clase pobre, estas últimas se distinguen por ser viviendas de interés social, que por mano propia colocan cercas y clausuran accesos sin contar con el respaldo legal de las autoridades competentes (Barajas & Zamora, 2001).

#### **Definiciones de fraccionamiento cerrado**

Se cuenta con varias definiciones y denominaciones de fraccionamientos cerrados que han realizado diferentes teóricos a lo largo de las últimas décadas de estudio, algunas de las denominaciones dentro América Latina podemos encontrar: "En Chile, estos barrios cerrados se llaman condominios (Borsdorf, 2000); en Argentina, barrios privados (Janoschka, 2002b); en Ecuador, conjuntos o urbanizaciones cerradas (Kohler, 2002) y en México, fraccionamientos cerrados (Cabrales & Canosa, 2002); (Ickx, 2002) o condominios (Kanitscheider, 2002)". En (Borsdorf, 2003, p.13).

También son conocidos en diferentes bibliografías de los complejos de viviendas vigiladas con una gran cantidad de conceptos: (Ribbeck y Tahara, 1997) y (Pohler, 1999) llaman a los condominios en Rio de Janeiro «guetos de lujo». (Caldeira, 1999), describe «enclaves fortificados», (Friedmann & Wolff, 1982) denominan a las áreas vigiladas de consumo y vivienda como «ciudadela» y a su vez (López, 1996), ((Blakely & Snyder, 1997) y (JUDD, 1995) hablan de «ciudades fortificadas y «ciudades amuralladas. Y en norte América se empleó el término; Gated Community (Janoschka & Glasze, 2003). En (Janoschka & Glasze, 2003, p.10).

Haciendo mención solo de algunas definiciones de fraccionamiento cerrado como realizada por López y Ibarra (1996) quienes definen a los fraccionamientos cerrados como espacios fundamentalmente mono-funcionales cuyos usos y destinos de suelo son regulados por una legislación de derecho privado más rigurosa que la de derecho público que se aplica en el resto de la población. Borsdorf (2003) define los barrios cerrados como urbanizaciones con dos o más departamentos o casas que cuentan con una infraestructura común y se encuentran cercados por muros o verjas, separados del espacio público mediante una barrera o puerta y vigilados por guardias o cámaras de video.

Janoschka y Glasze (2003) emplean el término de urbanizaciones cerradas y las define como: Las áreas residenciales que cuentan con al menos dos unidades habitacionales ya sean casas unifamiliares físicamente separadas. El área residencial está separada del espacio accesible al público en general mediante un tipo de barreras físicas, cuentan con algún tipo de servicio de uso comunitario o infraestructura y con una organización vecinal, pueden referirse a cualquier tamaño, algunos con infraestructura básica o infraestructura propia de una ciudad pequeña.

Enríquez (2007), define los fraccionamientos cerrados como espacios protegidos por muros perimetrales y accesos controlados con vigilancia privada. Dirigido principalmente a una clase social media y alta. Que pretende formar comunidad con la implementación de valores tradicionales, estilos de vida que recuperan la comunidad pequeña, pretendiendo representar ambientes tranquilos y confortables, para contrarrestar la percepción del miedo en la población.

(Soto, 2022) emplea la definición de condominio horizontal como:

Conjuntos privados que integran vivienda unifamiliar sobre lotes privativos y espacios comunes (circulación y área verde) delimitados por bardas donde puede o no contar 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 alto y alto. Promoción por agente inmobiliario o crédito bancario.

Otra definición de fraccionamiento cerrado es definido como aquel desarrollo que tienen un límite perimetral conformado por las mismas viviendas o por bardas especialmente diseñadas para esto, colocando al ingreso de los conjuntos una caseta de vigilancia y puertas para el control del acceso (Mungarro, 2007, pp 170-17) en (Urbalejo, 2022), la descripción anterior no contempla los fraccionamientos de interés social y mucho menos una protección para ocupantes ilegales, sin embargo los fraccionamientos de interés social se están reorganizando encaminado a este tipo de vivienda cerrada (en (Urbalejo, 2022).

Por su parte la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sinaloa (LSRPCIES, 1992), en el Capítulo Primero, menciona que el Régimen de propiedad en Condominio se da cuando existen unidades de aprovechamiento individual, pero con un área o áreas en común, necesarias para un adecuado uso o disfrute, las cuales son indivisibles, y pertenecen a distintos propietarios. Es decir, el propietario contará con el derecho de propiedad de su porción individual, y a su vez el de copropiedad sobre los lugares y áreas de uso común del predio. La ley también menciona que la operación y mantenimiento de los servicios serán a cargo de los condóminos. Y no pueden establecerse negocios o actividades de giro comercial.

En el Capítulo Segundo aborda las Disposiciones Relativas a los Condominios y de los Bienes de Propiedad Individual y Común; en el Capítulo Tercero se aborda el tema De Los Condominios Construidos por Organismos Públicos; en el Capítulo Cuarto, De las Asambleas; el Capítulo Quinto trata sobre el Administrador; El Capítulo sexto trata sobre El Comité de Vigilancia; en el Capítulo Octavo se menciona el tema de Los Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias; el Capítulo Décimo aborda el tema De la Destrucción, Runas y Reconstrucción del Condominio; y finalmente cuenta con un apartado de Transitorios. En ninguno de estos Capítulos se menciona el derecho a la privatización o clausura total de las áreas comunes para uso y disfrute exclusivo de los copropietarios, por lo tanto, la clausura total de los fraccionamientos cerrados en régimen de propiedad en condominio es informal o bajo la ilegalidad.

Sin embargo, estamos acostumbrados a la privatización de los fraccionamientos cerrados en régimen de condominio, lo cual asumimos como legal como si el régimen lo respaldara, sin embargo, existe un porcentaje aún mayor de fraccionamientos cerrados que operan completamente en la ilegalidad, es decir no cuentan con régimen de propiedad en condominio y sin embargo cuentan con clausura total del acceso y otro porcentaje que si bien no cuenta con clausura total, el acceso se ve limitado por el diseño empleado en la distribución.

Por tal motivo para efectos de esta investigación se define como fraccionamiento cerrado a aquellas áreas delimitadas del resto del espacio de la ciudad, por barreras físicas, el límite perimetral puede estar formado por las mismas viviendas o por bardas especiales incluso por elementos naturales;

cuentan con uno o dos accesos generalmente controlados mediante el empleo de elementos de seguridad en sus diferentes modalidades; difieren en su ubicación, disposición y densidad, ya que pueden encontrarse en áreas céntricas o en la periferia incluso separados completamente de la mancha urbana; pueden tener una distribución horizontal y/o vertical; cuentan con al menos dos unidades habitacionales de uso particular y en ocasiones cuentan con un área común o un conjunto de ellas, dependiendo del nivel socioeconómico, al que se ajusta el tipo de vivienda y las amenidades comunes; pueden estar en régimen de propiedad en condominio o de forma irregular debido a la clausura por organización vecina; predomina el uso de suelo habitacional, pero también puede ser uso mixto; la administración se organiza a través de una asociación de vecinos, debido a que la autoridad queda exenta.

También se consideran aquellas modalidades que establecen una clausura parcial, es decir, que, sin impedir tajantemente el ingreso debido a que se encuentra libre, este se ve reducido ya que las vialidades no tienen continuidad, por lo que queda para uso exclusivo de los vecinos. Díaz (2023) menciona que debido a las modificaciones al artículo 27 los terrenos se obtuvieron muy fácilmente; donde se crean desarrollos periféricos con diseño urbano cerrado para diferenciarse y delimitarse de las colonias populares y asentamientos irregulares colindantes, generando una expansión urbana irregular como lo nombra González y Aguilar (2021).

El concepto de irregular surgió en la segunda mitad de la década de 1940, por un proceso implementado por las autoridades de la Ciudad de México para regularizar aquellas colonias populares de formación espontánea donde la población no contaba con documentación que acredite la posesión, en relación con la normativa establecida en ese momento y en ese lugar, por lo que de manera teórica la irregularidad significa el incumplimiento de las normas escogidas por la sociedad para operar en una época y lugar determinado (Ramón González, 2023).

Ruiz-Hernández (2014), establece que en el contexto mexicano la irregularidad sigue simplemente un enfoque legal. Es decir, cuando se hace referencia a asentamientos irregulares, no se alude directamente a las características físicas o económicas de estas áreas, sino a una relación problemática con el orden jurídico formalmente vigente en esa sociedad (Azuela, 1993 en Canestraro, 2013). Por lo que la categoría de irregularidad sirve para clasificar a quienes incumplen en normas y expectativas sin incurrir en delitos o faltas reglamentarias graves (Luna, 2024).

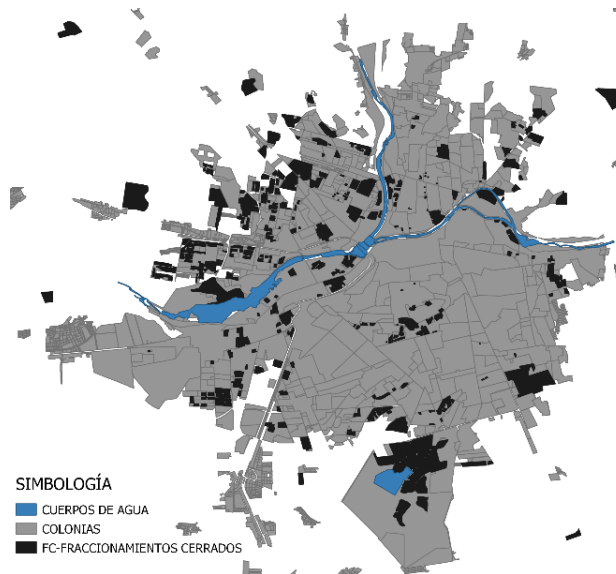
Cuando se le preguntó a la IA ¿Qué es la ilegalidad y sus diferencias con la irregularidad y la informalidad?, los resultados arrojaron que: la irregularidad hace referencia a aquellas situaciones en donde se incumple con las normas administrativas, técnicas o procedimentales. No siempre implica una violación tajante a la ley, sino más bien pueden ser errores, omisiones, desviaciones o desconocimiento en el cumplimiento de requisitos específicos (QWEN Chat, 2025). La irregularidad hace referencia a una cuestión legitimada, es decir, las partes están de acuerdo, aunque se encuentre al margen de lo establecido en los documentos normativos. La irregularidad puede ser corregida oportunamente, pero si no se atienden, pueden derivar en problemas legales mayores.

## **RESULTADOS**

Para identificar los fraccionamientos cerrados fue necesario dividir la ciudad en sectores para proceder a realizar los recorridos tanto virtuales como presenciales, con la finalidad de realizar un análisis general de toda la ciudad para identificar todo aquel desarrollo habitacional con diseño urbano cerrado. Encontrando un total de 708 fraccionamientos con diseño urbano cerrado hasta el 2023, entre los que se encuentra una ciudad la cual alberga 14 barrios, pero estos no fueron contabilizados de forma independiente sino en conjunto, la distribución de los fraccionamientos con diseño urbano cerrado se logra apreciar en la siguiente figura identificados en color negro.

**Figura 2**

*Identificación de fraccionamientos cerrados*



**Fuente:** elaboración propia.

Durante los recorridos de campo, se realizó un levantamiento fotográfico, en donde se identificaron las implicaciones negativas de este tipo de desarrollos mencionados por los diferentes teóricos, los cuales se logran apreciar en la siguiente figura 3, como es la presencia de elementos divisorios para delimitarse del contexto inmediato como son colonias populares, terrenos baldíos, agrícolas, interrupción de continuidad de vialidades, presencia de elementos de seguridad para controlar el acceso, y espacios públicos privatizados.

**Figura 3**

*Efectos de los fraccionamientos cerrados*

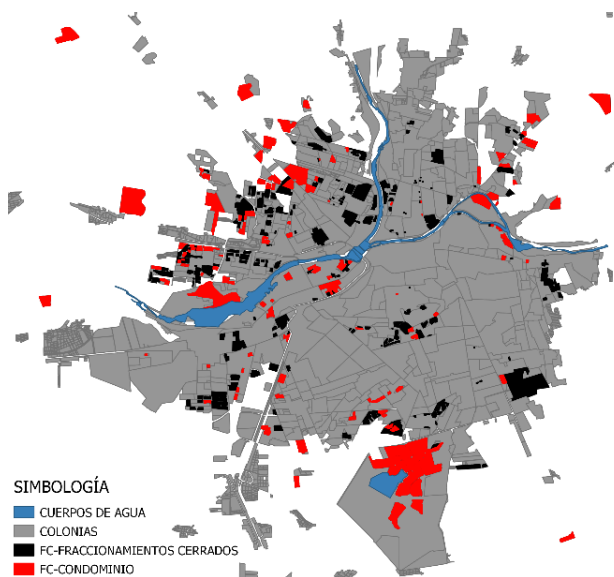


**Fuente:** elaboración propia.

Posteriormente se realizó una revisión de la base de datos de aprobación de fraccionamientos proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Culiacán, para identificar el régimen en que fueron aprobados, identificando que de los 708 fraccionamientos con diseño urbano cerrado solo 218 se encuentran bajo régimen de condominio, los cuales se logran apreciar en color rojo en la siguiente figura, los cuales cubren la ciudad cerrada, fraccionamientos cerrados dentro del área urbana y los fraccionamientos campestres.

**Figura 4**

*Fraccionamientos cerrados en condominio*



**Fuente:** elaboración propia.

Existen varias clasificaciones de fraccionamientos cerrados que se pueden encontrar en la bibliografía referente al tema, entre ellos podemos encontrar: por emplazamiento, urbano y campestre (Ley de desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa); Clasificación legal, en condominio y arbitrarios (Rodríguez, 2003); por estructura edilicia, Horizontal y vertical (Janoschka & Glasze, 2003); de tipo arquitectónica y urbana, privada, residencial y ciudad (Blakely y Zinder), los diferentes rubros de clasificación nos sirven para identificar con mayor precisión el tipo de desarrollo de acuerdo con las características con que cuenta. Para efectos de esta investigación se realizó una clasificación tipológica de acuerdo con el tipo de encerramiento, la cual se muestra en la siguiente tabla.

**Tabla 1**

*Clasificación tipológica de FC*

Clasificación tipológica de fraccionamientos por tipo de encerramiento					
Clasificación	En régimen de condominio Urbanos (151) Campestres (19) Ciudad cerrada (1)	Doble encerramiento (12 con 51- unidades de las cuales 47 son en régimen de condominio y 4 son arbitrarios)	Arbitrarios	Especiales	Abiertos Cotos, calles con retorno, cul-de-sac, privada, cerradas. (152) Clúster. (12) Circuitos viales. (83)
Total, FC: 708	171	51	176	63	247
100%	24.15%	7.20%	24.86%	8.9%	34.89%

**Fuente:** elaboración propia.

### **En régimen de condominio**

Son aquellos que se encuentran operando bajo la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, que permite la privatización de las áreas comunes convirtiéndolas en propiedad ilusoria de todos los integrantes del Fraccionamiento, por lo cual el mantenimiento de las áreas deja de estar a cargo del estado para pasar a responsabilidad del grupo de propietarios, los cuales son responsables del mantenimiento y financiamiento de los gastos. Cuentan con la regulación de un reglamento interno, que brinda las bases para el uso y disfrute del desarrollo. Se identifican como urbanos a aquellos que se encuentran dentro del área ya sea en las zonas céntricas o periféricas, pueden ser de cualquier nivel socioeconómico al igual que también varía el número de viviendas.

Los campestres de acuerdo con la definición del artículo 139 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, son los que se ubican en zonas no urbanas y en predios rústicos, cuyas construcciones no excedan el cuarenta por ciento de la superficie total del predio. Este debe contar con los servicios básicos. Funcionan bajo régimen de propiedad en condominio, por lo que los gastos de las áreas comunes al interior los cubre la sociedad vecinal. Estos desarrollos son los que más encarecen la distribución de servicios públicos a cargo del estado ya que se encuentran en las áreas más alejadas de la ciudad. Estos se caracterizan por contar con viviendas de nivel socioeconómico alto, y generalmente son utilizadas como viviendas de segunda residencia que utilizan los fines de semana para pasar tiempo con la familia. Cuentan con amplias áreas recreativas o de ocio.

La Ciudad Cerrada es un desarrollo amurallado con diferentes usos de suelo como el habitacional, con alrededor de 5,000 viviendas, zona industrial, comercial y religioso, con amplias áreas verdes e infraestructura de punta que permite mantener la seguridad y exclusividad del desarrollo, se identifica por el nivel socioeconómico alto, con procedimientos elitistas (Rodríguez, 2006), y también cuentan con doble encerramiento.

### **Doble encerramiento**

Los fraccionamientos cerrados con doble encerramiento es una modalidad que actualmente está adquiriendo un mayor auge en la ciudad, ésta consiste en un diseño integrador formado por varios fraccionamientos cerrados que comparten un acceso principal al desarrollo, y además un control de acceso de forma individual, por lo que se cuenta con doble filtro de seguridad.

Además del uso de suelo habitacional de las diferentes unidades individuales de fraccionamientos cerrados dentro del desarrollo también pueden contener otros usos de suelo como comercial y educativo, principalmente, con esto se busca brindar a los habitantes del conjunto los servicios de abastecimiento de primera mano, y evitar los traslados de los hijos a las escuelas, aunque no se cuente con todos los niveles educativos, se busca brindar el servicio de los primeros niveles, todos ellos correspondientes a instituciones de educación privada.

Cada unidad individual de fraccionamiento cerrado cuenta con su área pública, las cuales pueden variar en modalidad y tamaño, y a su vez se puede contar con áreas comunes fuera de la unidad es decir por las vialidades que integran el conjunto del desarrollo, que por lo general consisten en canchas deportivas, ciclovías, jardines, parque, y pistas para atletismo.

Estos conjuntos de desarrollos también pueden funcionar bajo régimen de propiedad en condominio o de forma arbitraria, e incluso mixto ya que en ocasiones solo algunos fraccionamientos que integran el conjunto cuentan con el régimen mientras que otros se encuentran de forma arbitraria, debido a que van siendo aprobados por secciones.

Estos desarrollos buscan semejanza con la ciudad cerrada solo que son de menor escala en todos los sentidos, tanto en el tamaño total del desarrollo, el nivel socioeconómico ya que éste va dirigido a una

clase media, y los diferentes usos de suelo al interior, ya que solo cuentan con locales comerciales para el establecimiento de comercio de primera mano, mientras que el educativo cubre solo los primeros niveles.

### **Arbitrarios**

Los Fraccionamientos Cerrados arbitrarios corresponden a los desarrollos que han sido privatizados por organización vecinal, que sin contar con el régimen de propiedad en condominio han decidido colocar elementos para el control del acceso, algunos son regularizados ante las autoridades, otros continúan cerrados de forma ilegal.

Existe una gran cantidad de casos en la ciudad, donde se privatizan vialidades públicas por la decisión vecinal, esta acción se ve facilitada por el diseño urbano, empleando circuitos viales, clúster y privadas (calles con retorno), con un solo acceso, sin que la autoridad intervenga para corregirlo, solo interviene en la restricción de servicios públicos, como si prefiriera deslindarse de responsabilidades para ahorrar en el gasto público.

### **Especiales**

Los fraccionamientos cerrados especiales son aquellos que cuentan con algunos elementos de seguridad, pero estos no operan en su totalidad. La mayoría de los fraccionamientos que se encuentran dentro de esta clasificación corresponden a los fraccionamientos de nivel medio a popular, que iniciaron como abiertos y por organización vecinal se logró la privatización, pero debido al incumplimiento del pago de cuotas, el mantenimiento decae empeorando la condición del desarrollo.

La contratación de un guardia de seguridad se ve insostenible quedando las casetas de vigilancia abandonadas, algunas en condiciones de vandalismo, las rejas o plumas accionadas de forma manual, se convierten en molestas para los mismos habitantes que tienen que estar cerrando o abriendo, en ocasiones quedan abiertas durante largos periodos durante el día e incluso algunos optan por dejar abierto durante todo el día y solo por la noche son cerradas.

En otros casos simplemente se trata de fraccionamientos que anteriormente eran cerrados y se convirtieron nuevamente en fraccionamientos abiertos pero la infraestructura continúa en pie como las casetas de vigilancia, los arcos monumentales y las rejas o plumas totalmente abiertas durante día y noche. En esta clasificación también entran los fraccionamientos cerrados bajo régimen de condominio que deciden abrir sus puertas, entregando al municipio las instalaciones comunes.

Aun tratándose de fraccionamientos abiertos tan solo con la presencia de los principales elementos de seguridad en desuso se genera una conciencia en el resto de la población que impide el acceso a este tipo de desarrollos, por lo cual la privatización de áreas públicas sigue siendo de uso exclusivo para algunos cuantos.

### **Abiertos**

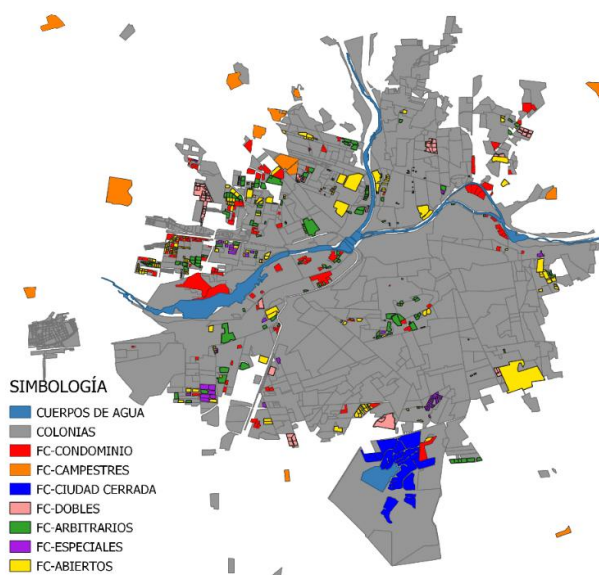
Las calles cerradas, los clústeres y los circuitos viales, son fraccionamientos abiertos pero con diseño urbano cerrado, es decir cuentan con acceso público, y servicios a cargo del estado, las desarrolladoras emplean un diseño de distribución urbana dejando las barda de servicio como barrera divisoria, quedando el frente de la vivienda hacia la calle interna, la cual cuenta con un solo acceso con retorno, o mediante un circuito alrededor del área común, pero por contar con un solo acceso para ingresar, sin tener continuidad vial, por el diseño empleado, lo convierte en espacios usados solo por sus vecinos.

Este tipo de desarrollos son los más susceptibles de convertirse en fraccionamientos cerrados de tipo arbitrario por el diseño en la distribución, facilitando el cierre del único acceso mediante la colocación de rejas o plumas, por la organización de vecinos.

En la siguiente figura se logra apreciar la distribución de los fraccionamientos con diseño urbano cerrado de acuerdo con su tipología, identificados con diferente color en cada caso.

**Figura 5**

*Tipologías de fraccionamientos cerrados*



**Fuente:** elaboración propia.

## DISCUSIÓN

En la tabla 1, se muestra que de los 708 solo 171 se encuentran en régimen de condominio lo que representa el 24% del total, lo que nos muestra que poco menos de un cuarto del total de fraccionamientos cerrados se encuentran operando de manera regular, siempre y cuando no se considere las omisiones en la normativa de las áreas de donación para la ciudad abierta.

Los fraccionamientos con doble encerramiento son 12, pero debido a que en su interior se conforman por varias unidades individuales alcanzan un total de 67 unidades, pero algunas sí están bajo régimen de condominio, otros iniciaron como clusters y actualmente están cerrados de forma arbitraria, por lo tanto se contabilizaron en su categoría correspondiente, quedando de esas 67 unidades solo 51 unidades, representando solo el 7% del total de fraccionamientos cerrados en la ciudad, el porcentaje bajo se debe a que es una modalidad nueva, pero refuerza e intensifica la exclusión, la auto segregación y la fragmentación urbana.

Los fraccionamientos arbitrarios suman un total de 176 unidades, representando el 25% del total, es decir un cuarto del total de fraccionamientos cerrados se encuentra operando bajo la irregularidad, curiosamente se encuentra a la par que los fraccionamientos en régimen de condominio, indicando que por cada fraccionamiento cerrado en régimen de condominio que opera de forma "regular" se encuentra otro operando en la irregularidad.

Los fraccionamientos cerrados especiales alcanzan un total de 63 unidades, representando un 9% del total, este porcentaje en algún momento formaron parte de los fraccionamientos arbitrarios, pero por

la mala organización y una administración incosteable por las familias de bajos recursos regresan a ser abiertos, pero con algunos de los sistemas de seguridad aún presentes que de forma involuntaria quedan como advertencia al resto de la población señalando áreas restringidas, quedando solo para los familias que lo habitan. Esta modalidad es la que en algún momento pueden llegar todos aquellos fraccionamientos cerrados arbitrarios e incluso aquellos bajo régimen de condominio que se cansan de administrar y costear su propio espacio, dejando entrar a las autoridades para que se hagan cargo.

Los fraccionamientos abiertos, pero con diseño cerrado como los cotos o calles con retorno, clústeres y circuitos viales, son aquellos que no son considerados como fraccionamientos cerrados en ninguna investigación, su diseño urbano hace que, aunque no se cuente con un acceso completamente restringido a la población de la ciudad abierta, este si se minimiza, debido a la discontinuidad en la estructura vial, y a esa exclusión que realizan los mismos vecinos cuando se observa a un extraño dentro de sus instalaciones, esta modalidad aun siendo la menos considerada es la que representa un mayor porcentaje con 247 unidades cubre el 35%, porcentaje más alto en todas las modalidades de fraccionamientos cerrados.

Por tal motivo los fraccionamientos con diseño cerrados son la modalidad más empleada por las desarrolladoras, para crear esa imitación de un fraccionamiento cerrado, para brindar la opción a la población de medios a bajos ingresos de habitar en un fraccionamiento cerrado, que al poco tiempo se clausuran los accesos, es decir que las mismas desarrolladoras que diseñan y promueven y las autoridades que autorizan estos desarrollos forman parte del problema y de la omisión a la normativa, al generar las condiciones para que operen bajo la irregularidad. Pérez y Jiménez (2020), encontraron que, de las diferentes modalidades de urbanizaciones populares, predominan los fraccionamientos y son estos los que emplean mayor número de elementos divisorios, para diferenciarse del resto de urbanizaciones populares que las rodean.

## **CONCLUSIÓN**

De forma general se puede argumentar que todos los fraccionamientos cerrados operan de forma irregular debido a que no hay un reglamento que justifique la clausura total del área de donación por parte de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, misma área que queda bajo copropiedad, debido a que se omite el área de donación para la ciudad habitara, los fraccionamientos cerrados en régimen de condominio no aportan nada a la ciudad abierta y sin embargo requieren de ella al igual que el resto de colonias y fraccionamientos que integran la ciudad, sin embargo esto no es responsabilidad exclusiva de los desarrolladores de fraccionamientos cerrados.

Sin embargo, se cuenta con un porcentaje aún mayor de fraccionamientos con diseño urbano cerrado, que, sin impedir completamente el acceso, emplean filtros donde se va reduciendo el acceso permisivo a personas externas, y los fraccionamientos cerrados ilegales en todos los niveles socioeconómicos distribuidos por toda la ciudad, que ni siquiera cuenta con el respaldo del régimen de propiedad en condominio que justifique la clausura total o parcial y la privatización de áreas públicas por mera organización vecinal.

Las ciudades intermedias como es el caso de Culiacán no son exclusivas en el tema de proliferación de FC, en todas la ciudades mexicanas se ha manifestado este fenómeno a pesar de las implicaciones negativas que ocasionan en el ámbito social, urbano, ambiental, incrementan la segregación y fragmentación urbana, y a pesar de que la seguridad es considerado uno de los factores principales de la aceptación por la sociedad, los índices delictivos no han disminuido con el aumento de este tipo de desarrollo en la ciudad y por el contrario, los incidentes delictivos registrados dentro de este tipo de desarrollos ha aumentado, por ser una modalidad habitacional preferida para las personas que se dedican a actividades ilícitas.

## REFERENCIAS

Azuela, A., & Tomas, F. (1996). El acceso de los pobres al suelo urbano. In El acceso de los pobres al suelo urbano. Centro de estudios mexicanos y centroamericanos. <https://doi.org/10.4000/books.cemca.903>

Barajas, L. F. C., & Zamora, E. C. (2001). Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara. *Espiral Estudios sobre Estado y sociedad*, 7(20).

Blakely, E., & Snyder, M. (1997). Divided We Fall: Gated and Walled Communities in the United States. *Architecture of Fear*, 320. Retrieved from <http://www.academia.edu/download/40799575/dividedwefall.pdf>

Canestraro, M. L. (2013). ¿Ilegales, irregulares, informales ...?: Aportes para un debate sobre el acceso al suelo. *Nómadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas*, 0(0). [https://doi.org/10.5209/rev\\_noma.2013.42351](https://doi.org/10.5209/rev_noma.2013.42351)

Díaz, A. G. T. (2023). Narrativas de académicos y representantes gubernamentales sobre las poblaciones "irregulares" en zonas de conservación en el sur de México: Narratives of academics and government representatives on "irregular" populations in conservation areas in southern Mexico. *Derecho y Realidad*, 21(41), 15-33.

Janoschka, M. (2002). Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: ¿hacia un nuevo modelo de ciudad latinoamericana? *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, 1. 1, 287–318.

Janoschka, M., & Glasze, G. (2002). Urbanizaciones Cerradas (pp. 545–563). pp. 545–563.

INEGI, 2020. Censo de Población y Vivienda 2020, Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Luna Elizarrarás, S. M. (2024). "Irregularidades de conducta": género, sexualidad y espacio urbano. Ciudad de México a mediados del siglo XX. *Relaciones. Estudios de historia y sociedad*, 45(177), 61-83.

Méndez, E. (2007). *Arquitectura sin riesgo* (M. P. y V. S. A. de C.V., Ed.; Primera Ed).

Ortiz, A., & Díaz, V. (2021). Agorafobia urbana y retribalización: paradojas del anhelo securitario en los lazos comunitarios intramuros. *Etnografía urbana de un fraccionamiento cerrado en Zapopan, México. Revista Ciudades, Estados y Política*, 8(2), 69–88. <https://doi.org/10.15446/cep.v8n2.92031>

Perez, B. (2017). La fragmentación urbana por fraccionamientos cerrados en la ciudad de Culiacán: El caso del sector sur.

Pérez, B. y Jiménez, E. (2020). La fragmentación socioespacial de las urbanizaciones populares en la periferia de la ciudad de Culiacán Rosales. *ACE: Architecture, City and Environment*, 14(42), 8521. DOI: <http://dx.doi.org/10.5821/ace.14.42.8521>

Ramón González, J. A. (2023). La irregularidad y los asentamientos humanos irregulares, como proceso de formación urbano-periférico en México.

Ramón González, José Augusto; Aguilar, Adrián Guillermo. 2021. "Expansión urbana irregular, cambio de uso del suelo y deterioro ambiental en la periferia norte de la Zona Metropolitana Puebla-Tlaxcala: el caso del Parque Nacional La Malinche." *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía* 30 (2): 441-458. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v30n2.89849>

RCMC, 2007. Reglamento de Construcción del Municipio de Culiacán.

Rodríguez, S. (2006). Los impactos urbanos de los fraccionamientos cerrados en la expansión urbana de la ciudad de Culiacán (Universidad Autónoma de Sinaloa). Retrieved from <http://148.228.173.140/topofilia/assets/tesis-sylviac.pdf>


Ruiz-Hernández, I. E. (2014). Identificación de asentamientos irregulares y diagnóstico de sus necesidades de infraestructura en Ciudad Juárez, Chihuahua, México. Investigaciones Geográficas, Boletín Del Instituto de Geografía, UNAM, México, 87(0), 88–101. <https://doi.org/10.14350/rig.41793>

Schapira, M. F. P. (2001). Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades. Perfiles latinoamericanos: revista de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Sede México, 9(19), 33-56.

Soto, K. (2022). Urgencias en la regulación de fraccionamientos cerrados ante las lagunas y antinomias en el marco jurídico mexicano. Desafíos Jurídicos, 2(2), 114–129. <https://doi.org/10.29105/dj2.2-20>

SUN. (2018). Sistema Urbano Nacional. Recuperado de [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/400771/SUN\\_2018.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/400771/SUN_2018.pdf)

Urbalejo, O. (2022). Defensa y reorganización socioespacial de los fraccionamientos de interés social de la periferia de Tijuana. Procesos Urbanos, 9(2), e596. <https://doi.org/10.21892/2422085x.596>

Todo el contenido de **LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades**, publicados en este sitio está disponibles bajo Licencia [Creative Commons](#) .