

# Urbanizaciones cerradas a escala planetaria<sup>1</sup>

Sonia Roitman\*

Hace veinte años muy pocas personas habían escuchado palabras como ‘urbanizaciones cerradas<sup>2</sup>, ‘barrios cerrados’, ‘barrios privados’, ‘fraccionamientos cerrados’, ‘clusters’, ‘condominios’, ‘encerramiento residencial’ o ‘ciudades privadas’. Tal vez la palabra ‘country’ (no refiriéndose a ‘país’, sino como un tipo de urbanización cerrada) era una de las pocas que podía ser escuchada de tanto en tanto. Sin embargo, no estaba instalada en el imaginario social de todas las personas que habitan una ciudad, sino en el de pocas y pocas. Unas pocas personas podían hacerse una idea de qué es lo que esto significaba y aún unos menos pocos y pocas (si vale la expresión) habían tenido ocasión de vivir en uno de estos *countries* o, al menos, de haber estado en uno de ellos. Esta situación ha ido cambiando vertiginosamente y ahora todas estas palabras forman parte del imaginario social colectivo. Esto no quiere decir que todas las personas hayan tenido ocasión de visitar una urbanización cerrada (o incluso de vivir en ella), pero al menos hay un mayor entendimiento de este fenómeno.

---

<sup>1</sup> El presente artículo se basa en la presentación realizada por la autora en la apertura del Seminario Internacional sobre Encerramiento Residencial, organizado por la Escuela de Trabajo Social y Desarrollo Humano de la Universidad del Valle (Cali, Colombia) los días 13 y 14 de octubre de 2015.

<sup>2</sup> Con este término se abarca los diferentes tipos de urbanizaciones cerradas (*gated communities* en inglés) como por ejemplo ‘barrio privado’, ‘barrio cerrado’, ‘torre jardín’, ‘country’, ‘clubes de chacra’, ‘ciudad privada’ y ‘condominio’

\* Socióloga de la Universidad Nacional de Cuyo (Argentina). Doctora en Planificación Urbana y Regional del University College London. Docente e investigadora de School of Geography, Planning and Environmental Management, The University of Queensland, Australia. <https://www.gpem.uq.edu.au/Roitman>. Correo electrónico: [s.roitman@uq.edu.au](mailto:s.roitman@uq.edu.au)

¿Por qué ha sucedido este cambio? Ciertamente porque las urbanizaciones cerradas se han transformado en un elemento presente en numerosas ciudades alrededor del mundo. Esto ha sucedido en menos de dos décadas. El impacto urbano (y de otros tipos como se hablará más adelante) ha sido muy profundo. Para mencionar algunos ejemplos, en el caso de Mendoza, en Argentina, había sólo dos urbanizaciones cerradas antes de 1990; 23 en proceso de construcción –con viviendas ya habitadas antes de 2000 (Roitman, 2008) y actualmente hay entre 100 y 150 urbanizaciones cerradas de diferentes tamaños y ofreciendo diferentes tipos de servicios y en diferentes estados de terminación (algunas totalmente construidas y ocupadas, y otras recién en proceso de construcción de la mayor parte de las viviendas). En el caso de los ex países soviéticos, a partir del 2000 han aparecido urbanizaciones cerradas de gran escala, que se suman a las que ya había antes. En Sofía (Bulgaria) había 75 urbanizaciones cerradas en 2012 (Hirt, 2012).

¿Qué son entonces las urbanizaciones cerradas? No existe una única definición porque de cierta manera sus características tienen que ver con el contexto geográfico donde se desarrollan. Por ejemplo en Brasil, predominan las urbanizaciones cerradas verticales (‘torres en altura’), mientras que en Argentina se trata de un fenómeno principalmente de viviendas horizontales unifamiliares. En el caso de Colombia se habla de ‘encerramiento residencial’. Si bien el contexto es importante y otorga en algunos casos elementos distintivos, la creciente globalización ha sido una influencia muy importante. Es común que desarrolladores inmobiliarios internacionales desarrollen el mismo diseño y tipología de viviendas en contextos culturales muy diferentes como pueden ser Estados Unidos o China. Incluso es frecuente que se utilicen nombres en inglés o relacionados con otros países (Hirt, 2012). Algunos diseños y formas se reproducen. De la misma forma en que al entrar en un centro comercial podemos trasladarnos imaginariamente a diferentes ciudades de este planeta porque hay características semejantes, muchas urbanizaciones cerradas poseen similares características aún en contextos muy diferentes. Así, la pulcra urbanización cerrada donde vive Truman (en ‘El Show de Truman’, película dirigida por Peter Weir en 1998) podría estar ubicada

en varias ciudades de nuestro planeta Tierra y por eso decimos que podría tratarse de un fenómeno ‘planetario’.

Cuando hablamos de urbanizaciones cerradas, nos referimos a conjuntos residenciales cerrados por muros, barreras, rejas y vallas que incluyen viviendas unifamiliares (algunas veces también edificios multifamiliares) y áreas privadas para uso colectivo. Tienen dispositivos de seguridad y generalmente servicios e infraestructura de alta gama. Han sido diseñadas para brindar seguridad a sus residentes y prevenir el ingreso de no-residentes y concebidas como lugares cerrados desde su inicio. Ellas privatizan el uso del espacio público, como calles y espacios verdes; poseen un código de convivencia y reglamento de construcción. Generalmente tienen una asociación de residentes que administra el barrio y se encarga de establecer las reglas y castigos para aquellas y aquellos residentes que no siguen estas reglas internas. Sus residentes deben pagar una cuota mensual o anual para cubrir gastos de mantenimiento y prestación de servicios (por ejemplo de seguridad interna). Las urbanizaciones cerradas son habitadas voluntariamente por un grupo social bastante homogéneo. Se localizan mayoritariamente en la periferia donde hay mayor acceso a tierra disponible y a valores de suelo no tan elevados, pero existen algunas urbanizaciones cerradas ubicadas en áreas centrales de la ciudad (principalmente en el caso de las llamadas torres-jardín).

La existencia de dispositivos de seguridad es el elemento más importante y más característico de este tipo residencial, aun cuando en algunos casos puede tratarse simplemente de un acceso restringido y un muro perimetral, y en otros, puede haber un sofisticado sistema de alarmas, cámaras de seguridad, guardias de seguridad habilitados para portar armas e incluso perros adiestrados para la vigilancia. Al ser los dispositivos de seguridad el elemento más importante de este tipo residencial, no hay controversia respecto a su existencia como característica que define a las urbanizaciones cerradas. De no existir estos dispositivos de seguridad, no se hablaría de urbanizaciones cerradas.

Sin embargo, hay otros tres elementos que sí generan controversia sobre qué tan constitutivos son de la esencia de las urbanizaciones cerradas. Estos son: el nivel socio-económico de los residentes de urbanizaciones cerradas;

la provisión de infraestructura comunitaria dentro del complejo residencial; y el cierre perimetral como elemento existente desde su construcción. En relación al primer elemento, las urbanizaciones cerradas están asociadas a grupos económicos de poder adquisitivo medio-alto o alto, quienes son los que pueden hacer frente a los altos costos de una vivienda dentro de una urbanización cerrada y al pago de los costos de mantenimiento asociados (Caldeira, 2000; Landman, 2000; Svampa, 2001). Sin embargo, algunos autores (Blakely y Snyder, 1997) mencionan que también pueden existir urbanizaciones cerradas para grupos socioeconómicos bajos; pero no dan cuenta de si en estos casos hay servicios e infraestructura comunitaria o sólo el servicio de seguridad. En este sentido es importante considerar que el mayor número de viviendas en urbanizaciones cerradas, que en muchos casos se convierten en la única oferta de vivienda, ha implicado también una mayor diversificación de la oferta. Mientras que hace 15 ó 20 años los costos asociados a vivir en una urbanización cerrada que contara con las características arriba mencionadas implicaba que sólo un grupo reducido de ciudadanos/as podía acceder a ellas, en la actualidad no todas las urbanizaciones cerradas cuentan con servicios de alta gama (tal vez simplemente sólo una piscina y un salón comunitario de usos múltiples). Esto ha significado una reducción de costos y que grupos con ingresos medios (o medio-altos) que antes no podían acceder a ellas, ahora sí puedan hacerlo.

Sin embargo esto implica que, por el contrario, los grupos de bajos ingresos continúan siendo excluidos del acceso a este tipo residencial porque no pueden afrontar los costos económicos asociados a este estilo de vida. Así han surgido ‘falsas urbanizaciones cerradas’ que intentan recrear el ambiente de las ‘urbanizaciones cerradas reales’, estableciendo cercos, muros perimetrales y rejas, pero en las cuales las viviendas y los lotes son de características muy reducidas (en muchos casos construidas como viviendas sociales) y no cuentan con servicios ni infraestructura interna nitampoco servicio de seguridad. Pero el ambiente es recreado otorgando a estos conjuntos residenciales nombres similares a los de las ‘reales’, y haciendo uso de herramientas de marketing que refieren a situaciones

placenteras y valores atrayentes como la importancia de la familia, la vida al aire libre y el contacto con la naturaleza.

El segundo elemento de controversia es si las urbanizaciones cerradas cuentan o no con infraestructura y servicios en su interior. Esta infraestructura y servicios se refieren principalmente a instalaciones deportivas (canchas de tenis, de fútbol, de rugby, sendas de caminata, carrera o bicicleta, gimnasio, piscina, salón de usos múltiples –o *clubhouse*–, por citar algunos ejemplos). Pero también puede incluir instalaciones comerciales (tiendas de alimentos, *take-away food*, restaurantes, cafés y tiendas de ropa) destinados a satisfacer principalmente las necesidades de la población de estos conjuntos residenciales. También pueden incluir instalaciones de salud (centros de salud u hospitales) y educativas (escuelas primarias, guarderías, e incluso sedes universitarias). La instalación de estos servicios e infraestructura está directamente relacionada con el nivel socio-económico de la población ya que se requiere de un público que haga uso de estos servicios y pague por ellos y además de un número importante de consumidores, es decir, un tamaño considerable del conjunto residencial. En consecuencia, es más difícil encontrar una gran cantidad de estos servicios en urbanizaciones cerradas de tamaño reducido.

Finalmente, el tercer elemento de controversia se refiere a si desde su construcción las urbanizaciones cerradas tienen un cierre perimetral. Esto es así en la mayoría de los casos, pero por razones de inseguridad es posible encontrar conjuntos residenciales que fueron construidos como lugares abiertos, sin un perímetro cerrado, pero que posteriormente construyeron este cierre con o sin la aprobación del gobierno. Estos casos han creado conflictos con vecinos de los alrededores y con los gobiernos locales. En algunos casos incluso se ha recurrido a instancias legales para resolver estos conflictos<sup>3</sup>.

El rápido aumento de urbanizaciones cerradas alrededor del mundo en las dos últimas décadas llevó a que las mismas se constituyeran en

---

<sup>3</sup> En 1998-1999 fue muy conocido el conflicto entre los residentes de la urbanización cerrada Club Universitario de Buenos Aires (CUBA) y el intendente de Malvinas Argentinas (un municipio del Área Metropolitana de Buenos Aires) y vecinos de ese municipio para abrir al acceso público una calle que atravesaba CUBA. La justicia provincial y nacional intervinieron en el caso.

un importante objeto de análisis en las ciencias sociales, particularmente estudios urbanos, sociología, antropología, geografía, ciencia política y trabajo social. Cada disciplina ofreció una mirada a través de un lente específico que dio lugar a una gran contribución de investigaciones que hacen posible tener ahora una mirada más abarcadora sobre este objeto de estudio. Una mirada que muestre lo que las urbanizaciones cerradas significan para cada disciplina, pero al mismo tiempo mostrando la relevancia de entender el fenómeno de su expansión y consecuencias de una manera holística y multidisciplinaria. El tratamiento integral e interdisciplinario de lo que el fenómeno significa es probablemente uno de los más importantes postulados actuales sobre cómo continuar con el estudio de las urbanizaciones cerradas (Roitman, Webster y Landman, 2010).

En un comienzo, las investigaciones y publicaciones sobre urbanizaciones cerradas se concentraban en el análisis de casos de estudio, explicando el avance de este tipo residencial en una o más ciudades y analizando algunos de sus impactos. A medida que fue aumentando el interés académico sobre este nuevo objeto de estudio, comenzó a ser más evidente la necesidad de avanzar en un entendimiento y análisis teórico que diera cuenta no sólo de la importancia de discutir el significado de este nuevo concepto, sino además de vincularlo con otros conceptos que hacía tiempo ya estaban en la agenda de los estudios urbanos. Aparecieron entonces análisis sobre la expansión de urbanizaciones cerradas y su relación con el crimen, la inseguridad urbana y los dispositivos de seguridad en la ciudad (Blakely and Snyder, 1997; Landman, 2000). Otros estudios hicieron énfasis en las teorías de la racionalidad económica y las ventajas de la provisión de servicios de forma privada (Foldvary, 1994; Webster, 2001), mientras otros relacionaban los conceptos de ‘sentido de pertenencia’ y ‘sentido de lugar’ con el desarrollo de urbanizaciones cerradas (Svampa, 2001; Arizaga, 2005). Aspectos relacionados con la segregación social (de clase, racial y étnica) también surgieron como relevantes en relación a entender algunas de las consecuencias sociales que las urbanizaciones cerradas empezaban a evidenciar (Caldeira, 2000, Svampa, 2001, Roitman, 2008) y sobre problemas relacionados con la convivencia cotidiana dentro de

estos espacios (Roitman, 2008; Rincón, Maldonado y Echeverry, 2009). También hubo análisis de urbanizaciones cerradas desde la mirada de teorías sociales específicas, como la teoría de la estructuración de Anthony Giddens (Roitman, 2004; Roitman, 2008).

Con el objetivo de incentivar el debate académico interdisciplinario sobre este objeto de estudio, han surgido redes de investigación sobre urbanizaciones cerradas. En el mundo anglosajón, la más importante ha sido la red '*Private governance and gated communities*' (Gobernanza privada y urbanizaciones cerradas) creada en 1999. En América Latina recientemente se organizó en Cali, Colombia, el Seminario Internacional de Investigación sobre Encerramiento Residencial (octubre 2015), organizado por la Escuela de Trabajo Social y Desarrollo Humano de la Universidad del Valle (Cali – Colombia). En el marco del evento se formalizó la constitución de una red de investigación (Red Internacional de Investigación sobre Encerramiento Residencial) y se acordó consagrar el número 21 de la revista *Prospectiva*<sup>4</sup> a este tema.

El debate académico ha dado cuenta de las consecuencias espaciales, sociales, políticas, económicas y ambientales de la expansión de urbanizaciones cerradas<sup>5</sup> a 'escala planetaria', como dirían Brenner y Schmid (2011). Estas consecuencias son negativas en muchos casos, pero también positivas en otros. Es decir, no se puede ignorar que se trata de un estilo de vida y un tipo residencial que satisface las necesidades de algunos grupos sociales y por eso es y seguirá siendo elegido por ellos. Podríamos decir que hay consecuencias positivas a nivel individual que incluyen tener mayor seguridad personal y familiar, tener acceso a áreas verdes, a mayor espacio y, en muchas ocasiones, a mayor contacto con la naturaleza. Sin embargo, también hay consecuencias negativas a nivel social o comunitario, es decir a nivel de la sociedad como un colectivo. Estas consecuencias negativas se refieren a hacer más evidentes las diferencias y tensiones sociales ya que no todas las familias tienen acceso a vivir en una urbanización cerrada, a incentivar a los/as residentes de estos conjuntos residenciales a desvincularse de los problemas de la ciudad

---

<sup>4</sup><http://revistapropectiva.univalle.edu.co>

<sup>5</sup>Se puede ver un resumen de este debate en Roitman (2003 y 2008).

pública y, en consecuencia, a dejar de demandar responsabilidad por parte de las autoridades gubernamentales que tienen la obligación de velar por el bienestar público de toda la sociedad. Las urbanizaciones cerradas generan un mayor uso de recursos escasos como son la tierra urbana y el agua al requerir grandes extensiones de terreno y tener infraestructura que necesita un alto consumo de agua (lagos artificiales y áreas verdes extensas) y además incentivan el uso del transporte privado, ocasionando problemas de congestión vehicular y contaminación sonora y del aire. Esto perjudica a la sociedad en su conjunto.

Mientras el debate académico continuaba, y las urbanizaciones cerradas continuaban reproduciéndose en el paisaje urbano, el cine y la literatura también comenzaron a discutir sus impactos. Así por ejemplo la película mexicana-española ‘La Zona’ (protagonizada por Maribel Verdú y dirigida por Rodrigo Plá en 2007) muestra las desgarradoras tensiones sociales entre los residentes de una urbanización cerrada en la ciudad de México y los vecinos que viven del otro lado del muro en un barrio más pobre. ‘Cara de Queso’ (dirigida por Ariel Winograd en 2006) es una película argentina que narra la vida cotidiana y la socialización de un grupo de adolescentes que vive en un ‘barrio privado’ del Área Metropolitana de Buenos Aires. *The tortilla curtain* (‘La cortina de tortilla’) es una novela escrita por T.C. Boyle (publicada en inglés en 1995) que narra los contrastes entre una pareja que vive en una urbanización cerrada de California y una pareja de inmigrantes ilegales mexicanos que trabaja en la construcción del muro de la misma urbanización cerrada. ‘Las viudas de los jueves’, escrita por Claudia Piñeiro en 2005, recibió el Premio Clarín de Novela y narra la vida en un ‘country’ de Buenos Aires y un crimen que sucede en el mismo. Fue llevada al cine en 2009 bajo la dirección de Marcelo Piñeyro. La misma autora publicó unos años más tarde otra novela negra titulada ‘Betibú’ que también sucede en una urbanización cerrada de Buenos Aires (Alfaguara, 2011). Fue llevada al cine en 2014 y dirigida por Miguel Cohan.

Dejando de lado la ficción y volviendo a la realidad, resulta pertinente terminar esta discusión enfatizando sobre la responsabilidad de los gobiernos locales en minimizar los efectos negativos de las urbanizaciones cerradas. Los gobiernos locales son quienes tienen, en la mayoría



de los casos, la facultad de autorizar o no la construcción de nuevas urbanizaciones cerradas. En general existe una tendencia a incentivar o al menos a permitir sin mayores controles la multiplicación de estos tipos residenciales. En este sentido, los gobiernos locales tienen un rol central al aceptar las urbanizaciones cerradas como un tipo habitacional que satisface las necesidades de algunos residentes, pero haciendo hincapié en que esto no debe perjudicar a otros grupos sociales o a la sociedad en su conjunto. Los gobiernos locales deben regular más fuertemente el desarrollo de urbanizaciones cerradas para que se mitiguen los efectos negativos que ellas puedan ocasionar. Por ejemplo, se debería restringir el tamaño de estos conjuntos residenciales para que su impacto espacial sea menor y para que sean menos autosuficientes y por lo tanto necesiten tener un mayor contacto y relación fuerte con la ciudad abierta. También se debería exigir a los promotores inmobiliarios para que se responsabilicen de realizar los cambios necesarios en la infraestructura vial al fin de evitar congestionamientos vehiculares.

Los gobiernos locales deben de ser los adalides de la ciudad abierta que incluya y no excluya, que permita un mejor uso del espacio público para toda la sociedad sin importar diferencias económicas y raciales, que incentive la diversidad, la tolerancia y el respeto hacia las otras personas y una mejor calidad de vida para todas las ciudadanas y todos los ciudadanos.

## Referencias Bibliográficas

- Arizaga, C. (2005). *El mito de comunidad en la ciudad mundializada. Estilos de vida y nuevas clases medias en urbanizaciones cerradas*, El cielo por asalto, Buenos Aires.
- Blakely, E. J., and Snyder, M. G. (1997). *Fortress America. Gated Communities in the United States*, Brookings Institution Press and Lincoln Institute of Land Policy, Washington and Cambridge, Mass.
- Brenner, N. y C. Schmid (2011). Planetary urbanization, Gandy, M. (Ed), *Urban constellations*, Jovis, Berlin, p. 11-14.
- Caldeira, T. P. d. R. (2000). *City of Walls. Crime, Segregation and Citizenship in São Paulo*, University of California Press, California.
- Foldvary, F. (1994). *Public Goods and Private Communities*, Edward Elgar, Aldershot.

- Hirt, S. (2012). *Iron Curtains. Gates, suburbs and privatization of space in the Post-socialist city*, Wiley-Blackwell, West Sussex, UK.
- Landman, K. (2000). *Gated Communities and Urban Sustainability: Taking a Closer Look at the Future*, Paper presented in the 2nd Southern African Conference on Sustainable Development in the Built Environment. August 23-25, 2000. Pretoria, South Africa.
- Rincón, M.T., Maldonado, M.C. y Echeverry, M.L. (2009). *Seguridad y convivencia en multifamiliares. Una Mirada al encerramiento residencial*, Facultad de Humanidades, Escuela de Trabajo Social y Desarrollo Humano, Universidad del Valle, Santiago de Cali, Colombia.
- Roitman, S., Webster, C. and Landman, K. (2010). Methodological frameworks and interdisciplinary research on gated communities, *International Planning Studies*, Vol. 15 (1), p. 3-23.
- Roitman, S. (2008). *Urban social group segregation: a gated community in Mendoza, Argentina*, Tesis doctoral, University College London.
- Roitman, S. (2004). Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica, *Norte Grande*, No 32, Pontificia Universidad Católica de Chile, p. 5-19.
- Roitman, S. (2003). Barrios cerrados y segregación social urbana, *Scripta Nova*, Vol. VII, 146. Universidad de Barcelona.
- Svampa, M. (2001). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*, Biblos, Buenos Aires.
- Webster, C. (2001). Gated Cities of To-morrow: a pragmatic path to urban reform, *Town Planning Review*, 72(2), p. 149-169.