

# GATED COMMUNITIES EN LATINOAMÉRICA

## LOS CASOS DE ARGENTINA, MÉXICO, COLOMBIA Y BRASIL

**OMAR DAVID LAVERDE CABRERA**

Kolleg der Architektur Bauhaus, Dessau, Alemania.

Fundación de Educación Superior, Insutec, Bogotá, Colombia.

Laverde Cabrera, O. D. (2013). Gated Communities en Latinoamérica. Los casos de Argentina, México, Colombia y Brasil. [Gated Communities in Latin America. The cases of Argentina, Mexico, Colombia and Brazil]. *Revista de Arquitectura*, 15, 44-53. doi: 10.14718/RevArq.2013.15.1.5



<http://dx.doi.org/10.14718/RevArq.2013.15.1.5>

Arquitecto, Pontificia Universidad Javeriana.  
Especialización en urbanismo, Kolleg Bauhaus.  
Master en Diseño urbano: arte, ciutat, societat (Universitat de Barcelona).  
Arquitecto colaborador en el diseño de los anteproyectos realizados en Cartagena y Cali del "Concurso de anteproyecto de ocho establecimientos educativos en diferentes regiones del país" realizado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos y Fonade.  
Proyectos arquitectónicos: Centro Sacerdotal San Juan María Vianney financiado por la diócesis de Zipaquirá, Chía, Cundinamarca. Torre La Cabrera, oficinas, Bogotá. Mamut, edificio de oficinas, Zipaquirá. Colegio: Las Villas y la Fábrica, Soacha, Cundinamarca.  
Creación del concurso llamado: Bogotá – Ciudad Soñada 2040.  
Experiencia investigativa:  
Profesor investigador de temas urbanísticos, Fundación de Educación Superior, Insutec.  
Arquitecto investigador en el Centro de Investigaciones Urbanas de la Cámara de Comercio de Bogotá, Centro Hábitat Urbano, Sociedad Colombiana de Arquitectos.  
Columnista del boletín de arquitectura en investigación acerca de arquitectura y urbanismo.  
Análisis de texto para publicaciones de arquitectura e investigación de entornos urbanos de Barcelona y colaboración del montaje de planimetría con el arquitecto Salvador Tarragó i Cid en un proyecto de restauración del modernismo catalán.  
Publicaciones:  
(2011). Revista virtual Arquitectura Inteligente. Publicación Virtual de A rua é nossa Lisboa, Portugal.  
(2010). *El quehacer del Arquitecto*. Pontificia Universidad Javeriana.  
(2006). Cartilla informativa "Caracterización urbanística, social y ambiental del Aeropuerto Eldorado de Bogotá. *Revista Escala*, 207. [omardavidlaverde@hotmail.com](mailto:omardavidlaverde@hotmail.com)

### INTRODUCCIÓN

Este es un artículo de reflexión desde una perspectiva comparativa que permite reconocer algunos autores de Latinoamérica, Europa y Estados Unidos quienes hablan sobre las Gated Communities y muestran un panorama de lo que pasa en países como Argentina, Brasil, Colombia y México. Esta reflexión parte de una investigación manejada dentro del posgrado en urbanismo en la Kolleg der Architektur Bauhaus en Alemania sobre Privattopias y se asocia a las discusiones generadas dentro del grupo de investigación en diseño de la Fundación de Educación Superior, Insutec.

Lo anterior da como resultado una explicación del cómo estas conformaciones urbanas llegaron a Latinoamérica y cómo se han adaptado desde hace cuarenta años reconociendo casos de Gated Communities en Bogotá, Buenos Aires, Ciudad de México y São Paulo.

Con autores relacionados con el tema que dan una mirada más amplia desde Evan McKenzie (1994) y su idea de Privattopia en Estados Unidos y Europa, Susan Socolow (2000) con su mirada de propiedad en México, Ema Rodríguez Suárez (2002) en su trabajo acerca de la fragmentación urbana y periferia en México y Brasil, M. J. Álvarez (2005) con su tema "Golden Ghettos", quien maneja el fenómeno de segregación en Uruguay y Argentina y, por último, Axel Borsdorf y Rodrigo Hidalgo (2007) quienes explican el desarrollo urbano en Latinoamérica a partir de las Gated Communities.

Estos antecedentes permitieron determinar como problemática que: el diseño de las ciudades es un ejemplo de un fenómeno jurídico a través de políticas de Estado, la mayoría de las ciudades se dividen en pequeños grupos y los gobiernos durante décadas han dado autoridad a algunos entes privados para ejercer la construcción y promover sus propios intereses en algunas áreas en busca de la prosperidad general e intentando involucrar el mejor tipo de vida (personas adineradas), con exclusión de los demás. Es por eso que las ciudades de Latinoamérica tienden a definir la frontera entre la ciudad y el barrio a partir de los derechos de uso de la tierra.

El estudio de este fenómeno de urbanización privada sugiere comprender el concepto de "Privattopia" a partir de la designación del dominio privado:

La designación residencial exclusiva en el dominio privado se refleja a partir de muchos elementos que se utilizan como cercas o muros, dejando a un lado la barbarie y el equipamiento exclusivo que contiene privado, piscina, gimnasio, pista o lugares de diversión o el deporte y la tranquilidad para los que viven allí (McKenzie, 1994, p. 78).

Los ejemplos en Brasil, Colombia, Argentina y México muestran la diversidad y la difusión internacional de estos procesos de suburbanización

### RESUMEN

En este documento se presenta el tema de las Gated Communities en Latinoamérica observando casos en Argentina, México, Colombia y Brasil. Tras cuarenta años de la fuerte influencia de este modelo foráneo que permeó este tipo de formaciones urbanas se busca responder la pregunta: ¿cómo este modelo llegó a estos países y qué características comunes se encuentran en su planteamiento? Como consecuencia se reconoce que son acciones de entidades privadas que para su construcción y venta han definido patrones comunes que se caracterizan por múltiples infraestructuras, equipamientos y un nivel elevado de autosuficiencia, que agrupan un solo tipo de comunidad a la que se le ofrece una vida familiar con comodidades y seguridad relacionadas con el poder adquisitivo de la clase más alta dentro de la ciudad, pero que a su vez manejan altos índices de exclusión social. Es así como los casos del complejo residencial Conjunto Urbano Palmares en Mendoza, Argentina; Lomas de Chapultepec en ciudad de México; la Hacienda Fontanar en Bogotá, Colombia, y Alphaville en São Paulo, Brasil, son ejemplos característicos de este modelo urbano.

**PALABRAS CLAVE:** barrios periféricos, ciudad latinoamericana, gestión inmobiliaria, infraestructura, suburbanización, urbanismo.

### GATED COMMUNITIES IN LATIN AMERICA. THE CASE OF ARGENTINA, MEXICO, COLOMBIA AND BRAZIL.

#### ABSTRACT

In this paper the issue of Gated Communities in Latin America is presented through the study of cases in Argentina, Mexico, Colombia and Brazil. After forty years of a strong influence of this foreign model that permeated this type of urban formations, this article seeks to answer the question: how did this model come to these countries and which common features are found in its approach? As a consequence the actions of private entities are recognized which for their construction and sale have defined common patterns that are characterized by multiple infrastructures, equipment and a high level of self-sufficiency. This groups one type of community to whom a family life is offered with the amenities and safety related to the purchasing power of the highest class inside the city, but that in turn deals with high levels of social exclusion. Thus, cases such as that of Palmares Urban residential complex set in Mendoza, Argentina, Lomas de Chapultepec in Mexico City, Hacienda Fontanar in Bogota, Colombia, and Alphaville in Sao Paulo, Brazil, are typical examples of this urban model.

**KEY WORDS:** Suburbs, Latin American city, real estate, infrastructure, suburbanization, urban planning.

Recibido: mayo 16/2013

Evaluado: septiembre 5/2013

Aceptado: noviembre 27/2013

que participan en el análisis que se mantiene desde una perspectiva que explora estos sitios como lugares y dinámicas que son de intereses divergentes para las empresas que operan en el sector privado. Lo anterior conduce a la fragmentación espacial, la exclusión y la segregación social, y revela momentos de cambios no planificados y la improvisación de sus habitantes.

#### ANTECEDENTES

Las ideas sobre una morfología de urbanización cerrada surgen después de la decadencia de las ciudades romanas con el renacimiento de las ciudades europeas en siglo XI, en las cuales se estableció un grado de autonomía dentro de su sociedad que fue el objetivo de los defensores del poder local; sin embargo, la autonomía de una institución política como la ciudad moderna, con un complejo nivel económico, político y comunal fue una entidad separada de sus habitantes.

A finales del siglo XVIII en América existía un problema muy grande que trataba, por un lado, los derechos del suelo que estaban protegidos por la monarquía por una acción legislativa y, por otro, "Las corporaciones ejercían un poder en la sociedad que limitaba los derechos de las personas en ganarse la vida y este poder era ejercido por una élite aristocrática para proteger sus privilegios monopólicos" (Smith, 1955, p. 25).

En el siglo XIX la doctrina divide la sociedad y la función de un individuo en la sociedad entre lo público y lo privado. La función privada ejecutada por una persona titular de derecho y la función pública garantizada por una entidad legislada por el Estado de manera directa (Caldeira, 2000, p. 80).

"A mediados del siglo XX nacen urbanizaciones en Estados Unidos con la idea de generar el 'American Dream'" (Calthorpe, 1993, p. 54) identificado por las comodidades, los servicios y los utensilios que un modelo de familia establecida en ese momento debería tener, como por ejemplo: casa, muebles, televisión, electrodomésticos, automóvil, equipamientos cercanos, etc.

En los años sesenta en países como Argentina y Brasil, en los ochenta en México y en los noventa en Colombia se desarrolla este modelo de urbanizaciones cerradas llamadas Gated Communities, construidas para habitantes de estratos altos y adinerados.

La estructura de las Gated Communities en Latinoamérica tiene unos puntos en común, por ejemplo: soluciones del manejo ambiental, sistema vial, equipamientos comerciales e instituciones de servicios prioritarios, manejo de aislamientos etc., todo dentro de una zona exclusiva para un grupo de habitantes.

#### METODOLOGÍA

La investigación se ordenó en dos bloques temáticos con el fin de desarrollar tópicos y el material analítico que los acompaña. En el prime-

ro se da un contexto histórico mediante el cual se explican las Gated Communities dentro de Latinoamérica y se hace una breve descripción de casos que existen por su antigüedad e importancia dentro de los modelos de ciudades como Bogotá, Buenos Aires, Ciudad de México y São Paulo, mostrando las incidencias de los modelos dentro de su territorio urbano a través de fotografías e imágenes. Estas ciudades se compararon a partir de variables como el transporte y la localización, los equipamientos privados, el paisaje y el precio de los inmuebles.

El segundo bloque constituye la discusión conforme al análisis de los autores que tratan este tema, y una posición de mi parte acerca del porqué de estas conformaciones en estas ciudades y qué fenómenos generarían en el futuro.

#### RESULTADOS

##### GATED COMMUNITIES: ¿UN EJEMPLO MÁS AMPLIO DE URBANIZACIÓN EN AMÉRICA LATINA?

Los suburbios se convirtieron en centros cada vez más independientes de generación de centros comerciales, zonas residenciales, condominios, centros logísticos dentro de sus comunidades cerradas. Los suburbios están cambiando hoy en día, anteriormente se identificaban pertenecientes a la clase media baja homogénea, ahora su población es heterogénea y diversa, étnicamente mixta y el contraste entre clases sociales es más visible.

Este hecho se convierte en un fenómeno global en el crecimiento urbano tomando una forma de desarrollo suburbano, como nuevas maneras de suburbanización que son fabricadas por empresas privadas que operan en todo el mundo. La ciudades estudiadas ofrecen una visión de la trascendencia global de este modelo de urbanización. El alcance de la investigación de estos casos es muy amplio: desde la transformación de viviendas postsocialistas para expatriados *ethnoburbs*-ciudades de las comunidades de la diáspora a temas o *privattopias* (recintos cerrados).

Los ejemplos muestran la diversidad y la difusión internacional de este proceso de suburbanización manteniendo este punto de vista analítico de exploración de estos sitios. Sin embargo, el plan maestro de una empresa o corporación, los lugares y los intereses surgen a partir de dinámicas divergentes que operan, por un lado, en la fragmentación espacial y la segregación y, por el otro, revelan momentos de cambios no planificados y la improvisación de sus habitantes simplemente porque tienen que vivir allí.

Los suburbios, después de sus predecesores como Levittown en Philadelphia, comparten ciertas características proporcionadas por los promotores privados y se transforman en un plan maestro para la vida de la comunidad, pero hasta qué punto estos espacios vividos pueden desarrollarse a partir de la impresión depende de los desarrolladores de la situación de estos lugares: como una

mercancía, como el inmobiliario o un hogar, un lugar para ser habitado (Álvarez, 2005, p. 42).

Este desarrollo restringe el acceso al público, por lo general mediante el uso de barreras cerradas, vallas y muros (figura 1). Estas áreas residenciales también pueden emplear personal de seguridad o sistemas de circuito cerrado de televisión (CCTV) para controlar el acceso, y generalmente están regidas por las condiciones jurídicas y sociales que hacen que los residentes lo soliciten y se observan con frecuencia en comunidades cerradas como las zonas residenciales de acceso restringido, por lo que los espacios públicos son generalmente considerados privados.

Una característica general de las Gated Communities es que hacen parte de una zona urbana. Sin embargo, el caso de los barrios privados de estratos altos y privilegiados puede estar generando una segregación socioeconómica. Esto significa que estos condominios de élite son cada vez más parte de la geografía de la centralidad que conecta los ejes del mundo, mostrando la diferencia entre pobres y ricos.

Durante el siglo XX, los procesos de industrialización de la vivienda fueron dirigidos a inmigrantes y pobres de las zonas rurales para instalarse en la periferia de las ciudades medianas donde se ubicaban las grandes empresas en Estados Unidos, mientras que las clases medias y altas se habían quedado en las áreas centrales. La segregación social es una característica común de la mayoría de las ciudades de Latinoamérica que se dividieron precisamente por su estrato económico. En la segunda mitad del siglo XX se inició un proceso de suburbanización de los grupos adinerados. Las unidades de vivienda para las familias de la clase media alta se construyeron para ser utilizadas en primer lugar como segundas residencias de verano, y más tarde se convirtieron en su residencia permanente. Este punto de vista de los suburbios está relacionado con el control del transporte de estos grupos sociales y el deseo de ir más allá de

la contaminación y el malestar social de los centros urbanos.

En la década de los ochenta y especialmente en los noventa, Estados Unidos importa un modelo de familia de clase media y de vivienda suburbana de clase alta ampliado en muchas ciudades debido al aumento de la delincuencia, el miedo, la mejora urbana y la construcción de carreteras para conectar los barrios con el centro de la ciudad por medio vehicular o férreo. "Este proceso de suburbanización de élites todavía está en curso. Las comunidades cerradas se desarrollan acompañadas de otras obras de infraestructura privada, como centros comerciales, multicines, hipermercados, así como oficinas y escuelas que han surgido en las afueras para servir a las necesidades de los nuevos residentes" (Borsdorf e Hidalgo, 2007, pp. 365-378).

Las ciudades de Latinoamérica, como se les conoce hoy en día, tienen grandes características. Las ciudades españolas en la colonización se construyeron en el lugar donde se encontraban las capitales de antiguas civilizaciones como los incas y los mayas. Los conquistadores españoles crearon las leyes de Indias en 1573, a partir de las cuales se trazaron nuevas ciudades con criterios de diseño profundos en la creación de edificios y calles. La estrategia española también llevó a un ambiente hostil para conquistar, controlar y adoctrinar a los asentamientos vecinos.

El desarrollo económico es impulsado por la presión mercantilista como diferenciación entre los distintos grupos sociales en cuanto a la oferta de sus productos y servicios.

A pesar de sus vínculos políticos, las ciudades habían aumentado su autonomía, lo cual fue evidente a lo largo del siglo XVIII, con la creación de la burguesía local. Tras la independencia en el siglo XIX, los países latinoamericanos han tratado de diferenciar los modelos coloniales urbanos importando modelos de Francia, Inglaterra e Italia, y al final de ese siglo, la ciudad alcanzó un carácter más cosmopolita debido a la transformación urbana (Rodríguez, 2002).

## EJEMPLOS DE GATED COMMUNITIES EN AMÉRICA LATINA

### GATED COMMUNITIES EN ARGENTINA

Durante la primera mitad del siglo XX hubo solo unas pocas comunidades cerradas en Buenos Aires. Estas eran en su mayoría relacionadas con el deporte y la utilización como segunda residencia. También se presentaron algunos barrios abiertos con acceso restringido por la presencia de distritos militares y algunos distritos con dispositivos de seguridad para los trabajadores extranjeros cualificados.

Es solo a partir de 1970 que las comunidades cerradas comenzaron a crecer en el Área Metropolitana de Buenos Aires (figuras 2, 3 y 4). Duran-



Figura 1.  
Corner Point: los derechos de paso y de acceso público  
Fuente: Bagaen y Uduku (2010, p. 250).

te ese tiempo, y más tarde, en 1990, Argentina pasó por el proceso de liberalización económica por la privatización de las empresas públicas y la atracción de inversión extranjera.

Estos procesos dieron lugar a cambios en el paisaje urbano con la aparición de nuevos centros comerciales, parques memoriales privados, nuevas carreteras y la construcción de barrios privados, seguridad privada y servicios exclusivos para los que podían pagarlos. Mientras tanto, el resto del estado había desaparecido y los grandes grupos de la población perdieron sus beneficios, mientras que la calidad de los servicios sociales, de libre disposición, como la educación y la salud, era muy pobre. El acceso a la vivienda también se volvió más restringido (Torres, 1998, p. 35).

El complejo residencial Conjunto Urbano Palmares es urbanización de 60 hectáreas ubicada en Godoy Cruz, una de las municipalidades que conforman el Área Metropolitana de Mendoza. Palmares ha sido construido en tres etapas. Su construcción se inició en 1994 y los primeros residentes se mudaron allí en 1995. En 2006, año en que la última etapa aún estaba inconclusa, vivían en el barrio un total de 550 familias; con terrenos y viviendas todavía a la venta es un ejemplo de los procesos de reestructuración económica en Argentina durante los años noventa, que también tuvieron repercusión en la planificación urbana desarrollada en el país. La planificación estratégica se convirtió en el paradigma dominante, enfatizando la necesidad de promover alianzas entre el sector público y el privado.

Se produjeron cambios en las reglas del juego para la gestión urbana, que acompañaron a las políticas de liberalización y desregulación en el marco de los procesos de reestructuración, concebidas en consonancia con el principio de subsidiaridad estatal e impuestas como respuesta a la crisis fiscal del Estado, estas políticas significaron una disminución tanto de la intervención como de la inversión pública, e hicieron que el capital privado se ubicase como el protagonista central del desarrollo urbano (De Mattos, 2002, pp. 5-10).

De esta forma, la ciudad continuó su fragmentación y aumentó la tendencia hacia la dualización entre áreas que podían ofrecer ganancias económicas y áreas destinadas al abandono, áreas que recibían grandes inversiones por parte de los desarrolladores urbanos y empresas internacionales y áreas simplemente olvidadas. El Estado se transformó en un actor que favorecía la actividad del sector privado en la transformación urbana y las regulaciones sobre planificación urbana se tornaron más flexibles para impulsar la inversión privada. Se evidencia de esta forma:

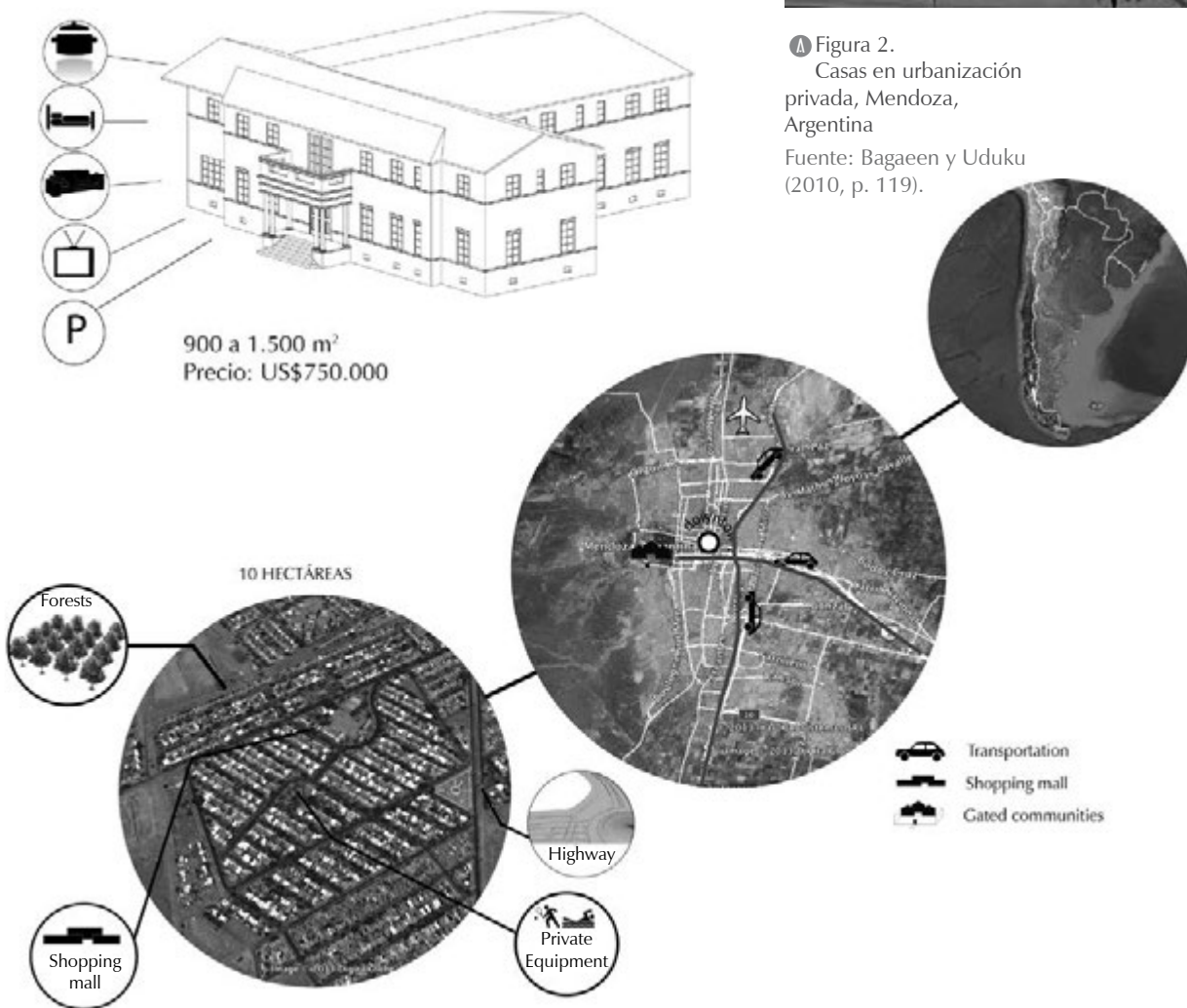


Figura 2. Casas en urbanización privada, Mendoza, Argentina. Fuente: Bagaeen y Uduku (2010, p. 119).



Figura 3. Casas en urbanización privada, comunidad en Mendoza, Argentina. Características de ubicación, tamaño, precio y transporte. Fuente: autor.

Figura 4. Casas en urbanización privada, comunidad en Mendoza, Argentina. Características de confortabilidad. Fuente: Bagaeen y Uduku (2010, p. 120), editado por el autor.



La inexistencia de claras directrices sobre planificación urbana donde la expansión de la ciudad tiene lugar a partir de dos procesos paralelos: las actuaciones del mercado inmobiliario, con claros objetivos y orientada hacia los grupos sociales medios y altos; y procesos irregulares que no siguen la lógica del mercado y buscan cubrir las demandas habitacionales de los grupos de bajos recursos. Los gobiernos locales se encuentran incapaces de satisfacer las demandas de viviendas de los sectores más acomodados, mientras buscan evitar procesos de exclusión social por parte de los grupos sociales más desfavorecidos (Pírez, 2002, pp. 145-158).

### GATED COMMUNITIES EN MÉXICO

Normalmente, en México se definen los suburbios como restrictivas zonas residenciales donde las entradas son por lo general los espacios públicos que han sido privatizados. Dicha urbaniza-

ción es parte del paisaje urbano contemporáneo en muchas ciudades del mundo, y México no es la excepción. Las paredes y vallas, la caracterización de la dimensión física de los barrios privados, están presentes más que nunca en la capital de este país (Socolow, 2000, p. 2).

En los años que siguieron a la independencia de México de España, y en la siguiente mitad del siglo XIX la ciudad se mantuvo prácticamente sin cambios, en particular en cuanto a su extensión.

Sin embargo, antes de 1859 la aplicación de las leyes de Reforma de los liberales permitió que la nacionalización y posterior privatización de la iglesia y las tierras de las comunidades indígenas hicieran posible el desarrollo de un mercado en plena expansión inmobiliaria, que promovió como nunca antes de la expansión urbana y, sin embargo, fue principalmente durante el régimen Porfirio Díaz, desde 1876 hasta 1910, cuando la ciudad vivió un renacimiento en términos de estabilidad económica y prosperidad que se reflejó en la proliferación de un gran número de nuevos barrios (Burton, 2003).

La historia sugiere que las fortificaciones de la ciudad que han existido desde las primeras ciudades coloniales son formas históricas que producen el espacio urbano que ha dado lugar a diferentes manifestaciones físicas de la segregación en Ciudad de México. En los barrios ricos y pobres, la ciudad y los suburbios son una característica prominente de lo que se ha denominado la seguridad del urbanismo obsesionado.

El conjunto residencial Lomas de Chapultepec (figuras 5, 6 y 7), cuyas viviendas son para una población con ingresos altos, donde predomina la vivienda unifamiliar en propiedad, tiene una densidad de solo 1,8%, con una población de 248,9 mil habitantes en un espacio de 2000 km<sup>2</sup>, siendo así la densidad más baja en toda la ciudad.



Figura 6. La primera Ciudad Jardín: Lomas de Chapultepec. Bajo la influencia de los Estados Unidos, el diseño de la red comenzó a dar forma a las curvas de las calles y lotes en subdivisiones suburbanas recién previstas. Fuente: Bagaen y Uduku (2010, p. 103).



Figura 5. La primera Gated Community, Lomas de Chapultepec. Características de confortabilidad. Fuente: Bagaen y Uduku (2010, p. 110), editado por el autor.

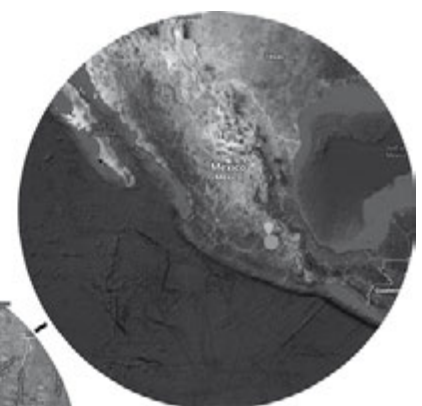
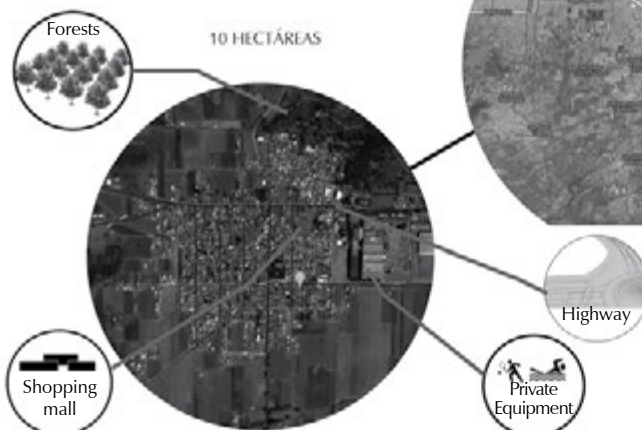
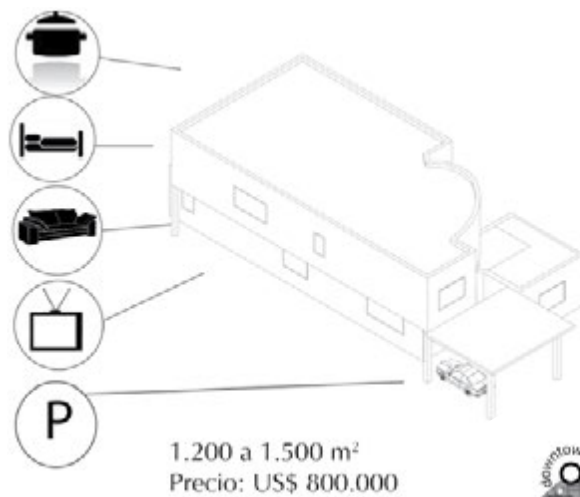


Figura 7. La primera Ciudad Jardín: Lomas de Chapultepec. Características de su ubicación, tamaño, precio y transporte. Fuente: autor.

Durante los años ochenta se destacan las transformaciones que las promotoras privadas de vivienda tuvieron que realizar ante la pésima situación económica del país; antes de la crisis de 1982 una de las tendencias que registraba el sector era la casi desaparición de la promoción habitacional pública, ante el fortalecimiento de las empresas que participaban en la promoción privada; después de 1982 esta tendencia se revirtió y surgió una estrecha articulación entre las prácticas privadas y la políticas de vivienda del Estado (Schteingart, 1989, p. 78). En el Estado de México surgieron prácticas como las asociaciones en participación en las que un organismo gubernamental, por ejemplo AURIS, se asocia con un promotor privado, cada parte debe aportar recursos para la promoción; las operaciones se pueden desarrollar sobre terrenos del organismo, mientras que el promotor privado consigue el crédito; de esta forma al promotor se le facilita el acceso a licencias y permisos (González y Kuns, 2000, p. 123).

Por otro lado, AURIS puede incluir sus propias reservas territoriales ya autorizadas para fraccionar; finalmente, las utilidades se reparten proporcionalmente a las aportaciones, hay ocasiones en que el promotor paga a AURIS con lotes o viviendas que pasan a ser del gobierno, el cual puede vender o arrendar; generalmente se crea una empresa para la asociación y se liquida al finalizar la operación.

El principal efecto de estas operaciones fue el deterioro de las condiciones habitacionales de los sectores con ingresos medios que son los grupos que pueden optar por una vivienda producida por los promotores privados; es decir, grupos que antes podían acceder a un crédito para una vivienda de estratificación 3 ahora obtienen una de tipo 2, de menor tamaño y menor calidad (Duhau y Suárez, 1993).

### GATED COMMUNITIES EN COLOMBIA

En Colombia, como en otros países de Latinoamérica, el desarrollo de estos barrios se debe al temor causado por la inseguridad y, en algunos casos, al ruido y el caos de la ciudad. De modo que, en general, estas comunidades se encuentran en las fronteras de la urbe o fuera de la misma, en contraste con el estilo de vida común de los habitantes de otras ciudades.



Figura 8. Hacienda Fontanar, Bogotá D.C. Características de confortabilidad. Fuente: <http://www.amarilo.com.co/hacienda-fontanar-almendro/>, editado por el autor.

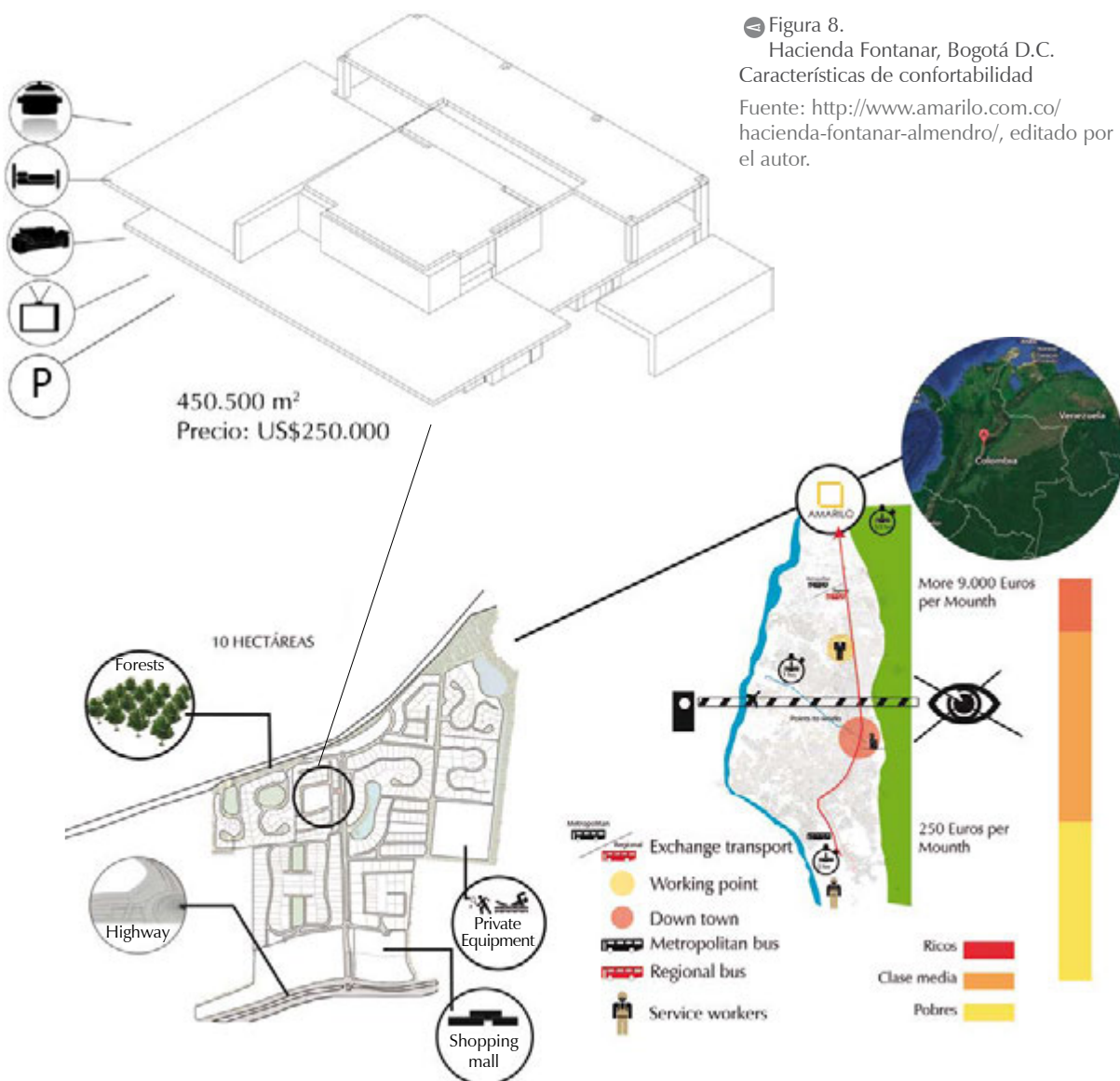


Figura 9. Hacienda Fontanar, Bogotá D.C. Fuente: [http://www.cas aencasa-co.com/inmuebles\\_details.php?id=50](http://www.cas aencasa-co.com/inmuebles_details.php?id=50).

Figura 10. Hacienda Fontanar. Características de su ubicación, tamaño, precio y transporte. Fuente: autor.

Esto lleva a la construcción de comunidades cerradas con centros comerciales y algunos equipos de seguridad para mitigar el miedo que sienten sus habitantes; lo anterior está cada vez más relacionado con el ambiente que genera discriminación y odio entre las clases sociales y económicas.

La Hacienda Fontanar en Bogotá, Colombia (figuras 8, 9 y 10), es un claro ejemplo de estas nuevas comunidades nacidas en la ciudad que solo se conectan a otras comunidades de las mismas características. Contiene dentro de ella varios equipamientos con actividades de entretenimiento y de suministros de energía. Está conformada por cuatro tipos de viviendas con variedad de espacios y precios en su venta, la idea de este proyecto es vender al comprador una sensación de tranquilidad, de seguridad y estatus. Su constructora es Amarillo S. A. y es una de las primeras urbanizaciones en Bogotá de este tipo desde el 2010.

El proyecto Hacienda Fontanar es una nueva alternativa para salir de las multitudes y urbes ruidosas y contaminadas. Las grandes ciudades como Nueva York, Las Vegas y Houston ya han tomado la decisión de elegir entre la vida tranquila y segura junto a su familia, en medio del campo y el aire fresco. Ahora Bogotá se une a esa onda de bienestar, y apunta a la consecución de los proyectos llamados haciendas.

Hacienda Fontanar es el primero de muchos otros proyectos que cambian por completo el estilo de vida. Ubicado sobre la autopista Chía-Cajicá, en una extensión de más de 2'000.000 m<sup>2</sup> (200 Ha), 2 kilómetros al norte del Centro Comercial Centro Chía, tan solo a 25 minutos de la ciudad, a 45 del centro, a 45 del aeropuerto y a 20 minutos de Los Héroes, Hacienda Fontanar goza de una ubicación estratégica y en donde se pueden encontrar todas las comodidades que la ciudad también ofrece. Cuenta con una enorme variedad de centros comerciales, como el tradicional Centro Chía, grandes almacenes como Carulla, Carrefour y Olímpica, reconocidos colegios y la prestigiosa Universidad de La Sabana, además de estar cerca de la mayoría de los clubes sociales que se encuentran a las afueras de la ciudad. Sus 200 hectáreas se prestan para disfrutar de toda la frescura del aire libre y la variada vegetación.

Tiene más de 280.000 m<sup>2</sup> en zonas verdes, ríos, lagos y vallados. Además de las inmensas áreas verdes, las áreas comunales ofrecen espacios para la recreación y el deporte. Canchas de tenis, jaulas de golf, parque infantil, refugio, capilla, piscina cubierta, ciclo-rutas para trotar y montar bicicletas, salón de juegos y de reuniones<sup>1</sup>.

En la actualidad, en estas urbanizaciones vive la más alta gama de estratos de la sociedad en las laderas de los cerros. Es evidente que hay un importante motivo económico que conlleva la construcción

de los conjuntos. La disminución drástica para los promotores en los costos de la construcción de la vivienda no solamente por la repartición del valor del terreno, sino por la economía que se obtiene en la repetición del sistema constructivo, los costos compartidos de algunos servicios y de mantenimiento.

Pero también hay un factor de satisfacción del gusto de la comunidad que los habita referida a la demanda de seguridad urbana, lograda más por la autosegregación en compañía de similares que por las rejas que rodean al conjunto y la segunda, en relación a la necesidad de participación vecinal y vida comunitaria.

De este modo, seguridad en la participación con iguales a través de grupos reducidos y un mínimo de contactos vecinales que satisfagan la tradición gregaria, parecen ser los deseos que la comunidad satisface en los conjuntos cerrados, en el fondo, una fantasía que trae remembranzas de la ciudad sin los riesgos que aquella ofrece hoy. Aunque, es claro, que cuanto más cercana está en los habitantes del conjunto la tradición de la vida en el barrio, más fuertes son los contactos vecinales y la solidaridad (Pergolis, 2005, p. 168).

#### GATED COMMUNITIES EN BRASIL

Brasil también tiene muchos barrios privados, principalmente en la región metropolitana de Río de Janeiro y São Paulo. Por ejemplo, uno de los suburbios de São Paulo, Alphaville (figuras 11, 12 y 13) se compone de viviendas unifamiliares generosamente espaciales con lugares ajardinados para separar las viviendas.

Alphaville fue uno de los primeros proyectos de comunidades cerradas en gran escala en la región de São Paulo, planificado y construido durante la dictadura militar en 1970, cuando las grandes ciudades de Brasil tuvieron un gran aumento de la clase media alta, pero también pobreza, crimen y centros de desintegración. Alphaville es una comunidad cerrada con más de 20.000 casas en las afueras de São Paulo. Tiene clubes deportivos modernos, lugares de entretenimiento y restaurantes, todas las paredes están fuertemente custodiadas. La comunidad también cuenta con una infraestructura separada que incluye líneas telefónicas y una planta de tratamiento de aguas. Alphaville es una zona segura para los residentes ricos de São Paulo, una forma de prevenirse de la delincuencia y la pobreza que afecta a muchas áreas cercanas.

Alphaville es un condominio fortificado que ofrece a los más adinerados la oportunidad de retirarse de la distopía circundante y crear un nuevo orden: los ricos en el exclusivo "Alphavilles", y los pobres en lo que podrían llamarse "Omegavilles". Con el desarrollo de los acontecimientos de inseguridad, se hizo posible en São Paulo vivir en una realidad urbana alternativa privada en la homogeneidad de un seguro propio grupo social (Faiola, 2002, p. A01).

1 <http://wikimapia.org/12807693/Urbanizacion-Hacienda-Fontanar>

La aparición de la élite Alphaville, situada casi 25 kilómetros a las afueras del centro de la ciudad de São Paulo, ofrece un ejemplo clásico de fortificación en la ciudad. Alphaville es el hogar de 30.000 residentes de las clases más privilegiadas de São Paulo. Cuenta con tres helipuertos y cuatro entradas y salidas, todo monitoreado las 24 horas del día. Ofrece no solo un espacio con todo incluido, sino un entorno especializado ideado y construido como una ciudad paralela, donde los desarrolladores han reemplazado el gobierno y la sociedad en general, la cultura de sus habitantes y sus necesidades económicas.

La compañía constructora, ahora llamada Alphaville Urbanismo, desarrolló este condominio, organizando todo para la comunidad como: cableado de comunicaciones eléctricas, telefónicas y de datos; red de agua y alcantarillado y plantas de tratamiento; centros de jardinería y de negocios; lagos, centros recreativos y centros comerciales y 11 escuelas y universidades (Darke, 2005, p. 23).

También la constructora pensó en el desarrollo de campos de fútbol, golf y tenis, pistas de *footing* y bicicleta; saunas, piscinas y salones de baile, y una



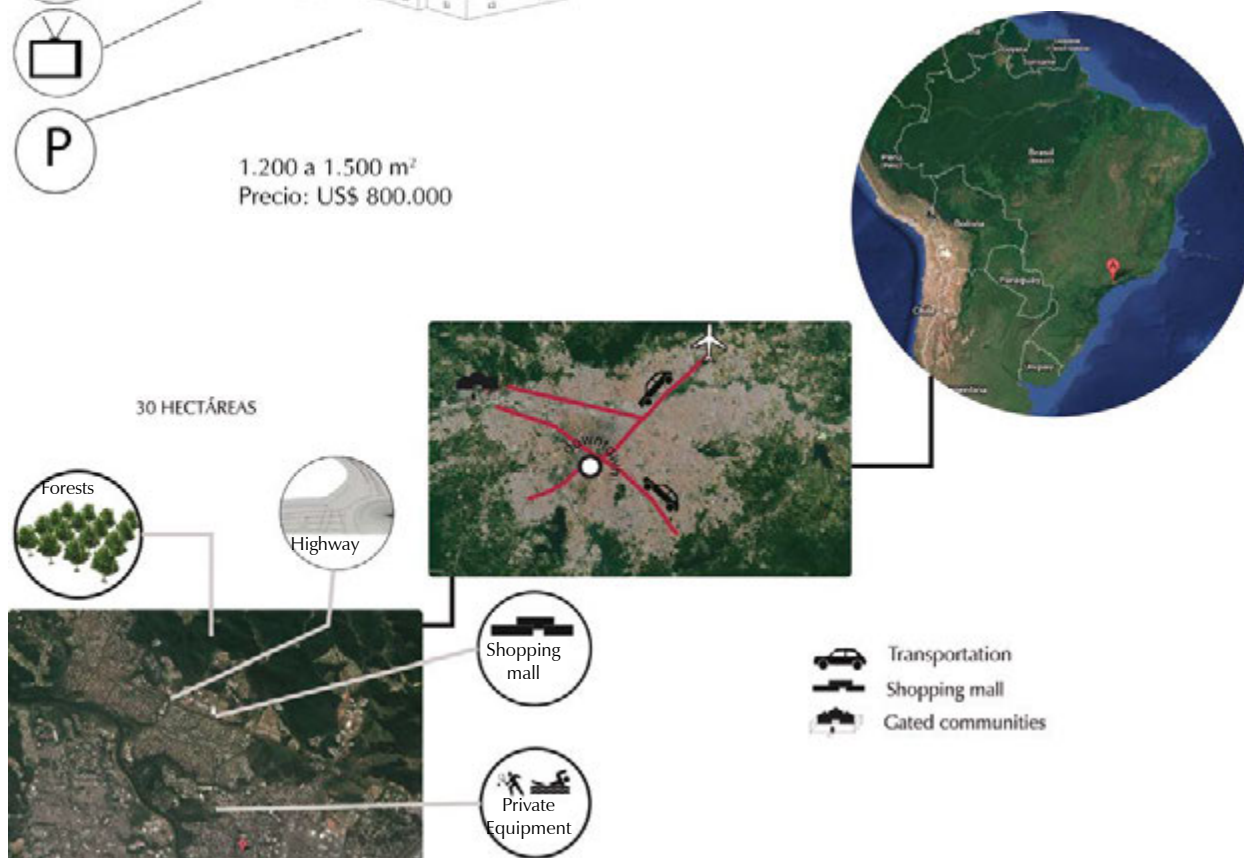
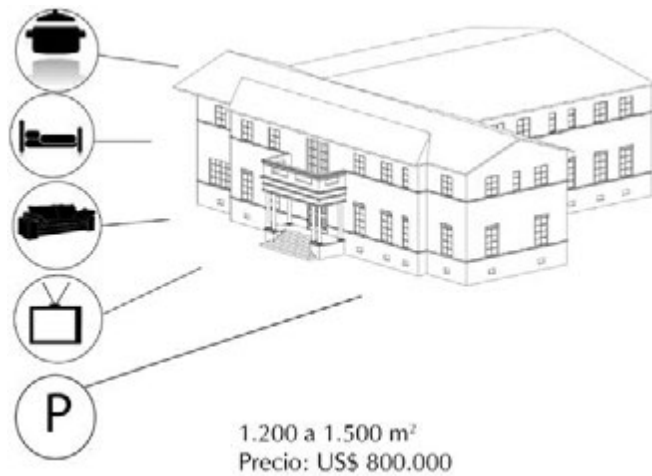
➤ Figura 11. Alphaville, São Paulo, Brasil. Características de confortabilidad

Fuente: Bagaeeen y Uduku (2010, p. 90), editado por el autor.



▲ Figura 12. Alphaville, São Paulo, Brasil

Fuente: [http://en.wikipedia.org/wiki/Alphaville,\\_São\\_Paulo](http://en.wikipedia.org/wiki/Alphaville,_São_Paulo).



◀ Figura 13. Alphaville, São Paulo, Brasil. Características de su ubicación, tamaño, precio y transporte.

Fuente: autor.



selección de restaurantes y bares. Alphaville cuenta ahora con 33 áreas cerradas. Cada día, más de 150.000 personas entran y salen de Alphaville por una carretera con peaje privado de construcción. Los autobuses pueden acercarse a Alphaville, pero no pueden entrar en los complejos residenciales cerrados. Por tanto, los miles de trabajadores de bajos ingresos que prestan servicios a los residentes y negocios deben entrar al enclave en el que nunca podrían permitirse el lujo de vivir o ser aceptado socialmente.

Alphaville de São Paulo tiene un sistema de vigilancia elaborado que contiene muros altos, cámaras ocultas y sistemas de alarma. En el interior del recinto, los visitantes son registrados por cámaras. Los niños pueden asistir a escuelas bien custodiadas y disfrutar de los deportes de la tarde en el vallado en campos vigilados por guardias de seguridad vestidos de negro.

El éxito de esta comunidad ha llevado a Alphaville Urbanismo a ampliar sus desarrollos a otras ciudades de Brasil creando condominios cerrados o fortificados —desarrollo de mini-ciudades—.

## DISCUSIÓN

Las comunidades cerradas se conforman de acuerdo con un tipo de organización comunitaria que cada vez está siendo más popular en Latinoamérica y que fue popular en Europa y Estados Unidos en los años cincuenta. Estas organizaciones, según McKenzie (1994), pueden imponer restricciones y comportamientos a sus residentes dejando claro que existen fuentes económicas subyacentes que han dado forma a este tipo de comunidades.

Latinoamérica ha estado marcada por una historia colonizadora y ha adoptado costumbres y conformaciones urbanas europeas, entre ellas la existencia de clases sociales, cultura de élite y cultura popular, dando cabida a restricciones sociales. En estas urbes, según Socolow (2000), poco a poco —conforme a su desarrollo urbano y oportunidades— en sus centros urbanos fueron existiendo fenómenos de inmigración desde lo rural a lo metropolitano que han generado gran diversidad en su población, de ahí nace el crecimiento de barrios privados creándose así un desarrollo urbano histórico de desegregación y privatización de espacios públicos de gran impacto en el paisaje urbano contemporáneo.

El aumento de la inseguridad en ciudades como Bogotá, Buenos Aires, México y São Paulo, y la sensación de miedo, han impulsado el desarrollo de urbanizaciones cerradas; según Rodríguez Suárez (2002), este modelo residencial está

fuertemente relacionado con la idea de distinción social y estatus, adquiriendo una especificidad que las ubica en la periferia de las ciudades cercanas, con espacios verdes, con buenas condiciones ambientales y paisajísticas impulsando el desarrollo de infraestructura y de barreras físicas que se convierten en barreras sociales y marcan profundas diferencias entre quienes viven adentro y quienes viven fuera.

La conformación de la vivienda ha experimentado cambios en su modelo desde los últimos cincuenta años, y casi siempre en las ciudades de Latinoamérica su trayectoria ha sido desde del centro a la periferia; según Álvarez (2005), estas conformaciones fueron cambiando de forma y lugares asegurando y adaptándose a nuevos tipos de sociedad urbana. Estos cambios generan procesos de gentrificación desarrollando estiramientos más amplios de desigualdad social.

Lo anterior genera fenómenos de fragmentación entre el centro y la periferia de las ciudades latinoamericanas en sus formas de gestión metropolitana ligados a su vez a nuevas formas de regulación política y económica en un constante aumento demográfico de, según Axel Borsdorf y Rodrigo Hidalgo (2007), "Ciudad global", interpretando como fragmentación una segregación y confinamiento que pasa de una división social del espacio a una discriminación étnica espacial que fue parte de los orígenes de las ciudades latinoamericanas.

## CONCLUSIONES

La exclusión sigue siendo un factor común en estos barrios debido a que muchas de estas ciudades descritas anteriormente contienen altos índices de segregación social.

Los barrios cerrados, en muchas situaciones, crean servicios residenciales independientes, como la electricidad y el agua suministrada a los habitantes de los generadores de energía comunes. Pero también son autónomos e independientes de los servicios locales o nacionales.

La aparición de la "densificación" como una estrategia para la sostenibilidad urbana no es un problema en las comunidades cerradas que son construidas en las afueras de las ciudades.

El problema de exclusión urbana que enfrentan las ciudades de Latinoamérica es que las leyes de gobierno local han impulsado una alternativa independiente. Las ciudades se organizan de una manera que ofrece menos posibilidades de generar experiencias en comunidad que apoya y garantiza la sostenibilidad de un barrio o urbe.

Una de las formas de desarrollar este tipo de comunidades cerradas sin dar la sensación de discriminación social es crear una vida en comunidad más amena y que sus habitantes formen parte del cuidado de sus entornos residenciales realizando actividades y generando usos que no solo sirvan a un tipo de personas sino a un lugar o territorio.

Tal vez en cada ciudad existen fenómenos distintos y ese proceso de urbanización será modificado a mejor calidad o a encerrarse más dependiendo de las circunstancias de cada territorio.

► Figura 14.

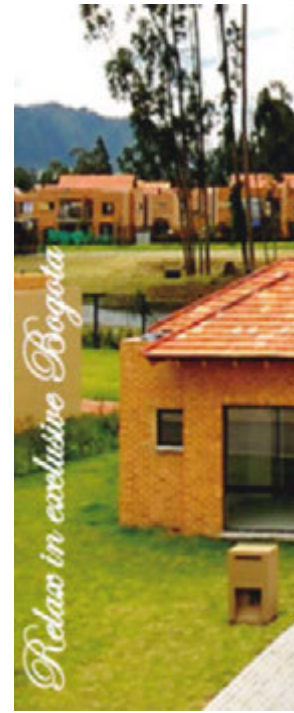
Conjunto Urbano Palmares, Mendoza, Argentina



Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, México



Hacienda Fontanar, Bogotá D.C., Colombia



Alphaville, São Paulo, Brasil



## REFERENCIAS

- Álvarez, M. J. (2005). Golden Ghettos: Golden Communities and Class Residential Segregation in Montevideo, Uruguay. Report 02/2005, Research and Training Network, Urban Europe.
- Borsdorf, A. e Hidalgo, R. (2007). A new model of urban development in Latin America: The gated communities and fenced cities in the Metropolitan Areas of Santiago de Chile and Valparaíso. *Cities*, 24 (5), 365-378.
- Burton, E. (2003). Housing for an urban renaissance: Implications for Social Equity. *Housing Study*, 18 (4), 537-562.
- Calthorpe, P. (1993). *The Next American Metropolis: Ecology Community and the American Dream*. New York: Princeton Architectural Press.
- Caldeira, T. P. R. (2000). *City of walls: Crime, segregation and citizenship in São Paulo*. Berkeley: University of California Press.
- De Mattos, C. A. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización? *EURE*, 28, 5-10.
- Duhau, E. y Suárez, A. (1993). Sistemas de planeación y políticas de desarrollo urbano en la Ciudad de México. *El cotidiano*, 9 (54), 3-9.
- Darke, C. (2005). *Alphaville*. London: IB Tauris.
- Faiola, A. (2002). *Brazil's elites fly above their fears. Rich try to wall off urban violence*. Washington Post Foreign Service Saturday.
- González, J. y Kuns, I. (2000). *Regionalización habitacional de la ciudad de México*. México D.F.: Arte y Literatura.
- McKenzie, E. (1994). *Privatopia: Homeowners Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven: Yale University Press.
- Pérgolis J. C. (2005). *Ciudad fragmentada, fragmentos de ciudades, nuevas comunidades*. Buenos Aires: Nobuko.
- Pérez, P. (2002). Buenos Aires: fragmentation and privatization of the metropolitan city. *Environment and Urbanization*, 14, 145-58.
- Rodríguez Suárez, P. R. (2002). Fragmentación y segregación espacial en ciudades no metropolitanas: Las periferias urbanas del sur de Brasil. En Cabrales Barajas, L. F. (ed.), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas* (pp. 549-580). Guadalajara: Universidad de Guadalajara - Unesco.
- Smith, A. (1955). *First Gated Community*. New York: Xlibris.
- Samer, B. y Uduku, O. (2010). *Gated Communities: Social Sustainability in Contemporary and Historical New York*: Routledge.
- Socolow, S. (2000). *Review of property and permissiveness in Bourbon Mexico*. *Estudios Interdisciplinarios de América Latina y el Caribe*, 11, 2.
- Schteingart Martha (1989). *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*. México: El Colegio de México.
- Torres, H. (1998). Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: la suburbanización de las élites. Documento presentado en el Seminario de Investigación Urbana "El nuevo milenio y lo urbano". Instituto Gino Germani, UBA.