

# **Transformaciones urbanas en los ´90: los barrios cerrados del Area Metropolitana de Mendoza.**

Roitman, Sonia.

Cita:

Roitman, Sonia. (2000). *Transformaciones urbanas en los ´90: los barrios cerrados del Area Metropolitana de Mendoza. IV Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-033/276>

**Transformaciones urbanas en los '90: los barrios cerrados  
del Area Metropolitana de Mendoza**

**Lic. Sonia Roitman<sup>1</sup>**

---

### **1. Introducción**

En la última década las ciudades argentinas han evidenciado una espectacular transformación de su fisonomía producto de las grandes inversiones de capital nacional y extranjero.

Estas inversiones generan una mayor segregación territorial, al ser sumamente selectivas en cuanto a su localización en el territorio, y un espacio urbano cada vez más fragmentado, donde las áreas pobres, no rentables y deprimidas son olvidadas, mientras otras zonas se renuevan, enriquecen, progresan y se insertan en la lógica de la globalización y la competitividad.

Las mayores inversiones se realizan en relación a los grandes equipamientos de consumo y ocio, la hotelería internacional, los proyectos urbanísticos (principalmente barrios cerrados) y la red de infraestructura vial.

Así, la ciudad surge como el producto del hacer cotidiano de múltiples actores sociales que intervienen en la dinámica urbana, portando cada uno de ellos diversos intereses y expectativas que son materializados en el territorio y dejan como resultado profundas mutaciones urbanas.

Todos estos aspectos señalados constituyen elementos emergentes de un proceso que se está desarrollando en el Area Metropolitana de Mendoza como consecuencia de fenómenos políticos, económicos y sociales y que hace cada vez más evidente en el territorio las diferencias sociales crecientes.

El presente trabajo tiene como objetivo analizar las transformaciones urbanas ocurridas en la última década en el Area Metropolitana de Mendoza, poniendo especial énfasis en el surgimiento de los barrios cerrados y los factores asociados a este fenómeno.

### **2. Distribución del ingreso y desigualdad social**

Las sociedades latinoamericanas actuales se caracterizan por la gran desigualdad social producida por el modelo económico imperante, donde existe una apropiación desigual de la riqueza por parte de individuos y grupos sociales. Según la CEPAL, en 1994 el 20% de la población más rica del continente americano tenía un ingreso entre 8.1 y 32.1 veces mayor (según el país) que el 20% más pobre.

El espacio urbano no es ajeno a las transformaciones producidas en el seno de la sociedad. Por el contrario, la configuración espacial de una ciudad está íntimamente asociada a la estructura de la sociedad que en ella habita.

---

<sup>1</sup> Socióloga, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, U.N.Cuyo, becaria de CONICET.

Mientras un sector de la sociedad se enriquece y mejora su calidad de vida, otro sector se ve cada vez más marginado y sus carencias aumentan día a día. Esta polarización social<sup>2</sup> es quizás uno de los rasgos más distintivos de las sociedades postcapitalistas o informacionales y se manifiesta en el territorio a través de la coexistencia, en la misma ciudad, de villas inestables y barrios humildes, por un lado, y de conjuntos habitacionales destinados a los sectores de mayor poder adquisitivo, por el otro. En este sentido, podemos hablar de la formación de una “ciudad dual” (Castells;1995).

El Área Metropolitana de Mendoza que, con casi 1.000.000 de habitantes, incluye los departamentos de Capital, Las Heras, Godoy Cruz, Guaymallén, Maipú y Luján de Cuyo no es ajena a los fenómenos de polarización y exclusión social. En octubre del '98 el 20% más rico de la población mendocina tenía un ingreso 9,4 veces más alto que el del 20 % más pobre<sup>3</sup>.

Esta desigualdad ha sido producida, fundamentalmente, por las medidas macroeconómicas desarrolladas en los últimos 20 años tendientes a lograr estabilidad macroeconómica, competitividad internacional sobre la base de la disciplina fiscal, mayor libertad de comercio, e incentivar la inversión privada. También debido a la mayor apertura de la economía al comercio internacional, la privatización de las empresas del Estado, la puesta en práctica de medidas tributarias para aumentar la recaudación fiscal, la desregulación de los mercados y la acumulación de capital por parte de las empresas privadas.

Como consecuencia de este “ajuste” estructural llevado a cabo en la mayoría de los países latinoamericanos, comenzó a evidenciarse una gran concentración del ingreso, como así también grandes cambios en la composición del empleo: aumento de la proporción de la fuerza de trabajo urbana ocupada en sectores de baja productividad; disminución de la participación del sector público en el empleo urbano total; aumento significativo de la proporción de la fuerza de trabajo urbana que trabaja en tareas profesionales y técnicas en el sector formal; tendencia a la reducción de los empleos no técnicos en el sector formal como proporción del empleo total (Altimir; 1997).

Además, durante los '80 (“década perdida”) el grave estancamiento económico de América Latina llevó a un marcado descenso de los salarios reales y al aumento de los trabajadores dedicados a las actividades informales, con la consecuente disminución de los ingresos de los cuentapropistas.

Por otro lado, el tamaño de los hogares debe ser tenido en cuenta, ya que generalmente los que presentan mayor número de miembros se concentran en los deciles de menores ingresos como consecuencia de la alta tasa de fecundidad de las mujeres pertenecientes a estos grupos sociales y de la conformación de hogares extendidos. El número de ocupados por hogar también resulta ser un importante condicionante de los ingresos familiares: en los hogares más humildes y con muchos niños hay generalmente sólo una o dos personas receptoras de salario. Se puede mencionar, además, que hay una capacidad muy dispar entre los hogares de los distintos deciles para generar ingresos por la vía de la ocupación.

En los últimos años en América Latina el empleo ha crecido menos que la PEA (población económicamente activa) y los nuevos puestos de trabajo se ubican principalmente en el sector informal. Según la OIT, 8 de cada 10 puestos

---

<sup>2</sup> Según Castells se trata del “proceso específico de desigualdad que aparece cuando tanto el vértice como la base de la escala de distribución de la renta o la riqueza crecen más de prisa que el otro, de manera que éste disminuye y se agudizan las diferencias sociales entre los dos segmentos extremos de la población”. (Castells;1998; 96)

de trabajo creados en los años '90 corresponden a ocupaciones de baja calidad en el sector informal<sup>4</sup>.

Asimismo, con el ajuste y la recesión hay mayor demanda que oferta de puestos de trabajo calificados y una consecuente disminución de los ingresos. Por otra parte, la adopción de tecnologías genera una mayor demanda de trabajadores calificados y ahorro y expulsión de mano de obra no calificada.

En América Latina los actuales procesos de crecimiento económico limitan la difusión social de sus beneficios al no generar empleo para el conjunto de la población sino solamente para las personas más calificadas, que generalmente coincide con los sectores socioeconómicos más altos. En este sentido, la disminución del desempleo no se distribuye en forma homogénea entre los hogares de los diferentes estratos sociales.

Según la Cepal, en la mayoría de los países latinoamericanos *“los hogares pertenecientes al decil más alto no sufrieron pérdidas de ingreso durante la crisis y, en algunos casos, incluso registraron incrementos en términos reales. Así, en general, su participación en la distribución del ingreso mostró un aumento. Por otra parte, la evidencia disponible indica que la mayor parte de los costos de la crisis y las políticas de ajuste recayeron en los hogares de los siete últimos deciles de la distribución del ingreso”* (Cepal; 1996; 27).

En los primeros años de la década de los '90 algunos países latinoamericanos como Chile, México, Bolivia y Argentina lograron un mayor crecimiento económico, que sirvió para recuperar (aunque no totalmente) los niveles perdidos en la década anterior, reducir el desempleo y bajar la inflación. Este crecimiento no necesariamente se tradujo en un mejoramiento de las condiciones sociales.

En América Latina en los '90 las estructuras distributivas del ingreso son más desiguales que a fines de los '70 (Cepal; 1994). En Argentina a partir de la ley de convertibilidad (1991), se logró controlar la inflación y bajar la tasa de interés. Consecuentemente, disminuyó levemente la concentración global de la distribución del ingreso urbano por el mejoramiento de la participación del estrato bajo debido a un aumento significativo del ingreso real de esos hogares durante un período de recuperación del crecimiento económico. Entre estos años hubo un incremento del empleo y, por lo tanto, un mayor número de perceptores de ingreso por hogar y también se evidenció una mayor remuneración percibida. Los hogares del decil más bajo lograron importantes aumentos en sus ingresos. Sin embargo, estos avances no fueron suficiente para contrarrestar los aumentos de la desigualdad producidos en los '80.

En Argentina la crisis de los años '94 y '95 afectó principalmente a los grupos de menor nivel educativo. Esto muestra, una vez más, la fuerte asociación que existe entre ocupación/empleo y nivel de instrucción y, en consecuencia, entre nivel de ingreso y nivel educativo.

En nuestro país entre el '95 y el '97 disminuyó la calidad del empleo, aumentando significativamente el subempleo (en mayo de 1995 fue igual a 11,3% y en 1997 13,2%). En 1981 la tasa de desempleo del país era del 4,3%; en 1993 de casi el 10%, llegando a su pico máximo en 1995 con un valor igual a 18,4%. En 1997 fue igual a 16,1%; en octubre de 1999 había disminuido levemente siendo igual a 13,8% y en mayo de 2000 esta tasa llegó al 15,5% (INDEC).

Al observar la distribución del ingreso para cada uno de los países de América Latina se verifica que Uruguay es el país con menor desigualdad ya que

---

<sup>4</sup> Citado por Ocampo; 1998; 9.

el 20% más rico de la población tiene un ingreso solamente 9,7 veces mayor al correspondiente al 20% de menor ingreso. Por el contrario, Ecuador y Panamá son los países con mayor disparidad de ingresos: el 20% más rico gana 25,9 veces más que el 20% más pobre de la población.

Argentina presenta valores relativamente bajos en comparación con el conjunto de los países, siendo igual a 12,3 la cantidad de veces más que ganan los más ricos respecto a los más pobres. Sin embargo, es importante considerar que en las últimas décadas la distribución del ingreso se ha hecho más desigual en nuestro país: en los '70, el 20% más rico ganaba sólo 4 veces más que el 20% más pobre; en 1981 esta cifra aumenta a casi 6 veces, llegando en la actualidad a duplicar este valor<sup>5</sup>.

### Distribución del ingreso familiar per cápita en América Latina

Países	Porcentaje del ingreso total que recibe cada grupo		cuantas veces más ganan los más ricos respecto a los más pobres
	20% más pobre (deciles 1 y 2)	20% más rico (deciles 9 y 10)	
Argentina*	4,3	52,9	12,3
Bolivia	4,1	57,7	14,1
Brasil	2,5	63,4	25,4
Chile	3,5	61,1	17,5
Costa Rica	4,3	50,6	11,8
Ecuador	2,3	59,6	25,9
El Salvador	3,4	55,6	16,4
Honduras	sin datos	sin datos	sin datos
México	3,3	60,0	18,2
Panamá	2,3	59,6	25,9
Paraguay	2,3	62,3	27,1
Perú	4,4	51,3	11,7
Uruguay	5,0	48,7	9,7
Venezuela	4,5	52,0	11,6

Fuente: BID (1998) "Facing up to inequality in Latin America"  
(en base a encuestas nacionales de fecha reciente)

\* datos correspondientes al Gran Buenos Aires

En el caso de Mendoza, la disparidad en la distribución del ingreso total familiar ha aumentado levemente en la última década: en 1990 el 20% más rico ganaba 8,9 veces más que el más pobre, mientras en 1999 ganaba 10,5 veces más.

<sup>5</sup> CEPAL 1987 en base a datos de la EPH

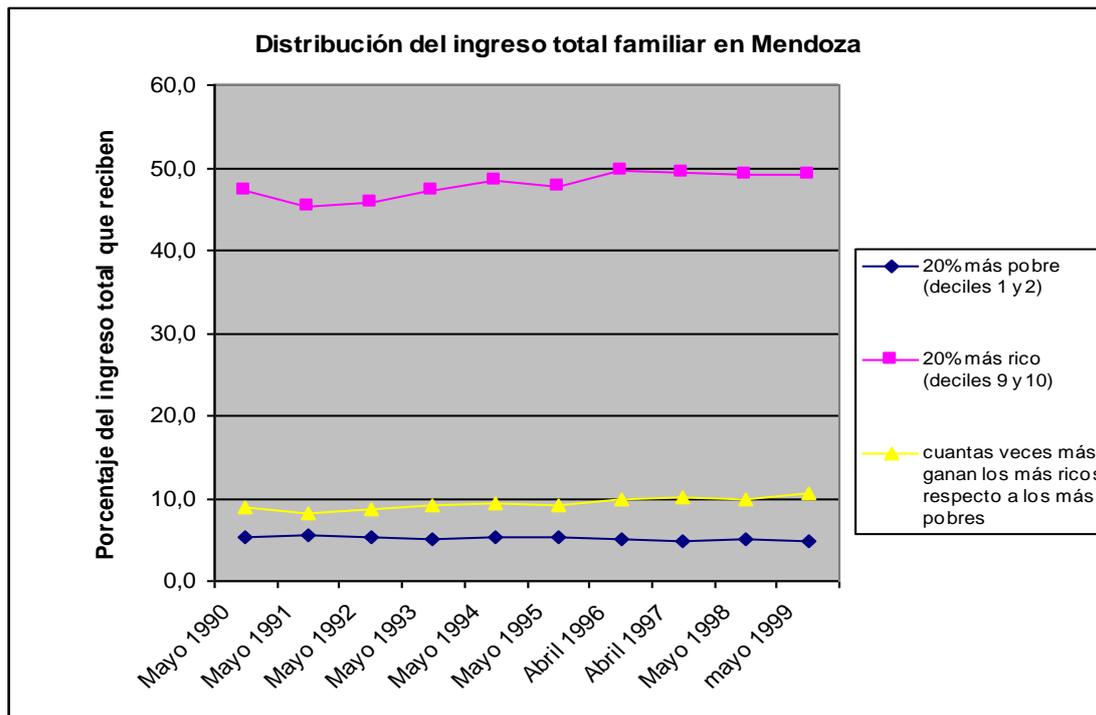


Gráfico de elaboración propia en base a datos de la EPH

Ante la gran dificultad existente para obtener los datos de la distribución de ingresos de Mendoza por municipio, se debe utilizar los datos sobre ingreso mensual per cápita con que cuenta la DEIE<sup>6</sup>. De esta manera, podemos observar que los municipios del Área Metropolitana de Mendoza son los que presentan mayores ingresos, siendo el de Capital el más elevado (\$1.235). Los municipios de Luján de Cuyo y Godoy Cruz son los que le siguen en importancia con \$826 y \$540, respectivamente. En consecuencia, podría decirse que en estos tres municipios habitan los grupos que perciben mayores ingresos.

<sup>6</sup> Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas, Gobierno de Mendoza.

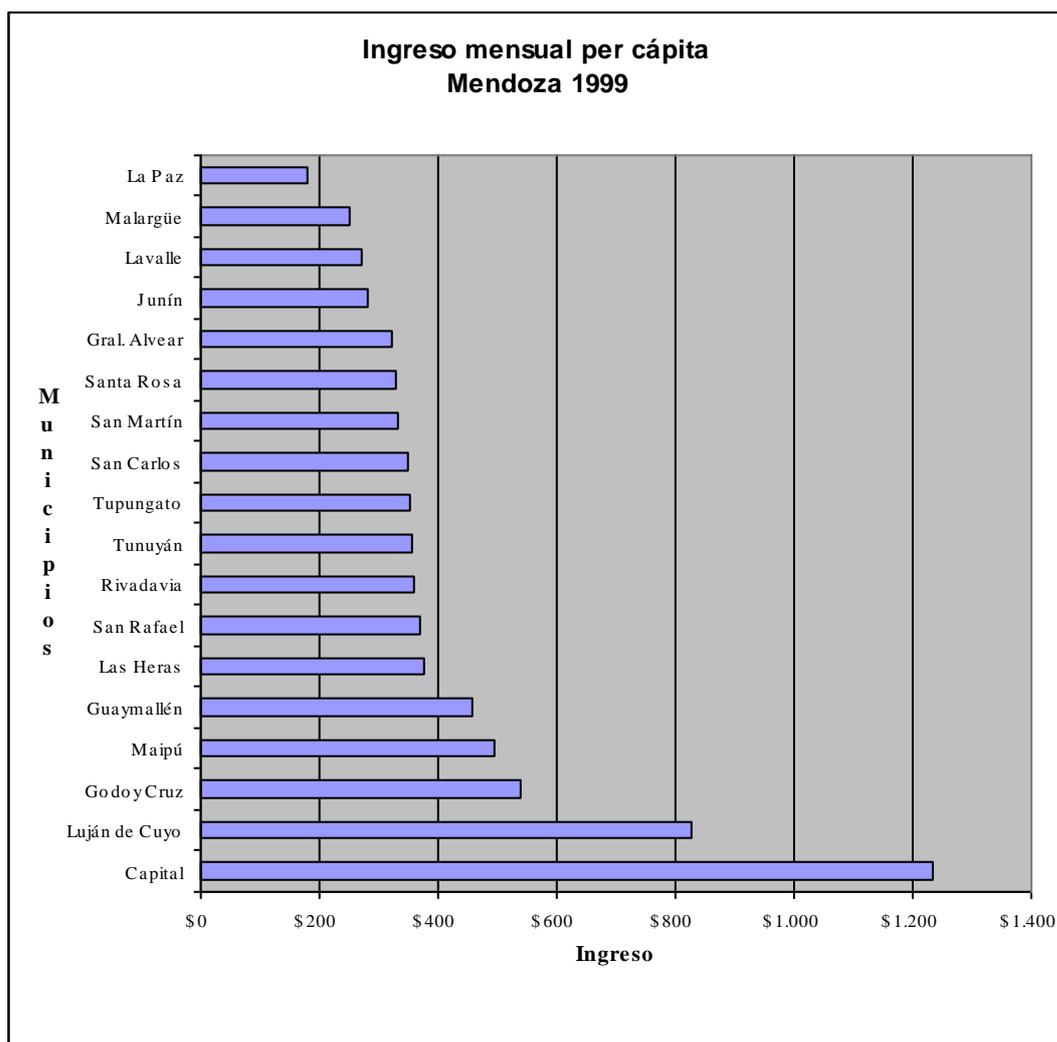


Gráfico de elaboración propia en base a datos de la DEIE

Dejando de lado el municipio de Capital, los municipios de Luján de Cuyo, Godoy Cruz, Maipú y Guaymallén son los que presentan mayores ingresos mensuales y es también donde se han localizado en los últimos años la mayoría de los barrios cerrados del Área Metropolitana de Mendoza: Luján cuenta actualmente con 14 conjuntos habitacionales de estas características, Guaymallén posee 8, Maipú 5, y Godoy Cruz 3.

Cabe aclarar que Capital no cuenta con nuevos emprendimientos urbanísticos cerrados debido a la escasez de suelo vacante en su territorio. Sin embargo, en Capital se encuentra localizado el Barrio Dalvian, que constituye un gran emprendimiento urbanístico de más de 500 viviendas y fue el primer barrio cerrado de la provincia, contando con una antigüedad cercana a los 25 años.

El surgimiento y proliferación de los barrios cerrados en el Área Metropolitana de Mendoza en la última década evidencia las profundas desigualdades sociales existentes entre la población mendocina.

### 3. Los barrios cerrados

Las diferencias entre estratos socioeconómicos se materializan en el espacio urbano mendocino y dan lugar a zonas con una alta calidad de viviendas, servicios e infraestructura y zonas con servicios deficitarios, infraestructura inadecuada y viviendas no dignas.

Si bien los barrios privados cerrados no han tenido aún gran desarrollo en el Area Metropolitana de Mendoza, existen ciertas tendencias que indicarían que en el corto plazo este proceso de “suburbanización de las élites”<sup>7</sup> se hará más evidente. Lo sucedido en el Area Metropolitana de Buenos Aires y en otras ciudades de Latinoamérica y el mundo, donde las zonas centrales de la ciudad fueron perdiendo valor y las familias de mayor poder adquisitivo comenzaron a instalarse en la periferia urbana, puede ser un presagio acerca de una posible situación futura en Mendoza.

Este fenómeno se encuentra íntimamente relacionado a la existencia de infraestructura de calidad en lo que respecta a caminos que unan las áreas periféricas con las centrales de la ciudad (en el caso de Mendoza: accesos y Corredor Urbano del Oeste), donde los habitantes de las zonas suburbanas realizan sus actividades cotidianas.

Por otra parte, si continúan aumentando las diferencias entre los niveles de ingresos de los ciudadanos y, en consecuencia, aumenta la delincuencia y la violencia, aquellos que tienen un mayor poder adquisitivo buscarán protección instalándose en barrios cerrados que cuenten con estricta vigilancia. En la actualidad, existen en el Area Metropolitana de Mendoza conjuntos habitacionales con estas características que ya han sido habitados, pero existe un mayor grupo actualmente en construcción.

Como consecuencia de este proceso de suburbanización, las tierras ubicadas en zonas periféricas (a veces aquellas con mayor potencialidad agrícola) que cuentan con servicios e infraestructura y son de fácil acceso han incrementado en gran medida su valor, desplazando a la actividad agrícola.

### **3.1. Surgimiento y caracterización de los Barrios Cerrados de Mendoza**

En Mendoza, en la década del '80, algunas familias de alto poder adquisitivo poseían viviendas de fin de semana ubicadas en la zona de Chacras de Coria y, posteriormente, en Vistalba y Lunlunta.

A partir de los '90, muchas de estas viviendas comienzan a ser utilizadas por sus propietarios como residencia permanente y ya en los últimos años, se hace aún mayor la tendencia de ciertos sectores sociales a relocalizar su lugar de residencia, trasladándose hacia zonas periféricas del Área Metropolitana de Mendoza.

Acompañando este fenómeno, aparecen los barrios cerrados y los countries o clubes de campo, los cuales fueron convirtiéndose progresivamente en parte del paisaje mendocino. Los primeros son los que predominan en Mendoza y consisten en conjuntos habitacionales cerrados por medio de murallas o cercos, con vigilancia privada las 24 horas. Las viviendas ubicadas en su interior son individuales, de grandes superficies, buen diseño y materiales de calidad. Generalmente se trata de amplios terrenos, donde una gran parte de su superficie está parquizada.

Los countries se diferencian de los barrios cerrados en la medida en que brindan la posibilidad de combinar en el mismo lugar lotes privados destinados a viviendas unifamiliares y grandes espacios de uso común como pileta de natación y diferentes espacios para la práctica de diversos deportes, como así también un lugar de uso común para la realización de actividades administrativas y sociales.

---

<sup>7</sup> La “suburbanización de las élites” (Torres;1998), puede ser entendida como la tendencia de ciertos sectores socioeconómicos (altos y medio-altos) a formar, en las áreas suburbanas, microespacios cerrados donde la entrada se encuentra restringida a un grupo exclusivo de pares y donde se busca no sólo mayor seguridad, sino también una “mejor” calidad de vida.

Como ya hemos mencionado, los barrios privados se encuentran separados físicamente del paisaje que los rodea mediante la utilización de diversos dispositivos de seguridad: murallas, barreras, alambrados y garitas de vigilancia, entre otros. Poseen un servicio de vigilancia privada permanente, el cual no permite el acceso al barrio a individuos que no residen en él o no cuentan con la debida autorización para su ingreso.

El objetivo principal parece ser el de residir en áreas alejadas de las zonas centrales de la ciudad, pero debido al incremento de los hechos delictivos, la seguridad ha pasado a ser un elemento relevante al momento de elegir como lugar de residencia un barrio cerrado. Asimismo, la existencia de vías de acceso rápidas, buena comunicación y la dotación de equipamiento urbano de calidad son características a considerar. La buena y rápida accesibilidad desde el lugar de residencia permanente es una condición imprescindible.

Es así como las mejoras en las obras de infraestructura vial y los avances en materia de comunicaciones posibilitaron que la vivienda del club de campo se transformara en residencia permanente. Sumado a esto, la expansión del área urbana consolidada convirtió a zonas antiguamente alejadas en zonas cercanas.

La suburbanización se convierte en una alternativa distinta a habitar en la ciudad, no ya un complemento. Sin embargo, cabe aclarar que muchos de los barrios cerrados de mayor antigüedad han quedado insertos en la trama urbana del Área Metropolitana de Mendoza.

Como ya se mencionó, estos emprendimientos se ubican, principalmente en las zonas periféricas, como es el caso del "Conjunto Urbano Los Cerros", más conocido como "Dalvian", que se ubica en el departamento de Capital, en el límite urbano oeste. Sin embargo, pueden distinguirse algunos barrios privados pequeños que se encuentran insertos en el área más densamente poblada. Tal es el caso de "El Escorial", ubicado en las calles Alvear y Balcarce, del departamento de Godoy Cruz.

En los últimos años ha habido una gran oferta y publicidad<sup>8</sup> de conjuntos residenciales privados. En los departamentos de Luján de Cuyo, Guaymallén y Maipú es donde han proliferado estos emprendimientos. En el primero de estos departamentos actualmente hay 14 conjuntos residenciales cerrados, la mayor parte de ellos ha sido recientemente creada y se encuentran en las etapas de loteo, realización de obras de infraestructura y urbanización. Muy pocos están habitados.

En Guaymallén hay 8 barrios cerrados, de los cuales sólo 1 cuenta con viviendas ocupadas; y en Maipú han sido realizados 5 emprendimientos de este tipo y sólo uno se encuentra ocupado, estando localizado dentro de la trama urbana de ese municipio, muy cerca de la plaza central departamental. Esto conduce a preguntarse si existe en Mendoza demanda real para la excesiva oferta actual de este tipo de emprendimientos privados.

La mayor proporción de los barrios cerrados del Área Metropolitana de Mendoza posee una escala territorial reducida con un promedio de 30 lotes. Sin embargo, hay 6 emprendimientos de grandes dimensiones (entre 100 y 600 lotes), algunos de los cuales cuentan con gran prestigio en el medio.

---

<sup>8</sup> Principalmente publicidad en los periódicos provinciales. Pero debe recordarse que entre el 24 y el 28 de noviembre de 1999 se realizó la "I Exposición de Countries, Barrios Cerrados y Nuevas Urbanizaciones" y entre el 6 y 10 de setiembre de 2000 se llevó a cabo la II Exposición sobre esta temática en Palmares Open Mall, en la que participaron diversas empresas constructoras que promocionaban sus nuevos emprendimientos y también empresas de diversos productos utilizados en la construcción de una vivienda.

Los terrenos en los que se localizan estos emprendimientos cerrados presentan una gran variedad de precios, que va desde los \$10 el m<sup>2</sup> hasta los \$150. En esta diferencia de la renta del suelo, influyen factores tales como la ubicación (siendo Luján de Cuyo y Godoy Cruz las zonas más cotizadas), la antigüedad del emprendimiento y el hecho de estar ya habitado o no. Debido a esto, actualmente los terrenos de Palmares y de Dalvian son los que presentan valores más elevados en el mercado inmobiliario, al ser los de mayor antigüedad, estar localizados cerca del centro de la ciudad y el hecho de haber realizado últimamente ampliaciones incorporando nuevas parcelas.

En la mayoría de los casos, sus residentes son matrimonios jóvenes, sin hijos o con niños chicos, profesionales o empleados en cargos de jerarquía con importantes ingresos mensuales. Frecuentemente recurren a créditos hipotecarios para la compra del terreno y/o la construcción o compra de la vivienda.

### **3.2. Elementos que inciden en la decisión de habitar en un barrio cerrado**

En los últimos años, y principalmente en los últimos meses, la violencia urbana ha alcanzado niveles antes impensados. Entre las principales causas de este problema social se encuentra, sin lugar a dudas, la grave situación de carencia económica que están padeciendo numerosas familias latinoamericanas, argentinas y también mendocinas. Se trata de un problema que no conoce fronteras.

La falta de seguridad es vivida como un problema de tal envergadura que aparece como el principal reclamo que se hace actualmente a los políticos y gobernantes, junto a la demanda de más fuentes laborales.

En nuestro país, según el INDEC, la tasa de delincuencia en 1991 era igual a 149,8 delitos cada 10.000 habitantes; en 1994 aumentó a 182,8 casos, mientras ascendía a 228,8 en 1997. Nuestra provincia presenta cifras muy preocupantes, siendo una de las provincias con mayor tasa de delincuencia: en 1991 se registraron 199,4 delitos cada diez mil habitantes, en 1994 320,4 y en 1997 424,5 casos (solamente superada por la Ciudad de Buenos Aires), es decir que en seis años se duplicaron los hechos delictivos ocurridos en Mendoza.

Dentro de la provincia de Mendoza, Capital es el departamento que presenta mayor tasa de delincuencia (1112,6 delitos cada 10.000 habitantes en 1997), seguido por La Paz (493,3), Godoy Cruz (446,1), Luján de Cuyo (432,0) y San Martín (420,6).

El tipo de delito que predomina en Mendoza es el cometido contra la propiedad (69%), seguido con mucha menor frecuencia por el delito contra las personas (26%).

Frente a estos hechos de violencia urbana que afectan la vida cotidiana de los ciudadanos, la sociedad toma diversas medidas, una de las cuales es adoptar la decisión de residir en un barrio privado, en el que al contar con seguridad privada las 24 horas del día, sus habitantes tienen la sensación de estar más protegidos.

Esto pone en evidencia una tendencia que se manifiesta en los últimos años en algunos sectores de clase alta y media alta de la sociedad argentina, quienes buscan habitar en los llamados "barrios cerrados" cuyo uso y acceso es restringido, al priorizar la seguridad que este tipo de barrios puede brindar y ser este uno de los temas considerados a la hora de elegir la localización residencial.

Sin embargo, hay otros elementos que influyen en la decisión de dónde localizarse. Actualmente, se verifica un fenómeno de "autoexclusión" o

“automarginación” por parte de los sectores socioeconómicos más altos, con el objetivo de habitar en estrecho contacto con su grupo de pares. Así, la vida al aire libre y la lejanía del centro urbano parecen ser factores de menor peso.

Según Duncan Timms, la decisión concerniente a la elección de la casa en la cual se desea residir y la zona preferida es una de las decisiones más importantes que debe tomar una familia. Este autor parte de la hipótesis de que *“la localización y relocalización residencial pueden ser entendidas como estrategias desplegadas para minimizar la distancia social respecto a los individuos y poblaciones con los que se desea la integración y para maximizar la distancia social respecto a aquellos grupos de los que se desea apartarse”* (Timms; 1976; 172).

En el proceso de la toma de decisión influyen factores tales como: la información con que la familia cuenta sobre las unidades habitacionales disponibles en el mercado, las posibilidades económicas familiares, las características de la familia (tamaño, edad de sus miembros, composición) y el estilo de vida de la familia.

Actualmente parecería ser que los factores de mayor incidencia en la localización residencial de las familias de ingresos altos y medio-altos son la búsqueda de mayor seguridad y el acercamiento al grupo de pares o a aquellos a los que se desea imitar.

Los barrios cerrados aparecen en el imaginario colectivo como lugares ideales, en cuanto a su funcionamiento, constitución interna y ventajas que brindan a sus residentes. Sin embargo, la supuesta seguridad de los barrios cerrados ha sido puesta en duda en numerosas ocasiones en los últimos meses al haber sido objeto de robos las viviendas ubicadas en estos conjuntos urbanísticos, poniendo en evidencia que los mismos son también vulnerables (si bien en menor medida) a la ola de violencia y hechos delictivos que azota nuestras ciudades.

### **3. 3. Legislación vigente para Barrios Cerrados y Clubes de Campo**

En la actualidad existe un gran vacío legal en lo que respecta a barrios cerrados y clubes de campo. Al no existir normativa específica que regule estos emprendimientos la figura legal vigente a la que deben atenerse es la Ley Nacional 13.512/48 de Propiedad Horizontal.

Según esta ley, cada propietario es dueño exclusivo de su departamento, piso o, en el caso de los barrios cerrados, de un terreno y copropietario de las partes de uso común. Todos los propietarios están obligados a pagar mensualmente *“las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes..., indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro”*. Por otra parte, *“ningún propietario podrá librarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento [terreno y/o vivienda en el caso de los barrios privados] que le pertenece”*. En cuanto a los impuestos y tasas, éstos se cobran a cada propietario en forma independiente.

Asimismo, debe constituirse un consorcio de propietarios, quienes deberán acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, mediante una escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

La Provincia de Mendoza no cuenta con legislación específica para barrios cerrados y clubes de campo. Sin embargo, debido a la proliferación que estos

emprendimientos han tenido en los últimos años, algunos municipios están trabajando en el establecimiento de un instrumento jurídico para estos casos. Luján de Cuyo, uno de los municipios que más ha visto modificar su fisonomía urbana con el surgimiento de numerosos barrios privados en los últimos tiempos, cuenta ya con una ordenanza específica para estos nuevos proyectos.

La ordenanza 1522-99, del 4 de noviembre de 1999, denomina barrio cerrado *“a todo complejo urbanístico destinado a uso residencial con posible combinación de espacios asignados a esparcimiento y/o deportes en donde se solicite el control de acceso al mismo”*. Esta obra se encuentra sujeta a las disposiciones de la Ley Provincial de Loteos N°4341/79 y a la ley 5.961/92 de preservación del ambiente.

Según esta ordenanza, los residentes del barrio deben conformar un consorcio para obtener la custodia de las calles del barrio y establecer el tipo de servicios que se prestarán dentro del complejo urbano. El emplazamiento del barrio no debe ocasionar perjuicios a la trama urbana, ni interferir con los futuros ejes de crecimiento.

El artículo 26 de la ley 4.341/79 establece que *“todo loteo cuya superficie exceda los 20.000 m<sup>2</sup>, deberá contar con una extensión que puede destinarse a equipamiento escolar, asistencial, de seguridad, recreativo u otros destinos que fueren necesarios”*. En este sentido, la ordenanza de Luján de Cuyo manifiesta que los terrenos a donar para equipamiento, según lo establecido por la ley 4.341/79, se ubicarán fuera del perímetro del loteo, en una zona a determinar por el municipio, que posea la misma valuación que el terreno donde se emplaza el barrio privado.

El cerco del cierre perimetral debe ser un cerco vivo, pudiendo contar con una barrera y casillas de vigilancia en la entrada al complejo urbano. Esto actualmente no es tenido en cuenta por las empresas constructoras o los promotores inmobiliarios, ya que en la mayoría de los casos el cierre perimetral es realizado con ladrillos, piedras, cemento y alambres como principales materiales.

El municipio se hace responsable de los servicios de recolección de residuos, provisión de agua potable, limpieza de cunetas y barrido de calles, mantenimiento y mejoramiento de calles; mientras que es responsabilidad del consorcio lo referido al mantenimiento de los espacios de esparcimiento y la forestación del loteo. Asimismo, *“el municipio deberá informar oportunamente al consorcio del barrio cerrado horarios, frecuencias, formas de prestación del servicio, identificación de equipamiento a utilizar y personal afectado, con el fin de garantizar la seguridad por medio del control de barrera”*.

La presente ordenanza constituye un gran avance al permitir al municipio contar con una herramienta legal más pertinente a la instalación de barrios privados.

Por otra parte, en relación al mencionado vacío legal existente en materia de legislación nacional y provincial específica para clubes de campo y barrios cerrados, en 1998 se presentó en el Senado de la Nación el proyecto de “Ley de Propiedad Residencial”<sup>9</sup>. Este proyecto considera las diferentes variantes de este *“fenómeno habitacional moderno”*, es decir, el surgimiento y proliferación de clubes de campo, barrios privados, parques náuticos y chacras, con viviendas de uso permanente o transitorio.

El objetivo fundamental del proyecto consiste en dotar de un instrumento legal a estos nuevos emprendimientos urbanos y homogeneizar la normativa

---

<sup>9</sup> El proyecto fue presentado el 8 de setiembre de 1998 por los senadores Mario O’Donnel y Carlos de la Rosa.

respecto a los mismos en todo el país, para evitar que cada gobierno local establezca sus propias normas ante la carencia de legislación nacional.

Para la realización del proyecto se ha seguido los lineamientos de las investigaciones y estudios realizados sobre esta temática por la Federación Argentina de Clubes de Campo.

La Ley de Propiedad Residencial se aplicará a urbanizaciones que estén formadas por un lado, por lotes destinados a la construcción de viviendas residenciales, con independencia funcional y salida indirecta a la vía pública; y por otro, por espacios de uso común, en algunos casos utilizados para la realización de actividades deportivas, recreativas y culturales.

Los propietarios deberán redactar y consensuar un reglamento de propiedad residencial que dará nacimiento al complejo residencial, el cual deberá estar inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.

El dueño de cada lote será propietario de la “unidad particular” y copropietario de las partes del terreno destinada a uso común. Los propietarios deberán abonar las expensas de funcionamiento, mantenimiento y reparación de los bienes comunes.

La sanción de la Ley de Propiedad Residencial constituirá un gran avance en materia legislativa al permitir que las nuevas urbanizaciones (clubes de campo, barrios privados, chacras y marinas) se rijan por una normativa que contemple sus características específicas.

#### **4. La ciudad fragmentada**

Con la aparición de los barrios cerrados las diferencias sociales se tornan más evidentes y la ciudad se transforma en un producto fragmentado donde cada zona tiene su propia lógica y su propio funcionamiento.

Los barrios se hacen más homogéneos en su interior, pero son cada vez más heterogéneos entre sí, evidenciando la profunda segregación residencial existente en el Área Metropolitana de Mendoza.

Los grupos de mayores ingresos se refugian dentro de las murallas de los nuevos conjuntos habitacionales, privatizando el espacio antiguamente destinado al uso libre. Así, estos sectores se autoexcluyen voluntariamente.

Las relaciones vecinales se llevan a cabo sólo dentro de la superficie comprendida hacia el interior del cierre perimetral del barrio y el contacto con los habitantes de las zonas cercanas de la “ciudad abierta” se hace muy débil e imperceptible.

Al ser aún escasos los barrios cerrados habitados, todavía no se han producido graves conflictos entre los residentes en estos emprendimientos y los vecinos “de afuera”<sup>10</sup>. Pero esta situación podría modificarse si aumentan las desigualdades y el habitar en barrios cerrados se hace más común entre los mendocinos, poniendo en evidencia las diferencias en los modos de vida.

Los barrios cerrados de Mendoza no han alcanzado aún un desarrollo tal que les permita ser autosuficientes y poder prescindir del “mundo exterior”. Los habitantes de estos complejos realizan casi la totalidad de sus actividades fuera de los límites del barrio, es decir, en la ciudad abierta. Recurren a ella para

---

<sup>10</sup> Una excepción a esto la constituye el conflicto ocurrido en 1997 entre los residentes en el Club de Campo Mendoza, en Guaymallén, y los vecinos de los barrios limítrofes, cuando los primeros decidieron transformar el cerco verde del barrio, que permitía ver hacia el interior, especialmente la zona de las canchas de golf, y por lo tanto, constituía un agradable paisaje para los “de afuera”, en una gran muralla de casi 2 km. de longitud. Los vecinos de las zonas aledañas protestaron por esta medida y realizaron una denuncia en la Fiscalía de Estado, reclamando por la privatización y apropiación de los espacios públicos. El caso aún no ha sido resuelto.

obtener fuentes de trabajo, escuelas para sus hijos, comercios, lugares de esparcimiento y recreación y servicios de salud. Además, su residencia en los suburbios está condicionada por la existencia de caminos y accesos en buenas condiciones que permitan una rápida accesibilidad. En este sentido, podría decirse que se da una relación “desigual” o “injusta” entre los habitantes de los barrios cerrados y la ciudad, ya que los primeros demandan y exigen servicios de buena calidad ubicados en los espacios públicos, en la “ciudad libre”, sin otorgar ningún beneficio a la ciudad y ocasionando conflictos sociales al privatizar los espacios públicos.

Ante esta situación, el Estado es en la mayoría de los casos, un simple espectador. No se toman medidas al respecto, ni se procura tener una legislación específica, tal como ya se ha puesto de manifiesto.

Son los gobiernos locales quienes se ven en la necesidad de realizar algunas acciones. Pero se produce una situación contradictoria: por un lado, los municipios deben oponerse a la privatización del espacio que es ocasionada por el surgimiento de barrios cerrados y, por el otro, incentivan la instalación de estos emprendimientos en su territorio.

Respecto al primer aspecto, algunos municipios reclaman, como contrapartida por la apropiación de espacios públicos, la donación de terrenos fuera del barrio cerrado (de superficie equivalente a la superficie de espacio público –calles y plazas- que se privatiza) para el uso de toda la comunidad, destinados a salud, educación o recreación. Otros gobiernos locales, demandan a los promotores inmobiliarios la satisfacción de necesidades del municipio, tales como pueden ser la construcción de salas de atención primaria de la salud o el equipamiento total de escuelas u hospitales.

En cuanto a los beneficios obtenidos por el municipio a partir de la instalación de complejos cerrados en su territorio local, los más importantes tienen que ver con la mayor recaudación impositiva que esto significa y el hecho de conformarse polos demandantes de mano de obra (obreros de la construcción, empleadas domésticas, jardineros y personal de seguridad, principalmente).

Es decir que la mayor recaudación percibida por parte del municipio se opone a la defensa del bien común que debe realizar en relación a la apropiación de los espacios públicos.

## **5. Consideraciones finales:**

El Área Metropolitana de Mendoza ha protagonizado profundas transformaciones en la última década, producto de las importantes inversiones realizadas.

Los barrios cerrados constituyen nuevos objetos urbanos que comienzan a formar parte del paisaje cotidiano. Ellos responden a nuevas necesidades y exigencias de los grupos que poseen mayores recursos económicos, quienes demandan exclusividad, vida en contacto directo con la naturaleza y, principalmente, mayor seguridad.

De esta manera, los barrios cerrados pertenecen a un fenómeno emergente en relación a la configuración del espacio residencial urbano de los sectores medio-altos y altos, caracterizándose por el retroceso del espacio público en la ciudad y el surgimiento de enclaves de uso restringido perfectamente diferenciados. Sin embargo, estos conjuntos habitacionales no cuentan aún con el equipamiento y los servicios necesarios para permitir su independencia. Debido

a esto, se ven obligados a recurrir cotidianamente a los servicios y el equipamiento que provee la "ciudad abierta" para la satisfacción de sus necesidades de empleo, consumo, recreación, salud y educación.

Estos nuevos emprendimientos urbanos se encuentran estrechamente relacionados con el aumento de la polarización social y la profundización de las diferencias de ingresos entre los que más tienen y los que menos tienen. El espacio urbano se fragmenta y adquiere diferentes lógicas que dan lugar a la aparición de zonas deprimidas y olvidadas y zonas renovadas donde se localiza la inversión.

Ante la proliferación de los barrios cerrados, el Estado toma una posición ambigua facilitando su emplazamiento, pero exigiendo a su vez compensaciones por el uso y apropiación del espacio público.

Por otra parte, se verifica una urgente necesidad de contar con una herramienta legal acorde a este tipo de urbanizaciones, que posibilite la unificación de medidas por parte de los gobiernos nacional, provinciales y locales.

Frente a los actuales problemas sociales, la solución no es refugiarse en el individualismo, generando procesos de exclusión voluntaria y creando lugares asépticos e ideales, sino buscar los mecanismos para lograr sociedades más incluyentes en donde las diferencias sociales sean cada vez de menor intensidad.

### **Bibliografía:**

- ALTIMIR, Oscar (1997), "Desigualdad, empleo y pobreza en América Latina: efectos del ajuste y del cambio en el estilo de desarrollo", en Revista Desarrollo Económico vol. 37, Nº 145, abril-junio 1997, Buenos Aires.
- BALLENT, Anahi (1999), "La casa para todos: grandeza y miseria de la vivienda masiva", en DEVOTO, F. y MADERO, M., "Historia de la vida privada en la Argentina. Tomo III: La Argentina entre multitudes y soledades. De los años treinta a la actualidad", Taurus, Buenos Aires.
- BECCARIA, Luis (1993), "Estancamiento y distribución del ingreso", en MINUJIN, Alberto (Ed.), op. cit.
- BID (1998), "Facing up to inequality in Latin America. Economic and social progress en Latin America 1998-1999 Report", The John Hopkins University Press, Washington D.C.
- BORJA, Jordi y CASTELLS, Manuel (1997), "Local y global", Ed. Taurus, Madrid.
- CASTELLS, Manuel (1995), "La ciudad informacional", Alianza Ed., Madrid.
- CASTELLS, Manuel (1998), "La era de la información. Vol. 3: El fin del milenio", Alianza Ed., Madrid.
- CENTENO, Lucía (1998), "Barrios privados al pie de los Andes" en Revista Mercado, Octubre 1998.
- CEPAL (1987), "Antecedentes estadísticos de la distribución del ingreso argentina, 1953-1982", Naciones Unidas, Santiago de Chile.
- ----- (1994), "Panorama social de América Latina 1994", Pub. de las Naciones Unidas, Santiago de Chile.
- ----- (1996a), "Panorama social de América Latina 1995", Pub. de las Naciones Unidas, Santiago de Chile.
- ----- (1996b), "Alojar el desarrollo: una tarea para los asentamientos humanos", Santiago de Chile.

- ----- (1998), "Panorama social de América Latina 1997", Pub. de las Naciones Unidas, Santiago de Chile.
- CIOLELLA, Pablo (1998), "Grandes inversiones y dinámicas metropolitanas. Buenos Aires: ciudad global o ciudad dual del siglo XXI?", Ponencia presentada en el Seminario de Investigación Urbana "El nuevo milenio y lo urbano", UBA, UNQ, UNGS, Buenos Aires, noviembre 1998.
- CLICHEVSKY, Nora (1990), "Construcción y administración de la ciudad latinoamericana", Grupo Editor Latinoamericano, Buenos Aires.
- DEIE (DIRECCION DE ESTADISTICAS E INVESTIGACIONES ECONOMICAS), GOBIERNO DE MENDOZA (1999), Estadísticas económicas, Mendoza.
- FEDERACION ARGENTINA DE CLUBES DE CAMPO, página web: [www.facc.com.ar](http://www.facc.com.ar)
- FERNANDEZ DURAN, Ramón (1996), "La explosión del desorden", Ed. Fundamentos, Madrid.
- HALL, Peter (1996), "Cities of tomorrow. An intellectual history of Urban Planning and Design in the Twentieth Century", Blackwell, London.
- HONORABLE SENADO DE LA NACION (1998), "Informe Argentino sobre Desarrollo Humano 1998", Buenos Aires.
- INDEC, Encuesta Permanente de Hogares.
- ----- (1996), "Anuario estadístico de la República Argentina 1996", Buenos Aires.
- -----, página web: [www.inec.mecon.ar](http://www.inec.mecon.ar)
- JIMENEZ L., Luis F. y RUEDI A., Nora (1998), "Determinantes de la desigualdad entre los hogares urbanos", en Revista de la CEPAL N° 66, diciembre 1998, Santiago de Chile.
- LEZAMA, José Luis (1993), "Teoría social, espacio y ciudad", El Colegio de México, México D.F.
- MINUJIN, Alberto (Ed.) (1993), "Desigualdad y exclusión", UNICEF-LOSADA, Buenos Aires.
- OCAMPO, José Antonio (1998), "Distribución del ingreso, pobreza y gasto social en América Latina", en Revista de la CEPAL N° 65, agosto 1998, Sgo. de Chile.
- ROBERT, Federico (1998), "La gran muralla: aproximación al tema de los barrios cerrados en la Región Metropolitana de Buenos Aires", Seminario de Investigación Urbana "El nuevo milenio y lo urbano", Instituto Gino Germani, UBA, noviembre 1998.
- ROCCATAGLIATA, Juan A. (1998), "La gestión del territorio en el nuevo contexto", ponencia presentada en Seminario Internacional sobre "El desarrollo territorial, un desafío para el siglo XXI", octubre 1998, Buenos Aires.
- ROJAS E. y DAUGHTERS, R. (1998), "La ciudad en el siglo XXI", BID.
- SASSEN, Saskia (1998), "Las ciudades en la economía global", en ROJAS, E. y DAUGHTERS, R, op. cit.
- SEPULVEDA O, R. et al. (1999), "Seguridad residencial y comunidad", Fac. Arquitectura y Urbanismo – Fac. de Ciencias Sociales - Universidad de Chile, Santiago.
- SOJA, E. (1996), "Thirdspace. Journeys to Los Angeles and Other Real-and-Imagined Places", Cambridge, Mass., Blackwell Publishers.
- TENTI FANFANI, Emilio (1993), "Cuestiones de exclusión social y política", en

- MINUJIN, A. (editor), "Desigualdad y exclusión", Unicef-Losada, Buenos Aires.
- TIMMS, Duncan (1976), "El mosaico urbano", I.E.A.L., Madrid.
- TORRES, Horacio (1998), "Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: la suburbanización de las élites", Seminario de Investigación Urbana "El nuevo milenio y lo urbano", Instituto Gino Germani, UBA, noviembre 1998.
- VERNIK, Esteban (1998), "Ciudades de vallados y rejas. Notas sobre los cercos en México y Buenos Aires", Seminario de Investigación Urbana "El nuevo milenio y lo urbano", Instituto Gino Germani, UBA, noviembre 1998.
- VINUESA ANGULO, Julio y VIDAL DOMINGUEZ, M. Jesús (1991), "Los procesos de urbanización", Ed. Síntesis, Madrid.

- **Artículos periodísticos consultados:**

- El Cronista, 05/12/1997, "Barrios cerrados en medio de un vacío legal", Buenos Aires.
- El Cronista, 16/06/1998, "Barrios cerrados, inversiones abiertas", Buenos Aires.
- El Cronista, 02/07/1998, "El encanto de vivir lejos y seguro", Buenos Aires.
- El Cronista, 18/05/1999, "Boom de la vivienda suburbana", Buenos Aires.
- El Cronista, 11/08/1999, "Quieren crear una ley para countries", Buenos Aires.
- Diario Uno, 19/11/1997, "Barrio Palmares II: un nuevo estilo de vida", Mendoza.
- Diario Los Andes, 31/01/1999, "La gente busca en los barrios privados un nuevo estilo de vida", Mendoza.
- Diario Los Andes, 29/05/1999, "Barrios privados: hacia un nuevo desarrollo urbano", Mendoza.
- Diario Los Andes, 30/06/1999, "Barrios privados al alcance de todos", Mendoza.
- Diario Los Andes, 16/08/1999, suplemento económico, "En busca de naturaleza, tranquilidad y seguridad", Mendoza.
- Diario Los Andes, 09/11/1999, "Luján regula los loteos privados", Mendoza.
- Diario Los Andes, 18/02/2000, "Palmares comenzó su segunda ampliación", Mendoza.
- Diario Los Andes, 28/05/2000, "La inseguridad quintuplicó el número de barrios privados", Mendoza.