

“Los diez mandamientos del encapsulamiento urbano”. Estructuras y superestructuras de los emprendimientos cerrados y privados.

Facundo Martín Hernández.

Cita:

Facundo Martín Hernández (2021). *“Los diez mandamientos del encapsulamiento urbano”*. Estructuras y superestructuras de los emprendimientos cerrados y privados. XIV Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-074/335>

“Los diez mandamientos del encapsulamiento urbano”. Estructuras y superestructuras de los emprendimientos cerrados y privados.

Facundo M. Hernández (CONICET–Centro de Investigaciones Geográficas y Socio-Ambientales – Departamento de Geografía – UNMdP)

Resumen:

Las urbanizaciones y barrios privados se expanden como parte de un territorio reticular, nodal y fragmentado. Para realizarse como espacios singulares dentro de una matriz urbana (o periurbana) abierta, se instalan ciertas cualidades sociales y ambientales, materiales y simbólicas, que los diferencian del entorno. La detección de condiciones *sine qua non* para la confección de este tipo de urbanidades nos faculta para descifrar las motivaciones que rigen en su conformación, recepción y funcionamiento, y así contribuir a su estado de conocimiento como espacios que vulneran la democratización del territorio. Desde una perspectiva interdisciplinaria, el presente trabajo tiene como objetivo formular diez principios que entendemos como rectores en los procesos de urbanización privada. El análisis que efectuamos tanto de la estructuras como las superestructuras que reproducen este tipo de hábitat urbano se apoya en las relaciones socio-espaciales de los actores intervinientes. Para tal fin, el marco conceptual se focaliza en la idea de encapsulamiento urbano al que le asignamos cierta centralidad explicativa del proceso y objeto abordado. Metodológicamente, se seleccionan diferentes casos y fuentes para ejemplificar los principios propuestos. En las consideraciones finales, se reflexiona sobre estos procesos urbanísticos en tiempos de pandemia.

Palabras Clave: principios – desarrollos inmobiliarios – contexto resistido – contexto deseado.

1. Introducción

En nuestra ponencia del 2015, presentada en la Mesa “Interacción urbana, los muros” de las XI Jornadas de Sociología de la UBA, propusimos seis principios que regían en el desarrollo de las formas y contenidos socio-espaciales de los barrios y urbanizaciones cerradas y privadas. Para estas nuevas jornadas, hemos introducido cambios y ajustes a los aportes sobre la temática, asumiendo como método la crítica y la discusión con el trabajo propio. En base a nuevas lecturas, la revisión de las anteriores, la experiencia sumada en nuevos trabajos de campo y al diálogo con otros investigadores del área, avanzamos en el planteo de nuevos principios para entender y analizar, desde una perspectiva socio-espacial, lo que definimos como *encapsulamiento urbano*.

El objetivo planteado, en esta comunicación, es formular un esquema de análisis socio-espacial del *encapsulamiento urbano* en base a la enunciación de diez principios rectores que

ejercen como denominadores comunes, a los que calificamos como “mandatos”. Esto último, lo exponemos en el sentido que le asigna la psicología social, es decir, estos principios son lo que el entramado social que habita un barrio o urbanización cerrada y privada valora y/o rechaza. Caso contrario, renunciar a códigos mandados por normas y contratos, resulta en una ruptura con la *comunidad cerrada*.

En la presente edición de nuestro trabajo, son diez *principios-mandatos* puestos a discusión. En cada uno de ellos, se desarrolla un encuadre conceptual que los define por separado, pero que, al mismo tiempo, confluyen para explicar un solo concepto: el *encapsulamiento urbano*. En algunos principios, presentamos (con más especificidad) la *estructura socio-económica* sobre la cual se reproducen los barrios y urbanizaciones cerradas y privadas. Esto es, el tipo de mercado inmobiliario que se desarrolla, y los servicios y bienes, materiales y simbólicos, que ofertan las empresas a quienes habitan estos espacios en los cuales se accede a una existencia diferenciada del entorno socio-espacial. En cambio, en otros principios está expuesta la *superestructura*, es decir, cómo las instancias socio-culturales y jurídico-políticas fundamentan la existencia de este modelo urbano y su mercado. Esto último, abarca tanto el ejercicio del estado como el de los promotores y desarrolladores inmobiliarios. A esto se suma, cuáles son las representaciones e ideas sobre “el habitar la ciudad” que se instalan para justificar un mercado para este tipo de suelo urbano.

Como método, se utiliza la ejemplificación para clarificar la propuesta que contiene cada uno de los “principios-mandatos” formulados. La selección de casos resulta de relevamientos que se han realizado a partir de trabajos de campo, entrevistas, relevamiento de folletos promocionales, páginas web, reglamentos internos, normativas e información catastral. Además, se tuvo en cuenta opiniones y posiciones de organizaciones gremiales, funcionarios políticos, operadores y desarrolladores inmobiliarios, recabadas en notas periodísticas o entrevistas semi-estructuradas.

2. ¿Por qué encapsulamiento urbano?

En trabajos anteriores, planteamos que la *ciudad cerrada* es resultado de una tendencia a confinar en un *nicho espacial* (forma) determinadas condiciones de existencia material y simbólica (contenido) reproducidas y garantizadas por firmas inmobiliarias para las clases altas y medias (Hernández, 2015). Repasemos el hecho de que la *inercia dinámica* del espacio social que destaca Santos (2008) nos revela, dialécticamente, que las formas espaciales son tanto un resultado como una condición para los procesos. Esto indica que la estructura espacial no es pasiva sino activa (*Ibíd.*), lo que supone que el ejercicio de los desarrolladores inmobiliarios está condicionado por la espacialidad preexistente. Por ejemplo, si en una fracción de tierras habilitadas para urbanizar se asienta un humedal, como la urbanización “Nordelta”, en el partido de Tigre (provincia de Buenos Aires), el accionar de los agentes

inmobiliarios y las técnicas empleadas para el desarrollo urbanístico serán diferentes a las necesarias en un emprendimiento emplazado en una ladera de montaña, como lo es el club de campo “Valle Escondido” en San Martín de los Andes (provincia de Neuquén). Al mismo tiempo, las tareas y técnicas para desarrollar un emprendimiento inmobiliario condicionan y definen el espacio resultante, siguiendo el caso de un humedal, un ejemplo sería la fundación de un “barrio cerrado náutico”, o en el caso de una zona montañosa, un ejemplo sería una “aldea cerrada de montaña”.

Desde una perspectiva crítica, entendemos los barrios y urbanizaciones privadas y cerradas como parte constitutiva de una red de *territorios corporativos-inmobiliarios* que se agrupan en las periferias urbanas, en forma nodal y reticular. Cabe destacar, que se observa un avance del modelo en regiones no metropolitanas, sobre todo en aquellas en las que existe algún tipo de interés o mercado que justifique la generación de este tipo de condiciones urbanas (por ejemplo: un atractivo turístico). Partiendo de la definición de Silveira (2007) de *territorio corporativo*, decimos que las firmas inmobiliarias construyen su base material o utilizan la que ya existe para cumplir con los objetivos de su vida empresarial y satisfacer sus necesidades reproductivas en base a las necesidades habitacionales de un sector social. Cada emprendimiento inmobiliario, al construir su territorialidad, combina de manera específica los objetos urbanos y socio-ambientales que necesita para el ejercicio de su acción y organiza las acciones para poner a funcionar tales objetos (*Ibíd.*).

Ahora, si decimos que el modelo urbano cerrado es una forma-contenido (Santos, 2003) que se hace expresa como *territorio corporativo-inmobiliario*, es decir, con firmas inmobiliarias configurando el espacio y el hábitat, nos preguntamos: ¿Cuál es la forma-contenido que más se adecúa para caracterizar el conjunto de barrios y urbanizaciones cerradas y privadas? Desde nuestro punto de vista, la respuesta es que este tipo de enclaves urbanos se asemeja morfológica y funcionalmente a una *cápsula*. Por lo tanto, el desarrollo de este tipo de emprendimientos es el resultado de un proceso multidimensional y multicausal que denominamos *encapsulamiento urbano* (Hernández, 2015).

En primer lugar, la idea de *encapsulamiento* la tomamos de su raíz etimológica: la palabra *cápsula* está compuesta por el latín *capsa*, que significa caja (RAE, 2020). La caja, como objeto, tiene funciones concretas que son el encerramiento, aislamiento, protección y contención del contenido (objeto o sujeto) que está en su interior (Hernández, 2015). En términos analógicos, la propiedad que adquiere el *encapsulamiento* en el campo de la informática, en lo que respecta a la programación modular, es el ocultamiento de los valores que poseen los atributos de un objeto en un momento dado (Carballo, 2007). El *encapsulamiento informático* impide que otros objetos, los usuarios, o incluso los programadores conozcan cómo está distribuida la información o qué información hay disponible (*Ibíd.*). Basándonos en esta propiedad, decimos que una de las cualidades

centrales del encapsulamiento urbano es ocultar del entorno a las comunidades que habitan el nicho urbano, limitando la circulación de información hacia el exterior y de los sujetos.

La finalidad del *encapsulamiento urbano* es, por medio del accionar de una empresa inmobiliaria, aislar a los pobladores de un entorno, que llamamos *contexto resistido o negado*, y al mismo tiempo contenerlos dentro de determinados límites donde se reproduce, hacia el interior, el *contexto pretendido o deseado*. Efectivamente, el objetivo de este tipo de oferta inmobiliaria es que no se quiebre el límite entre los dos tipos de contextos señalados, el *muro* que los separa es tan material como simbólico.

Este tipo de *encapsulamiento urbano* responde directamente a una serie de necesidades creadas y reproducidas por el régimen socio-económico dominante y que sólo pueden ser satisfechas por los estratos sociales con el poder adquisitivo suficiente para afrontar los costos. Resaltamos cuatro demandas sobre las que se sustenta este tipo de emprendimientos inmobiliarios: 1- mejorar las condiciones del entorno inmediato en un contexto generalizado de polución, insalubridad y degradación paisajística; 2- vivir en un lugar custodiado y protegido de un "otro" social identificado como una amenaza y reproductor de la inseguridad; 3- obtener capital cultural por residir en lugares que otorguen prestigio y distinción hacia el interior de determinados sectores y núcleos sociales, y 4- crear un modelo de desarrollo inmobiliario rentable a partir de la mercantilización de las tres primeras demandas y del abandono del estado en su función de garantizar acceso a la vivienda, a un medio ambiente sano y a una sociedad más equitativa.

Estas necesidades que esquematizan y mercantilizan los sectores inmobiliarios y los residentes, resulta de la creciente polarización mundial en la distribución de la riqueza y el poder, grabándose en formas espaciales urbanas que fragmentan el territorio, promoviendo comunidades cercadas y fortificadas, y espacios públicos privatizados bajo una vigilancia constante (Harvey, 2013). En varios casos, los mismos que gerencian y se benefician con un modelo socialmente injusto (responsable, entre otras cuestiones, de la crisis habitacional en las ciudades) eligen para vivir barrios y urbanizaciones cerradas y privadas. El *encapsulamiento urbano* es, en parte, un mecanismo para apartar a los sectores sociales de mayor poder de las consecuencias que el propio sistema (sostenido por ellos) genera.

En términos de Sack (1986), decimos que el *encapsulamiento urbano* adquiere un sentido fuerte de la territorialidad, ya que la base de su construcción como *territorio corporativo-inmobiliario* y, al mismo tiempo, como hábitat, se apoya en estrategias que afectan, influyen y controlan personas, fenómenos y relaciones, con una mayor preponderancia respecto a los que se pueden experimentar en la ciudad abierta. Los diez principios que se presentan a continuación son una forma de organizar en forma multidimensional e interdisciplinariamente la temática.

3. “Mudarse a los alrededores”. La periurbanización y rururbanización.

El modelo de *ciudad cerrada* que abordamos está vinculado a los procesos de dispersión y extensión urbana. Los barrios y urbanizaciones cerradas y privadas, por lo general, se espacializan en áreas periurbanas, suburbanas y/o rururbanas de ciudades de todos los tamaños. Por tal motivo, el proceso estudiado contribuye a la expansión territorial de las ciudades a través de su contribución a los procesos de periurbanización y/o rururbanización, penetrando o mimetizándose con el paisaje rural aledaño. La excepción a esta norma, son algunos emprendimientos inmobiliarios en áreas próximas a atractivos turísticos, alejados de cualquier centro urbano y que son ofertados para segunda residencia o como inversión a futuro. Un caso de esto último, es “Altos de Pehuena” emplazada en las cercanías de la pequeña localidad turística de Villa Pehuena, en el margen del Lago Aluminé, provincia de Neuquén.

Al margen de las singularidades, los desarrolladores inmobiliarios tienden a aprovechar la disponibilidad de tierras y los costos relativamente más bajos en zonas periurbanas o rururbanas para fundar sus *territorios corporativos*. El accionar del empresarialismo inmobiliario (Harvey, 2001) agrega valor de mercado a la tierra que interviene y, en forma vinculante, a las contiguas, debido a la idea siempre latente de un efecto multiplicador en el espacio geográfico. Por tal motivo, este primer principio lo definimos como el de *revalorización de la periurbanización y rururbanización*.

Repasemos el hecho de que los espacios periurbanos son concebidos como áreas multifuncionales que están sometidas a grandes y rápidas transformaciones y cuyo dinamismo está determinado desde la ciudad (Duran, 2005). Las principales cualidades que definen lo periurbano (y, por extensión, lo rururbano) es que se trata de un espacio transicional de la interface campo-ciudad, heterogéneo, en el que yuxtaponen usos y actividades, con incidencia en el retroceso de la producción primaria y con una densidad urbana decreciente en relación al centro y macrocentro de la ciudad. Además, son espacios proveedores de variados servicios ecológicos al no formar parte de la matriz urbana de mayor densidad y disponer de mayor superficie de suelos no ocupados o disponibles.

Asimismo, producto de ser un espacio en el que abundan zonas baldías o de reserva de valor, la periurbanización está atravesada por una constante *colonización inmobiliaria*, al ser áreas idóneas para la reproducción y extensión del mercado de tierras urbanas, tanto para responder a la demanda de la *ciudad abierta, cerrada y precaria*¹. Por otro lado, la periurbanización está acompañada por situaciones de cambio social que en el espacio geográfico se reflejan mediante contrastes y tensiones territoriales. Si en lo periurbano se reproducen espacios de abundancia y riqueza y espacios de la escasez y pobreza, y cada

¹ La *ciudad precaria* es la conformada por asentamientos de emergencia, por tomas de tierras baldías, las cuales no cuentan con asistencia del estado y no tienen servicios básicos.

sector que los habitan pugnan por el acceso a la tierra disponible, estos antagonismos reflejan que los reclamos por el acceso y derecho a la ciudad indican la vigencia de la lucha de clases. El *encapsulamiento urbano* es un proceso más que tributa al aspecto transicional del proceso de periurbanización. Esto se debe a que el emplazamiento de los emprendimientos en las periferias urbanas los coloca como parte de una franja intermedia, entre las condiciones urbanas más densas y las áreas rurales, industriales o baldías. Por otro lado, su propia reproducción contribuye a la heterogeneidad de lo periurbano. Incluso existen sub-tipos de formas urbanas encapsuladas: clubes de campo, urbanizaciones integrales, barrios cerrados, barrios náuticos, ecopueblos, aldeas de mar, villas de montaña, etc. En efecto, los diferentes subgéneros de barrios y urbanizaciones exponen la heterogeneidad del caso, ya que cada uno configura paisajes periurbanos disímiles: no es lo mismo un barrio privado que sólo cuenta con un cercamiento perimetral y servicios básicos en una ciudad latinoamericana (como “Vistana” en Guayaquil, Ecuador) que un emprendimiento con campo de golf y playas privadas en una ciudad de un país del centro capitalista (como “Fisher Island” en Miami, EE.UU).

La yuxtaposición en los usos de suelo que identifica los espacios periurbanos se da incluso hacia el interior de algunas urbanizaciones y barrios. Por ejemplo, en Mendoza (“Tupungato Valley”) y Cafayate (“La Estancia de Cafayate Wine & Golf”) hay desarrollos inmobiliarios privados que ofertan lotes con viñedos plantados. Estos no sólo son un aspecto estético en el diseño del paisaje periurbano o rururbano en regiones vitivinícolas, sino que son parcelas dedicadas a la producción: se cosechan las uvas con las que se fabrican vinos en bodegas propias, siendo ofertados este tipo de desarrollos no sólo como forma de vida, sino también como inversión emprendedora. No obstante, por más que se desarrollen actividades primarias en el interior del desarrollo inmobiliario como forma de distinción, el *encapsulamiento urbano* contribuye al retroceso de las actividades primaria. En efecto, en la región Metropolitana de Buenos Aires la expansión constante de todo tipo de emprendimiento inmobiliario privado funcional al centro urbano se desarrolla en un radio de aproximadamente 100 kilómetros, afectando a millones de hectáreas de tierras con elevada fertilidad.

Para cerrar este apartado, subrayamos el hecho de que el proceso de *encapsulamiento urbano* está ligado a la periurbanización y/o rururbanización por obra de las redes territoriales de comunicación fluidas y, en lo posible, encajonadas, como lo son autopistas, rutas o amplias avenidas de rápido acceso. El uso del automóvil y la circulación veloz y segura, entre el *nicho periurbano* y el centro de la ciudad, es una cualidad inseparable de la consolidación del fenómeno estudiado.

4. “Todos adentro”. La autoclausura.

El segundo principio que destacamos es el de *autoclausura*. Para definirlo, invertimos el principio de *clausura* planteado por Foucault (2007) para explicar el funcionamiento de las

cárceles y otras instituciones de encierro. En primer lugar, decimos que para que exista una *autoclausura* es necesario el temor que un sector de la comunidad local, que elige insertarse en un barrio o urbanización cerrada y privada, tiene a la *ciudad abierta*. Esto último, resulta del rechazo que un segmento de la sociedad tiene a ciertas características negativas de la existencia en la ciudad: polución ambiental, pauperización de las condiciones de vida, crisis habitacional, desempleo, violencia social. Además, estos sectores reafirman, como salida individual a su propia crisis de “ambientes”, que es necesario reproducir un hábitat lo más parecido a sus aspiraciones habitacionales. Estas, más o menos compartidas por una clase social, son el nexo entre el desarrollador inmobiliario y el ciudadano que pretende conquistar una mejor calidad de vida por medio de la adquisición de bienes inmobiliarios que fundan un *nicho urbano* aparte.

El *mandato* de la *autoclausura*, es una expresión clara de *narcisismo social* o *clasista* transferido al espacio urbano, una ruptura total con la solidaridad transversal e integral y una consolidación de la guetización de los sectores medios y altos. La clausura es para Foucault (2007), “un lugar heterogéneo a todos los demás y cerrado sobre sí mismo” (p.164); la *autoclausura* que proponemos incluye lo primero, pero con la salvedad de quienes vivencian la situación de encierro lo hacen por decisión propia, no por castigo o penalidad, sino como forma de diferenciación del entorno y de resguardo.

Otro punto esencial del *principio de autoclausura*, que lo diferencia de la *clausura*, es que los grupos sociales que pueblan barrios y urbanizaciones cerradas y privadas tienen autonomía para romper con su encierro momentánea o definitivamente. Los trabajos de Svampa (2000 y 2005) sobre el tema, nos advierte que las generaciones nacidas y criadas en urbanizaciones privadas desarrollan rasgos *topofóbicos* (Tuan, 2001) en su personalidad. Estos se presentan como un temor y desconfianza a todo lo que está por fuera de la “cápsula” urbana, relativizando la autonomía. La *topofobia* que define Tuan (2001) es, en definitiva, una *agorafobia* estimulada por una solución espacial del mercado inmobiliario a los riesgos urbanos.

De la misma forma, que el mandato de la *autoclausura* se justifica por los riesgos que se presentan en el *contexto negado o resistido*, en un sentido opuesto y asociado se alienta un cuadro *topofílico* (Tuan, 2001) respecto al barrio o urbanización cerrada y privada. A medida que en la *cápsula* se resuelva lo fundamental para la reproducción social (alimentación, educación, atención médica, entretenimiento), más lazos (con otros sujetos y objetos, emocional y funcionalmente) se inmovilizarán en el espacio y reforzarán la *autoclausura* como método de existencia. Esto también es sintomático, ya que expresa una dependencia excesiva a un espacio bien delimitado y custodiado. Es, en cierto modo, un “refugio”, un retorno contemporáneo a algunos esquemas organizacionales que definieron las comunidades más primitivas.

El testimonio de una habitante del barrio cerrado “Santa Bárbara”, desarrollo inmobiliario en los Troncos del Talar (partido de Tigre, provincia de Buenos Aires), refleja la importancia que tiene la *autoclausura* para poder vivir en el contexto deseado. La propietaria expresa que cuando adquirieron el lote no había “nada”, en referencia de que no había construcciones, sólo tierras baldías, tratándose, en primera instancia, de una inversión con su marido. Luego decidieron habitar el barrio, edificar su hogar, ante la creciente inseguridad y por consejo de su padre que le decía: “¡no lo dudes!”. Cuando recién se instalaron con la familia, relata que había escuelas para los hijos “pero no actividades extraescolares”. Esta situación, no llevó a que se rompiera con el *encapsulamiento urbano*, sino que comenzaron, según el relato, a dictarse talleres para niños en diferentes casas del barrio privado en forma, más o menos, improvisada. Esto, en la actualidad, según la entrevistada, está subsanado por el propio desarrollo y crecimiento del barrio que cuenta con diferentes servicios recreativos provistos por diferentes instituciones y empresas. Lo que expone el testimonio es que si hay una necesidad que no puede ser satisfecha dentro del predio, se busca una solución transitoria hasta poder ofrecer una definitiva. La ruptura de la “burbuja” es la última opción (a veces, ni siquiera eso). En este punto, se funda el *principio de autoclausura*.

5. “Todos afuera”. El amurallamiento.

El objeto que permite la separación física, que nos faculta a hablar de *enclave urbano* y que habilita la *autoclausura*, son los “muros”. Estos, pueden ser alambrados, muros de cemento o ladrillo, cercos de madera, cercos vivos, rejas metálicas, alambrados, en fin, todo sistema de objetos dispuesto de tal forma en el espacio que funcione como límite rígido y, al mismo tiempo, sea difícil de vulnerar por todo aquel que intente violarlo. El *amurallamiento*, como sinónimo de lugar fortificado, es otro de los principios que rige en el proceso de *encapsulamiento urbano* y que delimita el accionar de la firma inmobiliaria: su territorio corporativo. No obstante, esto no sólo refleja un *mandato* de separación y división, sino también el temor a lo que hay del otro lado, presentándose como la primera defensa material ante un “otro” que no es bienvenido al *espacio intramuros*, siendo esto un aspecto esencial de la orientación segregacionista y discriminatoria que presenta este tipo de *enclaves urbanos*.

Lo muros son la expresión espacial más genuina del miedo radical. Y el temor a ser invadido estimula un instinto de defensa que toma forma de mandato: proteger y preservar lo acumulado como bienes privados y la vida ante las amenazas del “exterior”. Recordemos que, entre otras funciones, los muros eran la base material y física de las defensas en las ciudades medievales (Anton, 2002). Al margen de las diferencias epocales, en los barrios y urbanizaciones cerradas y privadas los muros no tienen una propiedad muy diferente a los que tenían en las ciudades feudales. La persistencia de los muros en un elemento central

para hacer referencia a una *refeudalización urbana* (Seppänen, 2003; Supiot, 2013; Kaltmeier, 2020).

El sentirse protegido es el aspecto primario que define el territorio. Los *hábitats urbanos* cercados y fortificados cimentan y delimitan un “refugio”. Este principio, relativiza aquello que Santos (2008) propone para distinguir las funciones que tiene el *territorio usado* según se trate de actores hegemónicos o hegemonzados. En estos últimos, sostiene el autor, el territorio usado es un “refugio”, a través del cual buscan “adaptarse al medio geográfico local, a la vez que recrean estrategias que garanticen su supervivencia en los lugares” (Santos, 2008, p. 12). Paradójicamente, *amurallarse* también es una estrategia de “supervivencia” de los sectores hegemónicos frente a las consecuencias del propio sistema al que contribuyen reproducir como actores colocados en la punta de la pirámide social, desde la cual ejercen poder. El vivir *amurallados* es prueba de que su cotidianeidad está condicionada por el grado de descomposición socio-ambiental que el sistema capitalista, al cual tributan, ha alcanzado. Al respecto, Harvey (2015) introduce en su análisis la pregunta del porqué no salen de ese encierro *amurallado* los grupos sociales que se *autoclusuran*, proponiendo que, en realidad, se trata de un proceso de alienación que alcanza a los sectores “ganadores” del modelo hegemónico.

El *amurallamiento* es, tomando como referencia a Guevara (2015), un proceso que levanta barreras geográficas creadas para obstaculizar, reducir o controlar la interacción entre diferentes clases sociales, grupos étnicos, nacionalidades, etc. Este principio refleja todo un síntoma de la lucha de clases en la sociedad capitalista actual y globalizada. El narcisismo social e individualismo que suponen estos enclaves urbanos pone de manifiesto una belicosidad hacia el interior del entramado local. Los muros es un objeto para “combatir” a la inseguridad. Sin esto último, sea una realidad concreta o una sensación, el esquema defensivo con muros no tendría razón de ser. Como bien expone Bauman (2001) “la seguridad es el enemigo de la comunidad amurallada y cercada” (p. 138).

La vigencia del *amurallamiento* en el orden socio-espacial urbano contemporáneo, pone en cuestionamiento aquello que afirmaban pensadores liberales en los 90’ que con la caída del Muro de Berlín en 1989, los “muros” (ideológicos) habían sido derribados y triunfaba la democracia liberal en el mundo (Fukuyama, 2006). El grado de polarización socio-espacial alcanzado, levanta a diario muros, a tal punto, que las comunidades fortificadas se comercializan como respuesta eficaz a la crisis socio-ambiental que atraviesan las ciudades. En esta línea, Harvey (2015a) exclama que hay que expresarse en contra de los muros que han surgido en el actual contexto, que también hay que “derribarlos”. Esto lo dice aludiendo a la interpelación histórica de Reagan a Gorbachov en 1987, frente a la puerta de Brandeburgo en Berlín con la frase: “...*Tear down this wall*” (“Derribe este muro”), discursada para presionar al régimen soviético a que ponga fin al muro que dividió Alemania por 28 años.

Las comunidades fortificadas disponen muros que, también, son políticos y económicos (Guevara, 2015) por ser el resultado de un orden socio-espacial que se nutre de las desigualdades. Incluso el muro, como objeto que fragmenta el territorio y encarna la agudización violenta de la polarización socio-espacial, se cuela en el discurso político en períodos proselitistas. En las elecciones legislativas del año 2013, funcionarios del gobierno de Daniel Scioli en la provincia de Buenos Aires y candidatos a concejales del Frente para la Victoria en Tigre presentaron, a modo de informe², una serie de fotografías aéreas que eran catalogadas como la imagen del “fracaso” (*sic*) del modelo de gestión municipal de Sergio Massa (Frente Renovador) que formaba, en aquel entonces, parte de la oposición. Las imágenes difundidas, en aquella oportunidad, eran de las murallas que separan suntuosos barrios cerrados y asentamientos de emergencia en determinadas zonas del partido de Tigre. La metáfora discursiva que más se difundió provino de las declaraciones del ex titular de la Subsecretaría Provincial de Relaciones con la Comunidad, Carlos Gianella, quién declaró que: “...en Tigre, hay más de 10 muros de Berlín”.

El problema de la caracterización que realizó Gianella es la omisión de que un hombre del mismo signo político del entonces gobernador Scioli, Humberto Zúccaro, era intendente desde 2007 del partido de Pilar (culminó tres mandatos seguidos en 2019), municipio que está a la cabeza en cantidad de desarrollos inmobiliarios cerrados y privados. Según los datos oficiales del municipio de Pilar, en el año 2018 había registradas 201 urbanizaciones y barrios cerrados y privados (Municipalidad de Pilar, 2019). Esto representa el 34,7% de los desarrollos formalmente registrados en la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DOU) hasta el año 2019 para toda la provincia de Buenos Aires, y el 23% de los que Agencia de Recaudación (ARBA) ha relevado en total (registrados y no registrados).

6. “Sé dónde vives”. La autonomía custodiada.

Los muros, por sí solos, no bastan para reproducir el *encapsulamiento urbano*. La función de vigilar y custodiar el perímetro y el acceso, es inseparable de los sistemas de objetos que se levantan como *geografías fortificadas* y *segregacionistas*. Cualquiera de los dos que falte, o falle, vulnera la burbuja urbana y la expone a todo aquello por lo que fue fundada. Al igual que en el *principio de clausura* de Foucault (2007), la existencia de “guardianes” es parte esencial de la vida en los barrios y urbanizaciones privadas y cerradas. Claro está, que la diferencia radica es que son los propios auto-recluidos quienes sostienen al cuerpo de empleados de vigilancia por medio del pago mensual de las expensas.

² Las declaraciones pueden leerse en la Agencia Nacional de Noticias. Télam. Disponible en <https://www.telam.com.ar/notas/201310/34846-afirman-que-los-paredones-en-tigre-parecen-el-muro-de-berlin.php>.

El rol de la fuerza de seguridad privada en el *encapsulamiento urbano* es garantizar el orden socio-espacial diseñado y mandatado por el mercado inmobiliario y suscripto por los pobladores. Las funciones de los agentes de seguridad es controlar quienes ingresan, expulsar y/o detener a quienes no tienen autorización para hacerlo, reprimir a aquellos lo han hecho sin permiso y dar aviso a las fuerzas policiales. Esto último, manifiesta la coordinación entre fuerzas de seguridad (privadas y estatales) empleadas para la defensa de los intereses de una determinada clase social (media alta y alta) y la coerción y represión de sectores sociales representados, por quienes habitan un *nicho urbano cercado*, como una potencial amenaza a su calidad de vida.

Además de no dejar pasar intrusos, la seguridad privada se ocupa, al igual que en el *principio de clausura* de Foucault (2007), saber dónde y cómo encontrar los pobladores del barrio o urbanización cerrada y privada. Reconocer rostros, movimientos, horarios, frecuencias, prácticas al aire libre, en fin, todo detalle, contribuye a mejorar el estado de alerta y custodia de los sujetos y objetos que se refugian en el *nicho urbano*, detrás de los muros.

Este principio, en el que se conjuga protección-vigilancia-represión, lo definimos en el término de Svampa (2000 y 2004) de “autonomía protegida”, a lo que agregamos “custodiada”. En él, se establece como *mandato* renunciar, en parte, a la privacidad. En sus trabajos sobre la vida en los barrios privados y cerrados, Svampa (2004) relativiza la libertad que tienen “puertas adentro” del predio, por ejemplo, niños y jóvenes. Esto debido a que, en la mayoría de los casos, el *encapsulamiento urbano* no es un proceso en el que los pobladores se desentienden de la inseguridad por distanciarse de los núcleos urbanos de mayor conflictividad. El tipo de encapsulamiento que estudiamos es un fenómeno socio-espacial que se reproduce como enclave en las periferias urbanas, incluso en áreas donde los hechos delictivos y las sensaciones de inseguridad son más elevadas. Esto último, en varios casos, está dada por prejuicios sociales fomentados por una *superestructura* que anida en los medios de comunicación y en las mismas fuerzas coercitivas del estado.

El personal de seguridad, como denominador común de todo emprendimiento inmobiliario (presentes aún antes de que se instale el primer habitante), es una demostración del grado de tensión en las fronteras de la *ciudad abierta* y la *ciudad cerrada*. Antagónicamente, la existencia de custodios son el principio y el fin de la autonomía. Esto último, contrasta con el “mundo exterior” donde la protección por parte de la administración inmobiliaria no existe. Los *cuadros topofóbicos*, a los ya hicimos referencia, respecto al *contexto resistido o negado* son verdaderas agorafobias que estimulan *traumas territoriales* (Hernández, 2020), experimentados por los contrastes que se viven de un lado al otro del muro.

En nuestro trabajo, no abonamos a la idea de que la vida *encapsulada* es un mundo ficticio o distorsionado respecto a una única realidad. Lo que se experimenta en una urbanización o barrio cerrado y privado es real y su cualidad es que tiene un límite espacial definido, inflexible

y reducido. El hecho de que se tenga que custodiar con fuerzas privadas responde al grado de desconfianza a las instituciones públicas, en este caso en particular, a la policial, Consideramos importante aclarar que la fuerza privada que garantiza el *encapsulamiento urbano* está conformado por empleados y no por servidores públicos (aunque podría tratarse del mismo sujeto). Como se deposita en cada uno de los “vigilantes” la cesión de cierta intimidad de quienes, con las expensas, contribuyen al pago de su salario, pueden ser advertidos, suspendidos o despedidos por la administración inmobiliaria que los contrata si los pobladores lo denuncian por incumplimiento de sus funciones. Por tal motivo, hay desarrollos tecnológicos para optimizar y reforzar el ejercicio de custodiar a quienes abonan para ser protegidos, y para controlar que se realicen las tareas asignadas a los agentes de seguridad. Un caso que refiere a esto último es la *App VigiControl* diseñada por la empresa SoftGuard, ampliamente utilizada en diferentes lugares del mundo como sistema de control de los empleados de seguridad de urbanizaciones y barrios privados y cerrados. El diseño de esta aplicación para celulares consiste en que los habitantes del *nicho urbano* pueden controlar y regimentar a los empleados de seguridad. Por ejemplo, el sistema tiene la función de “registro fotográfico” en el que se solicita una foto del rostro del guardia en el *login*. De esta manera, el usuario puede controlar si el guardia se encuentra en su lugar de trabajo. También, el programa permite acceder al reporte de horas trabajadas en función del *login* y el *logout* del guardia. En definitiva, las empresas de software de control y vigilancia centran su desarrollo tecnológico en generar formas de controlar a quienes “controlan” y, así, se supone que la custodia será más efectiva.

7. “Los pactos de elección y selección”. La diferenciación socio-cultural.

Haciendo uso del concepto de Donzelot (2004), sostenemos que el *encapsulamiento urbano* es resultado de un *urbanismo de las afinidades*. En este modelo convergen tres tipos de relaciones socio-espaciales que están, por norma o regla, siempre presentes: *electivas*, *selectivas* y *excluyentes* (*ibíd.*). Esto significa que, en este tipo hábitats periurbanos o rururbanos, un sujeto que forma parte de una clase social media o alta tiene la posibilidad de elegir con quiénes (otros sujetos) o con qué (objetos) comparte su espacio inmediato, lo que se conoce como “vecindario” o “comunidad”. Por lo general, el sujeto es aceptado porque su búsqueda de un entorno para vivir está guiada por valores y sentimientos empáticos. Además, las semejanzas entre “lo esperado” y “lo que es”, están garantizadas, en parte, por reglamentos internos y por la propia ideología que el mercado inmobiliario propone a través de mecanismos publicitarios.

Al incorporarse a la comunidad cerrada, el sujeto que selecciona y es seleccionado para vivir en el *contexto deseado o pretendido* pasa a contribuir a la selectividad. De esta forma, se acrecienta el capital social del *nicho urbano*, debido a que estas comunidades se fortalecen

como alternativa a la descomposición socio-ambiental de la matriz urbana sumando pobladores con valores afines. Al mismo tiempo, todos estos mecanismos descriptos contribuyen a excluir a todo aquel que no reúne las condiciones exigidas para formar parte de la comunidad fortificada. En la dialéctica “elección – selección – exclusión” radica el sentido fuerte de comunidad que presenta el *urbanismo de la afinidad*.

El conjunto de relaciones y prácticas sociales que instalan la *afinidad urbana* definen el *principio de diferenciación socio-cultural* en el *encapsulamiento urbano*. Este se detecta en las variadas estrategias que promueven diferentes estatus social. Incluso, determinadas prácticas sociales se graban en los nombres de los desarrollos inmobiliarios. Por ejemplo, si el barrio o urbanización en su interior tiene campos y establos para el polo y la actividad ecuestre, o campos de golf, o forma parte de un antiguo casco de estancia, su toponimia tiende a destacar dichas cualidades, como es el caso de “Country Las Marías Club de Polo” (partido de Pilar, provincia de Buenos Aires) o “Estancia Villa María – Equestrian & Golf Estates” (partido de Cañuelas, provincia de Buenos Aires).

Uno de los factores que más contribuye en elevar el valor inmobiliario en los desarrollos urbanos es lo que se conoce como *amenities* y aquellas prácticas sociales que, por lo general, son improbables, difíciles o costosas de instalar en una *ciudad abierta*. Los servicios que contienen un barrio o urbanización privada y cerrada definen en buena medida el perfil social al que está orientado el *nicho urbano*. Por tal motivo, el espacio social resultante está condicionado por prácticas y habitus cotidianos de los sectores que habitan estos emprendimientos. En base a esto último, el mercado inmobiliario propone dos grandes grupos de modelos de *ciudad cerrada* en función de la diferenciación socio-cultural: las *prestige communities*, en las que se agrupan sectores con elevado poder adquisitivo pero lo que las distingue es que se pueblan con familias que portan apellidos ligados al poder económico (empresarios, terratenientes), social (familias fundadoras, patrióticas, aristocráticas, intelectuales) o político; y las *lifestyle communities* que son las que comparten algunos o varios de los contenidos que utiliza el proceso de *encapsulamiento urbano* para diferenciarse: vida campestre, deportistas, actividades náuticas, aficionados al golf, etc.

Un punto importante a destacar en este principio son los *mandatos* que pueden leerse en la superestructura que se reproduce por medio de mecanismos publicitarios. En estos, predomina el modelo familiar heteronormativo y etnocéntrico, debido a que las imágenes publicitarias retratan familias constituidas por parejas heterosexuales con un hijo y una hija. Además, se reiteran los rasgos caucásicos, incluso en aquellos países o regiones donde dicho aspectos étnicos representan minorías. En algunos casos, el etnocentrismo es más que un mensaje publicitario, es el reflejo de una política racial heredada. Esto se puede observar con claridad en las principales ciudades del África Subsahariana (Lagos, Dakar, Bamako), donde los modelos de *encapsulamiento urbano* son la continuidad de la división racial heredada del

colonialismo y la vigencia de formas de organización social similares al *apartheid* que caracterizó a las dictaduras neocoloniales. En esta región, sigue vigente la polarización espacial entre barrios para “blancos” (europeos o descendientes) y aldeas urbanas para “negros”. Un testimonio pictórico de esto es la muestra del fotógrafo Sammy Baloji y el antropólogo Filip de Boeck “*Urban Now: City Life in Congo*” que ha recorrido varios centros culturales del mundo exponiendo con crudeza los contrastes entre barriadas de extrema pobreza (habitadas únicamente por negros) y urbanizaciones de lujo construidas por desarrolladores inmobiliario en Kinshasa, capital de la República Democrática del Congo. Para cerrar este apartado, sostenemos que los modelos de *encapsulamiento urbano* más elaborados se avanza en pos del objetivo de contribuir a la inmovilización de los sujetos hacia el intramuro. Esto se logra por medio de la oferta de servicios educativos, de salud, comerciales e incluso oficinas de trabajo, que contribuyen a limitar la ruptura cotidiana y parcial con el encapsulamiento. A medida que más se evade el *contexto resistido o negado*, la *diferenciación socio-cultural* será mayor. Un denominador común que hace a este principio es la existencia de lo que se conoce como *club house*, centro neurálgico de la sociabilidad del *nicho urbano*, el cual refleja, como bien señala Harvey (2013), la fuerza que se le asigna a “lo comunitario” (selectivo y excluyente) en las *ciudades cerradas*. Por último, las estrategias de *diferenciación socio-cultural* otorgan la explicación de que el *encapsulamiento urbano* es, finalmente, un mercado de lotes al que se le asigna un valor de mercado en función de sus contenidos, funciones, propiedades, cualidades, etc. es una mercancía que compite (de alguna forma) con otras de su misma naturaleza social que no necesariamente están asociadas a los procesos de urbanización³.

8. “Reverdecer (solo) el barrio”. La diferenciación ambiental.

Sin duda alguna, uno de los principios que más distinguen al *encapsulamiento urbano* es el de *diferenciación ambiental*. El mismo consiste en la recreación de un hábitat que contraste con el entorno urbano a través de acciones que instalen, en el *territorio corporativo-inmobiliario*, la mayor cantidad factible de objetos naturales. Un indicador que evidencia esta diferenciación es la mayor superficie no ocupada por materiales de construcción, lo que resulta directamente proporcional al mayor porcentaje destinado a espacios verdes comunes e individuales. Esto último, es producto de una organización territorial sustentada en la oferta de lotes de mayor tamaño que los que se comercializan en gran parte de la *ciudad abierta* y de un bajo Factor de Ocupación Total (FOT) y del Suelo (FOS) exigido en la construcción de viviendas.

³ Por ejemplo, un barrio privado con un campo para la práctica del polo compite con un club y campo de polo que no forma parte de un desarrollo inmobiliario.

El contenido ambiental de lo que hay en el *espacio intramuro* es fundamental para definir el *encapsulamiento urbano*, en primer lugar, porque el desarrollador inmobiliario tiene que recrear una ecosistema lo más coherente posible con el *contexto pretendido y deseado*, y además porque tiene que implantar elementos que promuevan *relaciones socioambientales* que distancien el *nicho urbano* del *contexto rechazado y temido*. La vinculación ambiental esperada entre el poblador y el desarrollo inmobiliario puede deducirse en los lemas comerciales de los barrios y urbanizaciones con estereotipos como: "...un lugar de encuentro con la naturaleza". Los *paisajes postales* (Hernández, 2016) que se publicitan y caratulizan (siempre) resaltan las condiciones ambientales, las cuales cuanto más próximas estén a proyectar lo "natural" (homologado a "lo verde"), mejor será. En el barrio "El Retiro" localizado en Coronel Brandsen (provincia de Buenos Aires) puede leerse el paisaje como un texto (Duncan, 2004) elaborado para el interesado: "... [Tú] *Reconóciate en un ambiente* [hogar-territorio corporativo] *cuidado para vos* [por nosotros, los empresarios] *y para tu entorno* [ellos-familia]...".

En definitiva, la *diferenciación ambiental* se alcanza por medio de un diseño del paisaje que tiene como objetivo la reproducción de *microecosistemas urbanos*. El éxito comercial depende, en parte, de qué tanto empeño se haya puesto en el *acondicionamiento ecosistémico*. Las transformaciones medioambientales necesarias son producto de una ingeniería paisajística, cada vez más meticulosa, que interviene el territorio para potenciar o modificar ciertas cualidades del ecosistema sobre el cual se asienta, o eliminar aquellas que le resultan innecesarias o un obstáculo para incorporar nuevas condiciones y relaciones socio-ambientales.

Ejemplos de lo planteado en el párrafo anterior son: el tipo de cubierta vegetal que se necesita para un campo de golf o de polo (como el barrio "Bosques de San Isidro", en Guadalajara, México, en el que el campo de golf fue diseñado por un afamado arquitecto); el reencauzamiento de los cursos de agua para crear lagunas y canales navegables o puertos de amarre (*barrios náuticos*, como "Principado Ciudad Náutica" en el partido de San Vicente, provincia de Buenos Aires); la fijación de dunas en zonas costeras para el asentamiento de propiedades inmobiliarias frente al océano (*barrios de mar*, como "Km 314", en el partido de La Costa, provincia de Buenos Aires); el uso de fuentes geotérmicas para proveer amenities ligados a la salud (barrios spa-termales, como "Ecobarrio Dolores", provincia de Buenos Aires); la forestación necesaria para plantar un bosque (como "El Bosque", Maipú, provincia de Mendoza); entre otros.

Las condiciones geográficas preexistentes aprovechadas y las creadas por el desarrollador inmobiliario posibilitan la generación y captación de rentas de tipo monopólicas (Harvey, 2001). Por ejemplo, el desarrollo "Bahías del Paraná" (emplazado en el Delta del Paraná, a 60 kilómetros de Buenos Aires) describe las cualidades geográficas y ambientales que lo

singularizan: “...en pleno delta, sobre 287 hectáreas con 600 metros de costa sobre el río Paraná de las Palmas y 10.000 metros sobre vías navegables, rodeadas por 3.000 hectáreas del Parque Nacional Ciervo de Los Pantanos, se diseñaron estas 298 chacras náuticas, de 4.000 m² cada una, todas con muelle propio...”. El producto “único” que se ofrece le permite convocar a cierto tipo de habitante que se cautiva ante la oferta.

Otro aspecto del *encapsulamiento urbano* que cuadra dentro del principio de *diferenciación ambiental* es que, dependiendo las condiciones socio-ambientales y económicas de la matriz urbana, puede presentarse una ausencia de servicios de saneamiento ambiental en el área a instalar el desarrollo inmobiliario. En ese caso, el empresariado deberá proveerlas por iniciativa propia o procurar que lleguen las redes de servicio que estén próximas. Para esto último, requerirá del estado la garantía de que tales obras de extensión puedan realizarse, sin que las mismas involucren la distribución a todo lo que está afuera. No debe descartarse el hecho de que, en una zona periurbana, un emprendimiento inmobiliario privado que sea el único que pueda proveer determinados servicios de saneamiento ambiental es otra forma de generar rentas de tipo monopólicas.

Al margen del mandato “vida natural” y “sana”, se corroboran contradicciones debido a los impactos socioambientales asociados al tipo de ocupación del suelo que promueve ciertos tipos de *encapsulamiento urbano*. Las frecuentes remociones en masa de tierra para aplanar o elevar el suelo, y el sellado antropogénico de la superficie edáfica son claros ejemplos en lo que se refiere a las problemáticas socio-ambientales asociadas (Vidal, *et al*, 2005). En este tipo de urbanización, el sellado se realiza no sólo a través del cemento, incluso dicho material no ocupa la mayor parte de la superficie en los *nichos urbanos*, lo que predomina como vector del proceso de sellado es la implantación de una biota que no es nativa y que contribuye a la impermeabilización de los suelos, obstaculizando la recarga natural de los acuíferos. Es el caso de los barrios y urbanizaciones privadas y cerradas que tienen campos de golf, ya que los mismos necesitan ser sembrado con gramíneas que hermetizan con su follaje (*agrostis*, *lolium perenne*) y proyectan un paisaje alfombrado, verde y “prolijo”. Al margen de su aspecto y de tratarse de una intervención con objetos naturales, el sellado antropogénico que se realiza para la instalación de campos de golf contribuye a alterar, por ejemplo, el ciclo del agua en áreas periurbanas del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), las cuales, por su densidad urbana decreciente, son espacios de recarga de napas freática. De esta forma, se favorece la escorrentía de volúmenes de agua pluvial o de riego que, naturalmente, debieran ser infiltradas y percoladas.

Otro punto a destacar, en este principio, es la tendencia del proceso de *encapsulamiento urbano* a crear neorrelieves que terminan por desencadenar una serie de fracturas y desajustes ecosistémicos que en ocasiones catalizan procesos catastróficos, como las reiteradas inundaciones acontecidas en varias de las ciudades de la cuenca media del río

Luján donde se asientan numerosas urbanizaciones privadas que forman parte del AMBA. Sobre esto último, el trabajo compilatorio de Pintos y Narodowski (2012), es esclarecedor sobre la relación entre el *boom* de los barrios y urbanizaciones cerradas y privadas y las inundaciones en la mencionada cuenca hídrica.

9. “Te dibujo un lindo plano”. La diferenciación de la trama urbana: el master plan

Uno de los principios del *encapsulamiento urbano* que se puede apreciar con la simple observación de un plano catastral del desarrollo inmobiliario (*master plan*) es el de *diferenciación de la trama urbana*. Este consiste en el diseño de planos urbanos que contrasten en forma y contenido con todo lo que está por fuera de los muros. En el hecho puntual de que un desarrollo inmobiliario se emplace en zonas no urbanas o no loteadas, el barrio o urbanización cerrada y privada se establecerá como la morfología fundante de la traza propiamente urbana, rodeada de propiedades rurales o tierras baldías.

En su morfología urbana, los *master plan* de los barrios y urbanizaciones cerradas y privadas tienden a reproducir formas que grafican la ruptura con la estructura de un tejido urbano predominante. Por tal motivo, decimos que si un plano urbano es, ante todo, una representación de la realidad (o de lo proyectado) a escala, los *master plan* de los emprendimientos inmobiliarios dan cuenta, en parte, de la fragmentación territorial que el *encapsulamiento urbano* promueve. El mandato de diferenciarse del “resto” alcanza en este principio un aspecto detallista y, en cierta medida, creativo en lo que se refiere a la organización territorial. En varias ocasiones, para que se ajusten a una morfología urbana de diseño se aprovechan, crean o fuerzan relieves, cursos de agua, etc.

En todos los casos de *encapsulamiento urbano*, se busca instalar una organización territorial disímil a la sistematizada y normada por el estado. La búsqueda de “lo creativo” en la morfología urbana se coloca del lado de la iniciativa privada, del empresarismo urbano, y, por ende, se opone a las formas adjetivadas como monótonas de la *ciudad abierta*, las cuales, en variados casos, están centradas en una perspectiva racional y distributiva de los espacios, cuestión que no necesariamente infiere justicia socio-espacial (Soja, 2010). Otro punto de diferenciación son las calles: mientras que en la *ciudad abierta* son bienes pertenecientes al dominio público (en la Argentina está establecido por el Artículo N° 235 del Código Civil y Comercial de la Nación de 2015), en la *ciudad cerrada* no lo son y, en la mayoría de los casos, no figuran en el registro catastral como arterias urbanas.

La *diferenciación en la trama urbana* es el principio en cual el desarrollador inmobiliario no sólo impone su lógica espacial e identidad (bautizando las calles, por ejemplo), sino también su estética, aunque discursivamente lo haga en términos de transferencia o de interpretación del deseo del otro: “cada lote pensado para vos”. Por ejemplo, en el desarrollo inmobiliario “Bahía Los Moros, Pueblo de Mar” (costa marítima del partido de Lobería, provincia de Buenos

Aires), se descarta directamente el concepto "lote" y se instala una terminología propia para distinguirse de las formas instituidas. Esto no es sólo una cuestión de "concepto", sino todo lo que implica dejar de llamar "terreno", "lote", "parcela" a la porción de tierra destinada a la propiedad inmobiliaria, y redefinirla como "lugares": "*La distribución en parcelas no se ha realizado de forma tradicional. Es por esto que nos referimos a Lugares: porciones de Bahía de los Moros diseñadas una por una, de manera completamente artesanal*". La idea de "lugar", desde una aproximación fenomenológica-existencial, sugiere una pertenencia no sólo de títulos de propiedad, sino de identidades, de lazos. Esto último, en el discurso publicitario, se refuerza al introducir que cada uno de los lotes fue confeccionado en forma "artesanal", como sinónimo de dedicación, afecto, singularización, etc. Es, como otros ejemplos que hemos visto en los demás principios, una forma más de tratar de instalar *rentas de tipo monopolíticas*.

Al margen de los intentos de unicidad de cada uno de los desarrollos inmobiliarios, lo cierto es que las morfologías urbanas se reiteran, más o menos, siguiendo algunos patrones: la diferenciación respecto al plano urbano del *contexto resistido*; arterias que confluyen al *club house* y a los accesos; la definición de formas siguiendo contornos y relieves geográficos preexistentes o implantados; la influencia en el plano de los límites fijados por los muros; etc. Podemos decir con exactitud que las principales tipologías de morfologías urbanas están presentes en los diferentes *master plan*: irregulares, radiocéntricas, lineales, ortogonales, ortogonales desordenadas, semiconcéntricas, flexibles, mixtas. Cada una de estas tipologías de la trama urbana, es seleccionada según las posibilidades geográficas de expansión, de reproducción espacial y uso de los recursos disponibles y/o fabricados, todo esto atravesado por la capacidad de inversión de la empresa desarrolladora. Por ejemplo, influye en el diseño de un *master plan* si el *nicho urbano* rodea a un campo de golf, una laguna, si está sobre la ladera de una montaña, si sigue el curso de un río o si está sobre un campo dunar. También, los elementos con mayor peso pueden responder a otro tipo de funcionalidad en el diseño del plano, como el fácil acceso y salida, la proximidad a una vía de circulación de alta velocidad, la mayor superficie de los lotes, la baja densidad poblacional, etc.

Un punto para cerrar este principio es lo que vincula el plano con la circulación, acceso y organización territorial que acontece hacia el interior del *encapsulamiento urbano*. Por lo general, hay dos puntos estratégicos de encuentro y circulación que se reiteran en la mayoría de los casos: el centro de encuentro social -*club house*- y los accesos. A estos, se pueden sumar algún espacio de encuentro que sea un aspecto convocante para vivir *encapsulado*: el campo de golf, el lago, el centro deportivo, el spa, el casco de una estancia, un bosque; y los servicios más cotidianos en caso que los tuviese: centros comerciales, centros educativos, oficinas de trabajo, etc. La existencia o ausencia de estos factores influyen en el diseño de los *master plan*. Dependiendo del tamaño del barrio o la urbanización hay una mayor o menor cantidad de accesos. No obstante, lo que predomina como norma es que sean pocos, esto,

al igual que la ciudad medieval, refuerza el control, la vigilancia y custodia, tributando a una territorialidad fuerte y a la autonomía protegida, con múltiples arterias que se distribuyen en el *espacio intramuro* pero reducidas en cuanto a la comunicación e integración con el exterior.

10. “La casa se reserva el derecho de admisión”. Diferenciación Normativa: los reglamentos.

Como plantean varios trabajos que tratan sobre la *ciudad cerrada* en la Argentina (Vidal Koppman, 2001 y 2012; Svampa, 2000 y 2004; Malizia y Paolasso, 2009; entre otros), hay cierto “vacío” legal en lo que se refiere a la regulación de este tipo de emprendimientos inmobiliarios. Esto se debe a que las leyes (nacionales y provinciales) y ordenanzas municipales no contemplan, en todas sus dimensiones, la forma específica de propiedad que instala el *encapsulamiento urbano* y los alcances de los derechos autoproclamados por el empresariado para organizar su *territorio corporativo-inmobiliario*. Un dato a destacar es que no se trata de un proceso novedoso, lo que justificaría el presunto retraso en la definición de normas, el crecimiento intensivo ininterrumpido de estos emprendimientos inmobiliarios en el país tienen más de tres décadas. Además, no se trata de un proceso que se limita al AMBA, sino que está presente en todo el territorio nacional (Malizia y Paolasso, 2009; Capdevielle, 2014; Hernández, 2015; Rodríguez y Simionato, 2018).

Como destaca Harvey (2015b: 55), “la imposición de los derechos de propiedad privada depende de la existencia de poderes estatales y de sistemas jurídico-legales que codifican, definen y hacen valer las obligaciones contractuales que corresponden a tal derecho”. En el caso de los barrios y urbanizaciones cerradas y privadas, lo que trasciende es que ante la completa ausencia de un ente que reglamente o que reordene territorialmente, el “vacío” (siempre relativo) normativo es ocupado y aprovechado por el sector empresarial. Por otro lado, en otros países, como en EE.UU o México, las leyes están orientadas a un “dejar hacer” que a la elaboración de una verdadera herramienta jurídica, regulatoria de derechos y obligaciones.

La *superestructura normativa* del *encapsulamiento urbano* define prácticas de convivencia y de buena vecindad; regula conductas y circulación vehicular; define el sistema de ingresos y egresos a la urbanización o barrio; determina derechos y modos de usos de las *amenities*, del equipamiento deportivo y recreativo; define patrones estéticos y arquitectónicos en la construcción de viviendas, piletas, y en el mantenimiento de parques; establece las formas del uso del suelo (*FOT* y *FOS*); etc. Cada uno de estos aspectos está establecido en reglamentos o estatutos internos labrados por la administración inmobiliaria, sin o con participación de los propietarios a través de consorcios o de comisiones directivas.

En cada uno de los principios tratados en este trabajo hay normas que le son propias al *espacio intramuro*, las cuales, en términos generales, definen las relaciones sociales y

ambientales que tienen que ver no sólo con lo estético, con el paisaje deseado, sino que también alcanzan a afectar ciertas formas de libre expresión, especificando el tipo de comportamiento y aportes esperados de parte de quienes habitan, visitan y trabajan en este tipo de desarrollos inmobiliarios. Incluso, como destaca Denner (2012), “en la mayor parte de los reglamentos o estatutos la comisión directiva o entidad que nuclea a los propietarios se reserva las facultades disciplinarias” (p.50). En este aspecto en particular, “la jurisprudencia es casi uniforme en el sentido de que estas comisiones tienen facultades disciplinarias y debe respetarse lo que el ente haya resuelto en tanto se haya respetado el procedimiento estatutario reglado” (*ibíd.*).

En forma corolaria a la jurisdicción asumida por la administración inmobiliaria, el accionar del estado se centra en no fijar directrices, garantizando al capital inmobiliario su realización bajo sus propias reglas. El sentido “fuerte” de comunidad, al que hemos hecho referencia, incentiva el compromiso de los propietarios con la administración y gestión socio-territorial de su propio hábitat por medio de su participación en los entes directivos y en las diferentes comisiones que se forman. Esto debilita el poder del estado en el interior del *encapsulamiento urbano* y logra cierta horizontalidad al facultar al propietario de “voz y voto” en algunas de las decisiones que involucra a la *comunidad fortificada*. No obstante, esto último hay que relativizarlo por el hecho de que el empresariado sigue siendo la autoridad y el máximo responsable, y los consensos son más factibles debido a los intereses en común hacia el interior de un *urbanismo de las afinidades*.

Por último, al conjunto de normas, hay que sumarle aquellas reglas más implícitas, que no están escritas, que son las condiciones de admisión que plantea Svampa (2004). No en todas las urbanizaciones y barrios cerrados y privados alcanza con el poder adquisitivo del interesado para formar parte de la comunidad fortificada. Como ya hemos visto, pertenecer a las *prestige communities* requiere de otro tipo de capital, que se porta en los apellidos y en tipo de dedicación. En los más exclusivos, es frecuente que se realicen no sólo las propiamente dichas entrevistas comerciales (las que efectúa el desarrollador o algún empleado gerencial), sino que además se efectúan, por medio de comités, entrevistas sobre la historia y cualidades de la familia interesada, incluso se convoca a la comunidad a dar su opinión y veredicto de aceptación, sugerencias o rechazo. En la Argentina, el método por el cual no es aceptado un futuro propietario se conoce como “bolilla negra”.

11. “De hogar a la casa en la que se trabaja y viceversa”. Proletariado de servicios.

Harvey (2013) sugiere que uno puede pensar la ciudad como una “gran fábrica” en el que cada uno de los habitantes realiza alguna tarea (renumerada o no). Esto sugiere la existencia de cierta división interna del trabajo que, en forma colectiva y como totalidad, permite el funcionamiento de la ciudad produciéndose bienes y servicios para sostener un hábitat

específico y, así, reproducir la existencia social en la misma. Así el portero de un edificio, los recolectores de residuos, el administrativo de la empresa proveedora de luz, el maestro de escuela, el chofer de taxi, todos tienen un rol diferente que hacen posible comparar la ciudad con el funcionamiento de una fábrica, en este caso, de “vida urbana”.

La pregunta sería ¿Qué tipo de “fábrica” instala el *encapsulamiento urbano*? Esto se puede responder desde un ángulo que nos indique qué trabajadores hacen posibles las *lifestyle* y *prestige communities*. Una respuesta posible es que “fabricar” un hábitat para una existencia de *autoclausura* requiere movilizar a trabajadores que produzcan los medios necesarios para que los habitantes tengan una calidad de vida custodiada y, en lo posible, con un mayor confort que el que se puede ofrecer en la *ciudad abierta*. A esta fuerza laboral Svampa (2004) la reconoce como “proletariado de servicios”. Esta conceptualización, que propone la autora, nos parece acertada y coincidente con la perspectiva de Harvey (2013). Por tal motivo, el principio que liga el proceso de *encapsulamiento urbano* a la fuerza laboral empleada para crearlo lo denominamos *proletarización de los empleados de servicios*.

Este principio es el que explica que para sostener la *autoclausura* se requiere de trabajadores asalariados que estén al servicio de los propietarios y del desarrollador inmobiliario. Ambos constituyen la “patronal”, porque si bien (para la mayoría) la relación de dependencia es con la empresa inmobiliaria, lo cierto es que la opinión de los pobladores cuenta. La fuerza laboral realiza las tareas que dan forma y contenido al *encapsulamiento urbano*: mantenimiento de parques, campos de golf, de polo; limpieza de calles, club house, natatorios, centros deportivos; vigilancia y control de accesos y calles; servicios educativos y de salud, etc. Existe cierta proporcionalidad entre la cantidad de servicios ofrecidos por el desarrollo inmobiliario, el tamaño del emprendimiento y la cantidad de trabajadores requeridos.

La mayor parte de los trabajadores que se desplazan para trabajar en los barrios o urbanizaciones cerradas y privadas, recorren distancias debido a que estos espacios urbanos están emplazados en zonas periurbanas, en muchos casos, alejadas de las áreas que proveen la fuerza laboral. Para sostener la *coherencia estructural* (Harvey, 2001) en la relación *vivienda del trabajador - lugar de trabajo*, el capital inmobiliario proporciona, en barrios y urbanizaciones cerradas y privadas más alejadas, pobladas o demandantes de mano de obra, sistemas de transporte privados que trasladan a los empleados, de la misma forma que se frecuente en los parques industriales. Esto simplifica las tareas del empresariado, ya que de esta forma regimenta el cumplimiento de los horarios en forma más estricta y se agilizan los controles que tienen los trabajadores al ingreso.

La distancia recorrida y los tiempos requeridos para que muchos trabajadores lleguen a barrios o urbanizaciones que están localizadas en otras localidades o municipios, funda un movimiento pendular que se desplaza por las vías de alta velocidad y circulación que los

transforma en verdaderos *commuters*. La única excepción respecto a la movilidad diaria es el personal doméstico con “cama adentro” que convive, contractualmente, con sus patrones.

Como podemos ver en el caso del traslado de la fuerza laboral, la relación *capital – trabajo* en el proceso de *encapsulamiento urbano* preserva las formas de dominio del primero. El dato más importante que pone de relieve (en el caso tratado) el gobierno del capital inmobiliario sobre la fuerza laboral, es la plusvalía que se apropia el empresariado al producirse bienes y servicios que son facturados por medio de las expensas. Esta mercantilización de la “vida”, como producto, transforma a los habitantes del *nicho urbano* en clientes cautivos de sus propias aspiraciones materiales y simbólicas que sólo pueden ser satisfechas por un solo oferente.

Por último, destacamos que existen otros mecanismos que garantizan la sobreexplotación de los trabajadores como los contratos precarios, la tercerización laboral dominante, las paritarias a la baja, la flexibilización en los contratos laborales, la presión para impedir la sindicalización, etc. Todo esto último también es posible mediante formas de acuerdo entre estructuras de poder sindical burocratizantes y la patronal. Para cerrar este principio, basándonos en Pereda (2003), remarcamos que el trabajo que realiza el servicio doméstico, que ocupa en su totalidad a mujeres y por lo general es el más numeroso, es central en los procesos de reproducción socio-ambiental y económica y sin el cual la esfera productiva de la sociedad *autoclausurada* no estaría garantizada.

12. Cerramos con “todo limpio y desinfectado”. Oportunidades de mercado en pandemia.

Para cerrar esta comunicación, incorporamos a los principios propuestos una aproximación preliminar a la influencia de la pandemia por *Covid-19* en los procesos de *encapsulamiento urbano*. En base a primeras observaciones realizadas en la provincia de Buenos Aires, conjeturamos que el empresariado inmobiliario que desarrolla estos *territorios corporativos-inmobiliarios* halla en la actual coyuntura una oportunidad de expansión y reproducción del capital. Esto se intenta, al menos, en un nivel *superestructural* que se corrobora en las *postales inmobiliarias* proyectadas por los dispositivos publicitarios, muchas de las cuales aluden (en forma directa o indirecta) al problema que instala la pandemia. Predominan referencias ligadas a que la adquisición de un lote o una propiedad en un barrio o urbanización es una oportunidad para elegir un entorno más saludable y seguro para enfrentar la pandemia. La pregunta que cabría entorno a lo señalado en el párrafo anterior es ¿hay mejores posibilidades de evitar el contagio por vivir en una barrio o urbanización privada y cerrada? En primer lugar, debido a que el *Sars-Cov-2* es un virus altamente contagioso (tanto por su transmisión aérea como por su permanencia en los fómites) ningún mecanismo protocolar es completamente efectivo, pero sí contribuyen a frenar su propagación. Como una de las

medidas de prevención más efectivas es el distanciamiento social, la pandemia también instala un problema espacial. Las aglomeraciones urbanas tendientes a la masificación, a la densidad edilicia, al uso de los sistemas de transporte sobrecargados de pasajeros, al congestionamiento peatonal, a centros comerciales concurridos, a lugares poco ventilados, etc. se transforman en focos donde los contagios pueden incrementarse y las medidas de cuidado deben extremarse. El proceso de *encapsulamiento urbano*, como hemos visto en uno de los principios, establece *in aeternum* que cuanto menor densidad habitacional se pueda garantizar mejor, porque dicha cualidad más separa al *contexto deseado* o *pretendido* del *contexto resistido* o *temido*. En este punto, la pandemia se transforma en una “aliada” impensada que mejora la colocación de los bienes y servicios que se ofertan en este tipo de mercado inmobiliario.

Por otro lado, cualquier protocolo es menos complejo de aplicar con menos densidad de personas. Además, la capacidad de invertir un mayor volumen de capital por habitante hace que los barrios o urbanizaciones privadas y cerradas puedan ser equipadas con técnicas de sanitización y desinfección, control y seguimiento, más personalizadas que en la *ciudad abierta*. Por último, se resalta el hecho de que cualquier cuarentena en predios con amplios espacios verdes, viviendas confortables, bien ventiladas, con todos los servicios básicos y recreativos es más llevadera. Esta ventaja comparativa puede transferirse en cada uno de los principios tratados, por tal motivo, hacemos referencia a un principio emergente de *asepsia urbana* que trataremos en futuros trabajos en profundidad, a medida que tengamos más elementos para el abordaje crítico.

Palabras finales

El *encapsulamiento urbano* está impulsado y sostenido no sólo por emprendedores inmobiliarios, sino también por el capital financiero y los sectores político-administrativos sin los cuales sería imposible la reproducción de estos espacios. En este sentido, este tipo de ocupación del suelo periurbano y rururbano contribuye a la especulación inmobiliaria incrementando el valor de los baldíos por el efecto multiplicador. Esto limita el acceso a la tierra a grandes porciones de habitantes que buscan en las afueras de la ciudad sitios para levantar sus viviendas a costos menores que en los barrios próximos a los centros urbanos. Al incorporar valor inmobiliario, los barrios y urbanizaciones privadas y cerradas no sólo amplían la brecha urbana entre las clases sociales, además, los sectores sociales que ocupan tales áreas son removidos hacia nuevas fronteras, más distantes. Cuando los intereses inmobiliarios se proyectan espacialmente sobre un área donde existen asentamientos precarios, sin títulos de propiedad, el desalojo y destierro, generalmente, se realiza mediante el uso de la fuerza represiva del estado, como aconteció en el Parque Indoamericano en 2010 (en CABA) o el año pasado en Guernica (provincia de Buenos Aires). Por lo tanto, lo que no

puede ser evadido en la explicación crítica de esta forma de desarrollo urbano es la impronta clasista que lleva consigo, la responsabilidad del estado y cómo esto se graba en el espacio. Bajo este diagnóstico, lograr una justicia socio-espacial dependerá de las luchas por los derechos humanos, entendidos en un sentido amplio y universal.

Bibliografía:

Anton, J. (2002). Los espacios del poder en la ciudad medieval. *Actas de la XII Semana de Estudios Medievales*, Instituto de Estudios Riojanos, Nájera, 30 de julio al 3 de agosto de 2001, 97-147.

Código Civil y Comercial de la Nación (2015). Artículo N° 235. Bienes pertenecientes al dominio público. En *Sección 2ª. Bienes con relación a las personas* (45-46). Buenos Aires, Infojus.

Bauman, Z. (2001). *Community: Seeking Safety in an Insecure World*. New Jersey, Wiley.

Capdevielle, J. (2014). Los grupos desarrollistas y su incidencia en el espacio urbano de la ciudad de Córdoba, Argentina (1990- 2013). *Terra*, 30 (47), 129-152.

Carballo, Y. (2007). Programación orientada a objetos. Disponible en: http://webdelprofesor.ula.ve/ingenieria/hyelitza/materias/programacion2/oxo/ProfaYusneyi_Tema8_POOClasesyObjetos.pdf.

Denner, M. (2012). *Urbanizaciones Especiales: Clubes de campo – Barrios Cerrados*. Tesis de graduación en Abogacía. Buenos Aires, Universidad Siglo XXI.

Donzelot, J. (2004). *La Nouvelle Question Urbaine*. Paris, PUCA.

Duncan, J. (2004). *The City as Text: The Politics of Landscape Interpretation in the Kandyan Kingdom*. Cambridge, Cambridge University Press.

Duran, F. (2005). Procesos de periurbanización y cambios en los modelos de ciudad. *Papers*, 78, 59-88.

Foucault, M. (2007). *Vigilar y Castigar*. Buenos Aires, Siglo XX.

Fukuyama, F. (2006). *The End of History and the Last Man*. New York, Free Press.

Guevara, C. (2015). La producción política de los muros. *Actas XI Jornadas de Sociología de la UBA*, Facultad de Ciencias Sociales, UBA, Buenos Aires, 13 al 17 de julio, 2015, 1-10.

Harvey, D. (2001). *Spaces of Capital. Towards a Critical Geography*. Londres, Routledge.

Harvey, D. (2013). *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. Londres, Verso.

Harvey, D. (2015a). Construcción rebelde del territorio. *Entrevista realizada por el espacio comunitario El Tr3bol*. Bogotá, Colombia. Disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=Eltp4llcjnc>.

Harvey, D. (2015b). *Seventeen Contradictions and the End of Capitalism*. Oxford University Press, Oxford.

- Hernández, F. (2015). El avance de la frontera urbana privada en la región Litoral-Marítima Bonaerense: causas y consecuencias. *Actas de la XI Jornadas de Sociología*. Facultad de Ciencias Sociales, UBA, Buenos Aires, 13 al 17 de julio, 2015, 1-21.
- Hernández, F. (2016). El estudio social del paisaje a través de la "postal turística". *Revista Universitaria de Geografía*, 25 (2), 11-48.
- Hernández, F. (2020). Notas para pensar la conflictividad socioambiental en clave territorial. *Espacio y Desarrollo*, 35, 7-38.
- Kaltmeier, O. (2020). *Refeudalización. Desigualdad social, economía y cultura política en América Latina en el temprano siglo XXI*. Guadalajara, Universidad de Guadalajara.
- Malizia, M. y Paolasso, P. (2009). Countries y barrios privados en Yerba Buena, Gran San Miguel de Tucumán, Argentina: nuevas formas de expansión urbana. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 24 (3), 583-613.
- Pereda, E. (2013). Mujeres, trabajo doméstico y relaciones de género: Reflexiones a propósito de la lucha de las trabajadoras bolivianas. En M. León (comp.), *Mujeres y trabajo: cambios impostergables* (pp. 54-65). Porto Alegre, Veraz Comunicação.
- Pintos, P. y Narodowski, P. (comp.). (2012). *La privatopía sacrílega: efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del Río Luján*. Buenos Aires, Imago Mundi.
- Rodríguez, D. y Simionato, E. (2018). Mendoza, ciudad amurallada. Efectos socio-urbanos de los barrios privados. *Ciudades y Formas*, 9, 69-76.
- Sack, R. (1986). *Human Territoriality. Its Theory and History*. Cambridge, Cambridge University Press.
- Santos, M. (2003). *A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção*. São Paulo, Edusp.
- Santos, M. (2008). *Por uma Geografia Nova*. São Paulo, Edusp.
- Seppänen, M. (2003). Historia local y patrimonio mundial. Ciudad letrada, arcadía colonial y el centro histórico de Lima. *Anuario Americanista Europeo*, 1, 107-120.
- Silveira, M. (2007). Los territorios corporativos de la globalización. *Geograficando*, 3, 13-26.
- Soja, E. (2010). *Seeking Spatial Justice*. Minneapolis, Minnesota University.
- Supiot, A. (2013). The public-private relation in the context of today's refeudalization. *International Journal of Constitutional Law*, 11, 129-145.
- Svampa, M. (2001). *Los que ganaron*. Buenos Aires, Biblos.
- Svampa, M. (2004). *La brecha urbana*. Buenos Aires, Capital intelectual.
- Tuan, Y. (2001). *Space and Place. The Perspective of Experience*. Minneapolis, Minnesota University.
- Vidal, C; Aguilar, J. y Sánchez, J. (2005). Capacidad de uso y sellado antropogénico del suelo en la franja litoral de la provincia de Castellón. *Investigaciones Geográficas*, 38, 65-77.

Vidal Koppmann, S. (2001). Segregación residencial y apropiación del espacio: La migración hacia las urbanizaciones cerradas del Área metropolitana de Buenos Aires (Argentina). *Scripta Nova*, 94 (70), s/p.

Vidal Koppmann, S. (2012). Ciudades privadas del siglo XXI. Nuevas estrategias del mercado inmobiliario en la periferia metropolitana de Buenos Aires. *Contexto*, 6, 69-86.

Páginas Web consultadas:

ARBA: <https://web.arba.gov.ar/>

Altos de Pehuena: <https://www.facebook.com/AltosdePehuena/>

Bahías del Paraná: <https://www.bahiasdelparana.com.ar/>

Bahía Los Moros: <https://www.bahiadelosmoros.com/>

Bosques de San Isidro: <https://colonosdesanisidro.org/>

Ecobarrio El Retiro: <https://www.ecobarrioelretiro.com/>

Ecobarrio Termal Dolores: <https://ecobarriodolores.com/>

El Bosque: <https://grupoarmentano.com/property-item/bosques-de-maipu/>

Estancia Villa María: <https://www.estanciavillamaria.com/es/emprendimiento>

Fisher Island: <https://www.fisherislandclub.com/>

Km 314: <https://www.kilometro314.com.ar/>

La Estancia de Cafayate: <https://lec.com.ar/>

Las Marías Club de Polo: <https://www.bdtierras.com/copia-de-casa-joven>

Principado Ciudad Náutica: <https://principadociudadnautica.negocio.site/>

Real Academia Española: <https://www.rae.es/>

Santa Bárbara: <https://bpsantabarbara.com.ar/>

SoftGuard: <https://softguard.com/Soluciones/modulo-vigicontrol-y-apps/>

Tupungato Valley: <https://tupungatovalley.com/>

Vistana: <https://vistana.ec/>