

Como
una *gran*
pecera

Urbanizaciones
cerradas, ciudadanía
y subjetivación política
en el Gran Mendoza



ALBERTO C. MOLINA

COLECCIÓN INDAGACIONES



ALBERTO G. MOLINA nació en La Paz, Mendoza (1982). Es licenciado en Ciencia Política y Administración Pública por la Universidad Nacional de Cuyo. Participó en la elaboración del Anteproyecto de Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo y actualmente es miembro titular del Consejo Provincial de Ordenamiento Territorial de Mendoza. Participa activamente en colectivos sociales y de investigación. Se ha desempeñado como docente en los niveles medio y universitario. Es miembro del Instituto de Integración Latinoamericana (INILA). Entre sus publicaciones, se destaca *Desigualdades sociales y oportunidades ciudadanas* (G. Tonon, Buenos Aires: Espacio Editorial, 2008). Actualmente trabaja en el Área de Proyectos Sociales de la Secretaría de Extensión Universitaria de la UNCuyo.
Contacto: albertomolina@gmail.com

COMO UNA GRAN PECERA

Universidad Nacional de Cuyo
(Mendoza, República Argentina)

Rector

Ing. Agr. Arturo Roberto Somoza

Vicerrectora

Lic. Silvia Persio

Secretario de Extensión Universitaria

Lic. Fabio Luis Erreguerena

EDIUNC

Editorial de la Universidad Nacional de Cuyo

Directora

Lic. Pilar Piñeyrúa

Publicación con referato recomendada por el Comité Editorial
(EDIUNC, Universidad Nacional de Cuyo).

Publicación auspiciada por:



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO

SDI
SECRETARÍA DE
DESARROLLO INSTITUCIONAL

10 AÑOS ICA
Instituto de Ciencias
Ambientales

Alberto C. Molina

COMO UNA GRAN PECERA

*Urbanizaciones cerradas,
ciudadanía y subjetivación
política en el Gran Mendoza*

EDIUNC

Molina, Alberto C.

Como una gran pecera : urbanizaciones cerradas, ciudadanía y
subjetivación política en el Gran Mendoza / Alberto C. Molina;
con prólogo de Ángel Massiris Cabeza. – 1ª ed.– Mendoza:

EDIUNC, 2013.

120 p.; 23x15 cm. - (Indagaciones; 4)

ISBN 978-950-39-0290-5

1. Urbanizaciones. 2. Ciencias Políticas. I. Massiris Cabeza,
Ángel, prolog. II. Título

CDD 320.6

COMO UNA GRAN PECERA. Urbanizaciones cerradas,
ciudadanía y subjetivación política en el Gran Mendoza.

Alberto C. Molina

Primera edición, Mendoza 2013

COLECCIÓN INDAGACIONES N° 4

ISBN 978-950-39-0290-5

Queda hecho el depósito que marca la ley 11.723

© EDIUNC, 2013

<http://www.ediunc.uncu.edu.ar>

ediunc@uncu.edu.ar

Impreso en Argentina · *Printed in Argentina*

*Al igual que la tesis que dio origen
a este libro:*

*a Norma y César, mis padres,
por creer y acompañarme siempre;*

*a toda mi familia,
por el aliento y la ternura;*

*a mis amigos,
por ser el mayor regalo de la vida;*

*a mis compañeros de militancia
estudiantil, por demostrarme que juntos
y con valores las transformaciones
son posibles.*

*A los hombres y mujeres, de ayer y hoy,
que luchan por una Universidad pública,
gratuita, popular, plural y de calidad,
por hacerme heredero de estos ideales.*

*A Él,
por la vida, la libertad...*

ÍNDICE

PRÓLOGO IX

INTRODUCCIÓN XIII

- I UN NUEVO FENÓMENO SOCIO-POLÍTICO-ESPACIAL
EN EXPANSIÓN: LAS URBANIZACIONES CERRADAS 17
- Neoliberalismo y globalización en la ciudad 17
 - Política y desarrollo de las ciudades 21
 - Las urbanizaciones cerradas en América Latina 22
 - Genealogía del fenómeno 24
 - Tipología de las urbanizaciones cerradas 27
 - Características de las urbanizaciones cerradas 29
 - Las (in)definiciones conceptuales referidas
a las *gated community* 30
 - Causas e impactos del auge de las urbanizaciones
cerradas 32
- II CIUDADANÍAS, ESPACIO PÚBLICO Y SOCIABILIZACIÓN 35
- T. H. Marshall y la concepción tradicional de ciudadanía 36

	Cambios en el proceso ciudadano contemporáneo	38
	Nuevas realidades, nuevos conceptos	40
	Ciudadanía y diferenciación residencial	45
	«Distancia social», «homogeneidad» y espacio público	49
	¿Hacia una ciudadanía de configuración psicológica binaria?	50
III	EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS EN EL GRAN MENDOZA. APROXIMACIÓN ANALÍTICA AL PRIMER MEGAEMPREDIMIENTO MENDOCINO: <i>EL TORREÓN, MAIPÚ</i>	53
	Una provincia central y su Área Metropolitana	54
	Las urbanizaciones cerradas de Mendoza	60
	El informe de la ONU sobre la segregación residencial del Gran Mendoza	65
	Legislación provincial sobre urbanizaciones cerradas	67
	Megaproyecto inmobiliario <i>El Torreón</i>	70
	Los estudios previos	72
	La concreción del <i>master plan</i>	79
	Lago del Torreón: primera célula	82
IV	CONSTRUCCIÓN DE SUBJETIVIDADES E IMPLICANCIAS POLÍTICO-CIUDADANAS DE <i>EL TORREÓN</i>	85
	Posicionamiento del emprendiendo en el mercado: seguridad y <i>mendocinidad poblana</i> para las jóvenes familias	86
	La conformación residencial y sus motivaciones	89
	Educación, religión y reglamento interno	90
	Valoración de lo público y articulación entre el Estado local y el emprendimiento	96
	El Gran Mendoza y sus urbanizaciones cerradas: miradas prospectivas	99
	CONCLUSIONES	103
	BIBLIOGRAFÍA	111

PRÓLOGO

La cuestión de la organización del espacio urbano en la era de la globalización y del neoliberalismo económico plantea a la comunidad académica y científica grandes retos. Especialmente, los relacionados con la explicación y manejo de la segregación socio-espacial y con las prácticas autosegregatorias presentes en las grandes y medianas ciudades latinoamericanas. He aquí la importancia del libro que el lector tiene en sus manos, en el cual el licenciado Alberto Molina asume el desafío de comprender la segregación inmanente en las urbanizaciones cerradas o privadas presentes en el área metropolitana de Mendoza, de la provincia argentina del mismo nombre.

Las urbanizaciones cerradas, llamadas también «condominios urbanos», «emprendimientos urbanos» o «conjuntos cerrados», expresan el encerramiento voluntario de un grupo de ciudadanos en un espacio privado delimitado por dispositivos aislantes y sometidos a vigilancia permanente y cuya finalidad principal es la seguridad. La aparición de estos encerramientos no solo se explica por las dinámicas urbanas asociadas a la globalización sino también por la profundización de la brecha social generada por el sistema de producción capitalista, que se manifiestan en exclusiones sociales, pobreza, miseria y falta de oportunidades para un amplio número de urbanitas, lo que alimenta la delincuencia y la sensación de inseguridad que se traduce en miedo. La ciudad se convierte de este



Foto: Andrés Antonacci (2013).

modo en un espacio tenso, estresante y peligroso en el cual los distintos sectores construyen sus mapas de miedo y se mueven y toman decisiones conforme a ellos.

Los encerramientos, por ser un constructo social, no solo reflejan formas de habitar sino que también manifiestan los rasgos de la estructura social que las originan. Por ello, las diferencias y jerarquías sociales (grupos de poder, estratos sociales) se reflejan en las diferencias y jerarquización de los encerramientos. Así, existen unos que reproducen condiciones de seguridad, amplitud y calidad ambiental y de servicios exclusivas para las élites de la ciudad; otros, de condiciones intermedias para clases medias, y otros, de carácter popular, que reproducen las condiciones de marginalidad de los ciudadanos pobres. Los primeros constituyen enclaves socio-territoriales escasamente vinculados con otros espacios o grupos sociales del vecindario.

Con el advenimiento de las urbanizaciones cerradas, se profundiza el proceso de segregación social y fragmentación territorial del espacio urbano y se generan rupturas y discontinuidades en el tejido y la convivencia social y en las formas de organización urbana, cuyas dimensiones dependen del tamaño de los ence-

ramientos, ya sean conjuntos o barrios residenciales o megaemprendimientos como los llamadas ciudades pueblo o nuevas ciudades.

Los impactos sociales, territoriales y ambientales de estas formas de ocupación del espacio urbano en Mendoza son abordados de modo minucioso por el autor, quien aporta elementos significativos para el tratamiento de esta cuestión en el plan de ordenamiento territorial de la ciudad de Mendoza. Este plan está llamado a regular la localización y dimensiones de las urbanizaciones cerradas y su inserción en la estructura socio-territorial de la ciudad, velando para que la visión de ciudad abierta y de espacio público para el disfrute de los ciudadanos prevalezca sobre el encerramiento que constriñe el espíritu y reduce el alcance espacial de la ciudadanía. Lo ideal es que los ciudadanos no tengan que encerrarse para sentirse seguros o para evidenciar un cierto estatus social. En la búsqueda de ese ideal, hay que acompañar los planes de ordenamiento territorial con cambios estructurales en la política de desarrollo, de modo que se pase del actual estilo socialmente excluyente e inícuo, sin contenido humano y ambiental, a un nuevo estilo de desarrollo en el que prevalezcan la justicia social, la sostenibilidad ambiental y el interés general sobre el particular, bajo cuyas premisas podamos construir ciudades para vivir sin miedo, sin encerramientos y con buena calidad ambiental.

ÁNGEL MASSIRIS CABEZA¹

Bogotá, Colombia, setiembre de 2012.

1 Profesor titular en la Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia (UPTC). Director del Programa de Doctorado en Geografía, Convenio UPTC-IGAC. Coordinador de la Red Iberoamericana de Observación Territorial (RIDOT), Nodo latinoamericano.

INTRODUCCIÓN

Vivimos en un mundo donde lo privado avanza cada vez más sobre lo público. El exacerbado proceso de privatización dado en Latinoamérica, y especialmente en Argentina, ha implicado, entre otros, cambios relevantes en el tipo de lazo social, en la concepción de lo que debe ser una sociedad y, por ende, en el modelo –real y concreto– de ciudadanía.

Este libro se centra en el análisis de las relaciones que se establecen entre el territorio y la política. Y precisamente entre el ordenamiento del territorio de una comunidad y la construcción de la ciudadanía.

Hemos analizado estas relaciones desde el punto de vista de las urbanizaciones cerradas. Su expansión se encuentra entre una de las dimensiones más emblemáticas y más radicales de este proceso de privatización que atraviesa el país desde hace más de treinta años. Su emergencia es puesta en relación directa con el aumento de las desigualdades sociales y la crisis del Estado para garantizar los derechos civiles, políticos y sociales de todos sus ciudadanos y ciudadanas.

Nuestra motivación para abordar estas relaciones reside en la relevancia política del modo y lugar de residencia de los ciudadanos de una comunidad.¹

1 Además, este trabajo reconoce como motivación la propia participación universitaria. Esta nos llevó a diversas experiencias colectivas de análisis, práctica, crítica y transformación concreta.

Importancia que no siempre ha sido considerada en los estudios e investigaciones propias de la Ciencia Política. Al analizar la problemática de las urbanizaciones privadas emergentes es necesario

reubicar el estado y destino de un barrio (sea aristocrático o desheredado, noble o infame) en la serie diacrónica de las transformaciones históricas de las cuales es expresión material, transformaciones que jamás hallarán su fuente y su principio en el seno del barrio en cuestión. Ningún «corte transversal» de la metrópolis se comprende sino como precipitado sincrónico, fijado artificialmente por el análisis, de las tendencias «longitudinales» de larga duración que trabaja el espacio social y determinan su proyección en el espacio físico apropiado... Olvidar que el espacio urbano es una construcción histórica y política, en el sentido fuerte de la expresión, es exponerse a quedar atrapado por los «efectos de barrio» que no son más que la retraducción espacial de las diferencias económicas y sociales (Wacquant, 2007, p. 21).

Este libro tiene como principal objetivo brindar una pequeña contribución a la comprensión de la implicancia política de las urbanizaciones cerradas en la constitución subjetiva de los ciudadanos y el ejercicio de sus derechos.

Para guiar la investigación, formulamos cinco preguntas:

- ▶ ¿Influyen el ordenamiento y los usos del territorio en la construcción de la ciudadanía? ¿De qué manera?
- ▶ ¿Cuáles son las características propias de las urbanizaciones privadas en el Gran Mendoza?
- ▶ ¿Qué procesos políticos, económicos y sociales permitieron el avance de los emprendimientos urbanos cerrados?

Entre ellas, en 2007 trabajamos junto a docentes, graduados, personal de apoyo académico y compañeros del movimiento estudiantil realizando una serie de acciones tendientes a instalar en la agenda pública nacional el litigio entre Alfredo Vila (barrio privado DALVIAN SA) y el Estado nacional (Universidad Nacional de Cuyo) por 32 hectáreas que el empresario pretendía usurpar al patrimonio público nacional. Luego de haber sido admitido el recurso extraordinario por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, el 18 de setiembre de 2012 la Corte emitió fallo confirmando el dominio público de la UNCUYO sobre el inmueble en disputa (www.csjn.gov.ar).

También en 2007 fuimos convocados por la Coordinación General del Anteproyecto de Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo para colaborar en la corrección y revisión técnica final del documento «Marco Regulatorio del Anteproyecto de Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo» (2007), presentado a la Legislatura mendocina. Este documento es la base de la nueva Ley 8.051 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo (LOTUS), vigente en la Provincia de Mendoza.

- ¿Qué condiciones legales, administrativas permiten su reproducción?
- ¿Qué efectos produce la privatización del espacio público en el tejido social y en la subjetividad de los ciudadanos?

En términos metodológicos, la investigación se inscribe en un análisis cualitativo con una estrategia de estudio de caso. La unidad de análisis fue el megaemprendimiento residencial privado *El Torreón*, que se localiza en Luzuriaga, en el departamento de Maipú, Gran Mendoza. Está emplazado sobre 130 hectáreas que contienen más de 1.300 lotes, con un área de 18 hectáreas de equipamiento y recreación y un lago artificial de casi 500 metros de largo. proyecta su urbanización en cinco barrios privados y torres de departamentos.

Las técnicas de investigación utilizadas para la recolección de datos fueron entrevistas semiestructuradas y la observación de la urbanización cerrada y de su dinámica. Los entrevistados, tanto residentes como otros «informantes calificados» (Saltalamacchia, 1997) –funcionarios gubernamentales, vecinos de Maipú, personal educativo, comercializadores– fueron seleccionados mediante un muestreo intencional. Además, se recurrió al análisis de estadísticas, leyes y reglamentos.

El orden expositivo de este libro comienza con una descripción del desarrollo histórico de las urbanizaciones cerradas en Argentina contextualizadas en Latinoamérica. Se identifican las distintas tipologías existentes, el debate conceptual en torno a ellas y las posibles causas e impactos de su auge (Capítulo I).

El Capítulo II se introduce de manera teórica en la categoría *ciudadanía*, desarrollando las líneas de análisis más relevantes referidas a ella. Así se recorre desde el clásico planteo de T. H. Marshall, pasando por sus críticas y actualizaciones, hasta indagar en los planteos surgidos desde los análisis latinoamericanos. Para concluir en una aproximación a los estudios de *diferenciación residencial*, *homogeneidad social* y sus impactos en la psicología de los ciudadanos.

La provincia de Mendoza, el desarrollo histórico de su Área Metropolitana, la presencia de urbanizaciones cerradas y el marco legal constituyen los temas iniciales del Capítulo III. Luego centra su desarrollo en la descripción de *El Torreón*: los estudios previos, origen de la inversión y las principales características de su infraestructura.

Finalmente, el Capítulo *IV* identifica los impactos sociales, políticos y culturales de los primeros meses de fundación de *El Torreón*. E indaga, a partir de las entrevistas realizadas, en la comprensión de cómo se va afectando la constitución de las subjetividades en relación con lo público y lo ciudadano.²

2 Mi agradecimiento a la Mgter. Amelia Barreda, por su dirección de la tesis que dio origen a este libro. A la Ph. D. Sonia Roitman y a las doctoras Sonia Vidal-Koppmann y María Elina Gudíño, por la información brindada.

CAPÍTULO I

Un nuevo fenómeno socio-político-espacial en expansión: las urbanizaciones cerradas

Olvidar que el espacio urbano es una construcción histórica y política, en el sentido fuerte de la expresión, es exponerse a quedar atrapado por los «efectos de barrio» que no son más que la retraducción espacial de las diferencias económicas y sociales.

(WACQUANT, 2007, p. 21).

NEOLIBERALISMO Y GLOBALIZACIÓN EN LA CIUDAD

En *nuestra América*, las ciudades, y sus habitantes, vienen experimentando en las últimas décadas drásticas transformaciones. La profundidad de estos cambios, producto de la imposición del modelo neoliberal, llamado «Consenso de Washington», produjo el rediseño de políticas de ajuste estructural que implicaron la retirada de la acción estatal de cualquier política económica redistributiva a favor de las mayorías populares,¹ privatizaciones, globalización financiera, desregulación económica (Malizia, 2008, p. 1).

En este proceso, la globalización es caracterizada por la expansión capitalista a escala realmente planetaria, cubriendo de manera efectiva todas las formaciones sociales. Uno de sus aspectos principales es el hecho de que los flujos financieros se desplacen con absoluta libertad y facilidad. A la vez, se produce una revolución tecnológica de la informática y las telecomunicaciones que coadyuva al carácter

¹ No pensar, como cierta *vulgata* neoliberal, que hubo un Estado ausente. El «Consenso de Washington» construyó un Estado sumamente activo para garantizar la consolidación del neoliberalismo. Se retiró deliberadamente de sus funciones básicas: salud, educación, promoción humana, etc. Pero se hizo más presente que nunca en la construcción de políticas que hicieron sustentables las garantías jurídicas, políticas, legales y sociales que aseguraron la dominancia del mercado capitalista sobre toda la cotidianidad social.

predominante de la cultura de la imagen por encima de la palabra escrita, que marca una revolución en sí misma, controlada por un sector monopolístico muy concentrado. La constitución de bloques regionales supranacionales (NAFTA, UE, Mercosur, etc.) en niveles desconocidos hasta ahora sin una simultánea aparición de organismos supranacionales de regulación (Barone, 1998, p. 16-17), otorga el andamiaje estatal necesario para profundizar la globalización.

Este ha sido un debate abordado por De Mattos (2002) sobre el impacto –o no– y su nivel de profundidad sobre las ciudades. En dicho debate podríamos identificar como preguntas centrales: ¿se deben a factores endógenos, específicos a las ciudades, los principales cambios en ellas, más que a la fuerza transformadora de la globalización? ¿Lo que se estaría observando ahora en las ciudades sería solamente la culminación de antiguas tendencias ya aparecidas en el período fordista, mucho antes de que se hablase de globalización? ¿Continúan cada una de las grandes ciudades manteniendo su identidad esencial, afectada solo marginalmente por la globalización? (De Mattos, 2002, p. 5).

Aquí podríamos adherir a lo planteado por Marcuse y Van Kempen, citado por De Mattos «(...) [casi] todas las ciudades son tocadas por el proceso de globalización, y (...) su involucramiento en este proceso no es cuestión de estar o en lo más alto o en lo más bajo del mismo, sino más bien de la naturaleza y alcance de la influencia del proceso» (p. 6).

Para abordar el impacto de la globalización en las ciudades, De Mattos propone *cinco grandes áreas de cambios*, cada una de ellas relacionada, directa o indirectamente, con una línea de transformación socioeconómica en las ciudades. La primera se refiere a los *cambios en la organización y el funcionamiento de la ciudad*, que estarían apareciendo de manera generalizada en las ciudades más «tocadas por la globalización», y que se derivarían de la formación y consolidación de una nueva base económica metropolitana, altamente tercerizada, y de la consecuente estructuración de una nueva arquitectura productiva.

Concretamente, esta transformación económica estaría incidiendo en la formación de *un nuevo tipo de ciudad* que remplazaría a la ciudad fordista (ciudad industrial-desarrollista en el caso latinoamericano). El nuevo tipo de ciudad que se está construyendo se caracterizaría por la transición desde la ciudad compacta autocentrada, que aparecía como expresión culminante de la fase industrial-desarrollista, hacia una ciudad *de entrecruzamiento de redes múltiples*, según un modelo organizado en base a *nodos y redes (hubs & networks)*, donde, como afirma Castells

(2001) «la lógica enfrentada del espacio de los flujos y del espacio de los lugares estructura y desestructura simultáneamente las ciudades, que no desaparecen en las redes virtuales, sino que se transforman en la interfaz entre la comunicación electrónica y la interacción física mediante la combinación de redes y lugares» (citado por De Mattos, 2002, p. 6).

La segunda refiere a los efectos de la reestructuración económica sobre los *mercados metropolitanos de trabajo*, y de estos, a su vez, sobre la estructura y el funcionamiento de las grandes ciudades. Sobre esta base, diversos estudios acerca de las transformaciones que estarían afectando a las ciudades han discutido una posible evolución hacia una *ciudad dual* o hacia una *ciudad fractal*, donde un conjunto de fenómenos asociados –como el aumento de las desigualdades sociales, de la segregación residencial, de la delincuencia, de la conflictividad social, etc.– marcarían de forma inexorable el paisaje social de la nueva ciudad.

Sassen (1991) analiza que los mercados de trabajo estarían evolucionando hacia una mayor segmentación y dualización, como resultado de la imposición de una organización económica caracterizada por una creciente demanda de personal altamente calificado con elevadas remuneraciones, que permiten sofisticados niveles y pautas de consumo, como consecuencia de la expansión de nuevas actividades líderes, en coexistencia con un conjunto de servicios con bajas remuneraciones y empleo a menudo precario (en De Mattos, 2002, p. 7).

Así, con las particularidades de cada mercado de trabajo, las tendencias señaladas los últimos años han puesto en evidencia un generalizado aumento de las desigualdades, de la polarización social, de la exclusión social, de la segregación residencial, etc., fenómenos que encuentran su expresión culminante en las grandes ciudades y áreas metropolitanas en proceso de globalización.

La tercera área, y una de las más significativas en el desarrollo de las urbanizaciones cerradas, es la *creciente «financierización» de la economía mundial*, de gran autonomía e incontenible movilidad de los capitales. Expresa De Mattos:

Bajo esta dinámica se ha intensificado a escala mundial una oferta creciente de capital inmobiliario legal e ilegal, altamente especulativo y crecientemente oligopolizado, que considera a la tierra metropolitana como un medio privilegiado para su valorización y también para su reciclaje. En todo el mundo, este capital –generalmente controlado por grandes empresas, donde comienzan a predominar las de carácter transnacional– encuentra su mayor rentabilidad en las grandes aglomeraciones metropolitanas, donde la demanda tanto de las familias como de las empresas abre un campo de acción prácticamente ilimitado (2002, p. 8).

Esto estimula la acción de

coaliciones de élites relacionadas con negocios inmobiliarios, que buscan asegurar precondiciones para el crecimiento de su ciudad y que conducen las políticas urbanas con el propósito de expandir la economía local y acumular riqueza. En estas coaliciones, el capital inmobiliario ha cobrado una mayor importancia en la definición de la orientación y el contenido del desarrollo metropolitano, donde grandes megaproyectos privados tienen la capacidad de modelar la estructura y el paisaje de la ciudad emergente, afirmando una dinámica de producción de la ciudad cada vez más fragmentada (De Mattos, 2002, p. 8).

La cuarta área es la que considera los *cambios en la morfología urbana*. Se estimula la localización y residencia de los ciudadanos más alejada de los centros tradicionales, permitido por el vertiginoso incremento de la utilización del automóvil, del transporte automotor y de la difusión de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, lo que conlleva una sustantiva reducción de la gravitación de la distancia en la movilidad de las personas y de las empresas.

Por último, consideramos la modificación de la *imagen y el paisaje urbanos* de la ciudad. Los cambios anteriores mencionados ubican y reconfiguran la identidad de la ciudad en el proceso *homogeneizador* de la globalización y en ello

juegan un papel fundamental diversos tipos de nuevas actividades y artefactos urbanos, condicionados y modulados por los requerimientos de la globalización; en particular, cada ciudad –a medida que se va globalizando– comienza a alojar en su interior un conjunto de artefactos arquitectónicos destinados a acoger y servir de soporte a actividades y a empresas globales. De hecho, la mayor parte de ellos resultan de una prolongación y actualización de algunos que ya habían comenzado a aparecer en pleno período fordista, como es el caso de los *shopping malls* o de los grandes edificios corporativos, pero remodelados y reconvertidos conforme a las nuevas exigencias de las empresas globales, y diseñados en función de las posibilidades que ofrecen los avances de las tecnologías de la construcción (p. 8).

El autor concluye su análisis del impacto de la globalización en las ciudades afirmando:

[las] diversas transformaciones ocasionadas por la globalización han redundado en cambios significativos en las ciudades, especialmente en las áreas a las que hemos hecho referencia. Considerando las razones de estos cambios –sin dejar de reconocer que muchos de ellos ya habían comenzado a esbozarse en fases anteriores de modernización capitalista–, ahora se puede observar cómo se avanza hacia la estructuración de un nuevo tipo de ciudad, que va estableciendo

diferencias sustantivas con la que se había consolidado anteriormente. En todo caso, todos estos fenómenos corresponden, en su dinámica esencial, a procesos de reproducción urbana, donde muchos rasgos y tendencias se redefinen, se transforman y se afirman bajo la lógica específica de la urbanización capitalista (p. 8).

POLÍTICA Y DESARROLLO DE LAS CIUDADES

Las características que con el devenir histórico han adquirido las ciudades constituyen, sin duda, factores determinantes del nacimiento de los complejos residenciales privados. En la antigua Grecia tuvo lugar el nacimiento de la ciudad y de la política, al extremo que la ciudad no se diferenció del Estado. La polis griega, fundada en la democracia, integraba al ciudadano, quien la asumía como propia. De esta manera, la ciudad fue la primera forma de participación política y el escenario de construcción de la tríada compuesta por la ciudad, el Estado y la ciudadanía.

Fernando Carrión expresa:

La ciudad es el lugar donde los derechos y los deberes de la población se constituyen, a partir de tres elementos centrales. En primer lugar, la *polis*, es decir el espacio de la participación y la democracia que busca representar al colectivo social en la satisfacción de los derechos políticos, sociales, culturales y económicos propios de la ciudadanía. Luego, la *urbs*, como el espacio diferenciado de lo rural que representa la inserción del ciudadano en la ciudad, porque es aquí donde se construyen los derechos sociales. Y por último la *civitas*, como el espacio que construye una comunidad de sentido, porque representa el derecho que tiene la población a la identidad y a la representación (Carrión, 2007, p. 52).

Siguiendo su análisis, y en relación con los procesos de transformación urbana de las últimas décadas, podemos decir que el Estado en general no logró formular políticas urbanas claras, y se llegó al punto donde la urbanización creciente y la separación entre el organismo político y la participación social en el Estado le restaron atributos a la condición de ciudadanía:

En otras palabras, se trata de una ciudad distinta, consecuencia de las mutaciones demográficas y los procesos de globalización y reforma del Estado. Esta situación expresa los cambios en la relación de la ciudad con la economía y la política, que tiene como consecuencia el surgimiento de nuevas modalidades de gobierno urbano (p. 40).

Así construye este autor la hipótesis sobre la existencia, en la actualidad, de una ciudad distinta. La enuncia apoyado en «tres hechos inobjetable»: la transición *demográfica*, que urbaniza el continente; la *globalización*, que impulsa la internacionalización de la ciudad en red ² y la *reforma del Estado* en sus ámbitos económicos de privatización, ajuste, apertura y políticas de descentralización, representación e instituciones.

De este modo, vemos cómo se articulan política y ciudad, poder y territorio(s), ciudadanía y lugar de residencia. «Esto es, en suma, la ciudad: el espacio donde nacen y se ejercen los derechos y deberes de ciudadanía, y donde el ciudadano se constituye como el elemento esencial de la vida social» (Carrión, 2007, p. 52).

LAS URBANIZACIONES CERRADAS EN AMÉRICA LATINA

Desde las últimas décadas, las ciudades latinoamericanas han modificado su estructura y fisonomía. Desde sus orígenes, expresa Svampa (2004), los países latinoamericanos se han caracterizado por la afirmación contradictoria de un modelo dual. La crisis del Estado, la desindustrialización y el aumento de la inseguridad urbana ocurridos en los últimos decenios contribuyeron a ampliar cada vez más la brecha que separa a los sectores sociales más favorecidos de «los otros», los pobres y excluidos. Por ello no es extraño en los países latinoamericanos que las clases altas y medias superiores hayan buscado profundizar las formas de segregación espacial en el interior de las ciudades.

La expansión de urbanizaciones cerradas en Latinoamérica es un proceso que conlleva la fragmentación del espacio y la dispersión de la ciudad. El proceso se caracteriza por el traslado de la población de clase alta y media alta desde la ciudad histórica hacia el borde o afuera del centro, impactando en áreas en las que hasta hace unos pocos años se hacía uso predominantemente rural de la tierra (Malizia, 2008, p. 7).

Esto configura que los desplazamientos de la ciudad hacia la periferia provocan cambios en la estructura socioeconómica de la población y en los aspectos productivos de la zona:

2 Sostiene Sassen (1999): «Cuanto más globalizada deviene la economía, más alta es la aglomeración de funciones centrales en un número relativamente reducido de sitios, esto es, en las ciudades globales».

Este proceso se desarrolla sobre una trama ocupada tradicionalmente por los sectores populares. Esto contribuye a diseñar un nuevo paisaje peri-urbano, donde la agricultura es poco significativa en contraste con las formas de ocupación residencial. En términos generales, estos emprendimientos [las urbanizaciones cerradas] juegan un rol importante en el acelerado crecimiento espacial de las metrópolis, afectando y modificando el patrón organizativo de la periferia urbana. Nuclean, en determinadas zonas, estratos socioeconómicos similares, produciendo reformas paulatinas en el funcionamiento, estructura y fisonomía interna de las ciudades (p. 7).

En lo referido al orden del espacio global, las urbanizaciones cerradas son un objeto de estudio privilegiado para analizar las nuevas relaciones entre el territorio y la *nueva cuestión social* surgida a partir del capitalismo contemporáneo o posfordista (Arizaga, 2009, p. 30).

Se puede analizar el fenómeno a partir de sus dos aspectos:

La suburbanización tardía de sectores medios, dentro de la franja de mayor poder adquisitivo, y el carácter cerrado de estos espacios residenciales. La suburbanización de estos sectores adquiere el carácter de «tardía» como zona de residencia permanente con relación a que, en la Argentina, el proceso de suburbanización tuvo como actor social a las clases populares a partir de los loteos económicos en los años 40 y 50 (Torres, 1998; 1999).

Entendemos que a partir de esta apropiación socio-espacial de origen se va constituyendo un espacio suburbano más ligado en la práctica como en los imaginarios de las clases populares, mientras que las clases medias se instalan en zonas centrales y subcentrales de la ciudad, sobre todo a partir de la implantación de la Ley de Propiedad Horizontal,³ promulgada en 1948.

De este modo, indagar en las representaciones y prácticas de los actores del proceso de suburbanización en cuestión implica reflexionar sobre el impacto que el fenómeno adquiere en la cultura urbana de estos segmentos del sector medio alto:

Hasta la primera mitad del siglo pasado, el barrio detentaba [sic] el espacio de residencia de las clases medias, y el «ir al centro» implicaba ritos de un espacio de ocio diferente del que proveía el barrio. Apoyados por la Ley de Propiedad Horizontal, en los años 60 y 70, los sectores promisoriamente ascendentes de las clases medias protagonizaron el pasaje del barrio al centro, específicamente al departamento céntrico. Este desplazamiento formó parte del imaginario de movilidad social de las nuevas clases medias profesionales (Arizaga 2009, p. 28).

3 Ley Nacional 13.512.

Y ahora se experimenta el traslado a los cinturones suburbanos de alta gama con gran acceso por autopistas:

La otra característica de este proceso [de suburbanización de las elites] es su encapsulamiento (...), que se debe analizar, entre otras dimensiones, desde la yuxtaposición en el espacio con asentamientos previos del tipo de loteos económicos y también de villamiserías y tendencias que muestran, por otro lado, lo abarcador del proceso de acuartelamiento del espacio en distintas dimensiones y lugares (p. 28).

GENEALOGÍA DEL FENÓMENO

Desde un punto de vista histórico, notamos que en la Argentina el proceso de segregación espacial de las clases medias superiores es mucho más tardío que en otros países del continente. Argentina se destacó en Latinoamérica por una tendencia a la homogeneidad social y el desarrollo de una cultura más igualitaria.

Tanto la élite dirigente en la época de la Argentina agroexportadora conservadora (1880-1916), como los primeros gobiernos radicales que le sucedieron (1916-1930) subrayaron, desde el principio, la dimensión colectiva de estos procesos como relevantes para la disolución de las divisiones sociales.

Este conjunto de representaciones sociales que hacía referencia central a la homogeneidad cultural y racial fue encarnado de manera paradigmática por las clases medias, en gran parte de origen inmigrante. Pero su gran extensión, se produce materialmente en los gobiernos peronistas desde 1945, movimiento social, político y partidario que introduce una importante inflexión en el modelo, pues logró hacer extensivo este anhelo igualitario a las clases trabajadoras.

Este modelo de socialización específico se basaba en la experiencia de la heterogeneidad social y residencial. Si la integración social e individual es «un proceso que articula relaciones horizontales (en el interior de un grupo social) y lazos verticales con otros grupos de la estructura social, a través de diferentes marcos de socialización» (Svampa, 2001, p. 14), entonces podemos afirmar que tanto el barrio como la escuela pública aportaban no pocos de «esos espacios». Así, la plaza o la esquina de un barrio, los patios de un colegio público estatal proveían a la persona de una orientación doble, hacia adentro y hacia fuera de su grupo, y aparecían como los contextos propicios para una socialización

más igualitaria, basada en la mezcla, la búsqueda del bien común y la heterogeneidad social.

En 1976 entra en colapso este modelo de socialización, básicamente por la dictadura militar, la más sangrienta de todas las que padeció el pueblo argentino, cuyo proyecto económico y social se orientó al desmantelamiento del modelo anterior, apoyado sobre la intervención del Estado, el proteccionismo y la industrialización sustitutiva de importaciones. Pero es a partir de 1989, con la asunción de Carlos Menem, cuando se concreta, desde una presidencia democrática, el pasaje a un modelo aperturista, centrado, entre otras cosas, en la reducción de las funciones del Estado a través de la privatización indiscriminada de sus áreas más importantes (p. 15).

Así, la consolidación de estas nuevas urbanizaciones implica una reformulación de las relaciones y los límites entre lo público y lo privado y en qué sentido este proceso conduce al reconocimiento explícito –y la legitimación– de una «ciudadanía privada», aunque el concepto parezca paradójal.

Áreas metropolitanas de Latinoamérica han sufrido importantes transformaciones en la década de los 90 que continúan hasta la actualidad; en donde la apertura de la economía, la desregulación, la liberalización de los flujos comerciales, las privatizaciones de las empresas estatales y la desaparición del Estado de Bienestar han marcado una fuerte impronta sobre su territorio, condicionando las futuras estrategias de desarrollo humano (Vidal-Koppmann, 2005, p. 16236).

En Argentina, y la provincia de Mendoza no escapa a esto, los diez años precedentes al siglo **XXI** se caracterizaron por la llegada de inversiones extranjeras directas (IED) focalizadas sobre ciertos sectores –los bienes raíces, las obras públicas, las comunicaciones, etc.– y por el repliegue del Estado como agente promotor de los procesos de equidad.

En Argentina, las urbanizaciones cerradas tuvieron como epicentro inicial el Área Metropolitana de Buenos Aires, lo que luego se difundió a las demás provincias del país, con desarrollos de diferentes tipos y tamaños. De este modo, siguiendo a varios autores argentinos (Svampa, Arizaga, Vidal-Koppmann), podemos identificar tres etapas en el desarrollo de las urbanizaciones cerradas en Argentina:

El primer ejemplo temprano de club de campo fue el «Tortugas Country Club», construido en el partido de Pilar en 1930. El predio adquirido poseía una extensión de 280 hectáreas y fue subdividido en 430 lotes. En la actualidad, hay edificadas 385 viviendas que van desde los 180 a los 800

metros cuadrados. Este proyecto partió de la iniciativa del empresario español Antonio Maura y Gamazo. El 22 de agosto de 1930 se constituyó el «Club de Campo Tortugas» como una sociedad anónima, cuyos fines eran la práctica del polo, el golf, natación, etc. El club se complementó con la construcción de chalets para uso de los accionistas y socios (Vidal-Koppmann, 2008, p. 10).

Entre 1930 y 1970 se produjo el período de esparcimiento de los sectores más altos de la élite argentina, *la crème de la crème*. Sin embargo, a diferencia de los actuales, se caracterizaban por líneas sencillas y austeras, con la alternancia entre el pintoresco chalet californiano con aquel más rústico de la arquitectura autóctona. Eran casas de fin de semana, que no estaban equipadas para ser residencias permanentes (Svampa, 2001, p. 55).

Una segunda etapa la podemos identificar a partir de la explosión inmobiliaria de 1970, protagonizada ya no solo por la élite tradicional sino por los nuevos empresarios y profesionales exitosos, pertenecientes a la clase media-alta vinculada al sector financiero y de servicios en auge. Este sector posee un estilo de vida caracterizado como hedonista y bucólico, y necesita trasladar las comodidades de la ciudad a su «estilo de vida *country*». Aquí ya ingresa en el imaginario de estos sectores sociales el sentimiento de inseguridad y desprotección de su propiedad privada, en un contexto de gran agitación social y presencia de organizaciones sociales armadas y fuerzas paramilitares clandestinas ⁴ (p. 56).

Finalmente, la etapa actual, que se inicia a fines de los años 80 (p. 57), donde cambia abruptamente con respecto de los modelos precedentes, en cuanto a las expectativas, oferta residencial, perfil social y generacional y formas de sociabilidad de los residentes. Los futuros residentes buscarán un estilo de vida *verde*, que contemple la prestación de todos los servicios de alta gama que se ofrecen en la ciudad y que permitan la residencia permanente de las familias en las urbanizaciones. Esto, posibilitado por la construcción de autopistas que agilizan el traslado desde las zonas suburbanas al centro, va a dar lugar al producto de mayor difusión y comercialización –aun con un mayor incremento a partir del año 2000– referido a urbanizaciones cerradas: los barrios privados.

4 En efecto, muchas de las acciones de las organizaciones revolucionarias eran secuestros extorsivos a miembros de la élite oligárquica, militar, empresarios nacionales y representantes de multinacionales.

TIPOLOGÍA DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS

A la luz del proceso histórico de incremento de las urbanizaciones cerradas en Argentina, se han desarrollado variadas tipologías para clasificar y diferenciar los tipos urbanos que caracterizan a las *gated communities*. Aquí tomaremos diversas tipologías y las complementaremos, en aras de lograr la mayor descripción y precisión del *tipo ideal*.

En primer lugar, identificamos el *country club*. Se origina como espacio de ocio extraurbano de la élite de los años 30 y como vivienda de fin de semana de los sectores medios en la década del setenta, remplazando la «casa quinta». En los años 80 y a principios de los 90 se produce la transición de su uso de vivienda de fin de semana a permanente. Si bien la anterior utilización no se abandona, se desplaza mayoritariamente hacia la función de vivienda permanente. Los *countries* cuentan con servicios deportivos y sociales, propios de un club, y en muchos casos se deben pasar controles de ingreso como socio, del tipo «bolilla negra» (Arizaga, 2005, p. 58).

A su vez, Svampa (2001, p. 67) diferencia entre el *country antiguo* o *club de campo* –concebido como residencia secundaria y principalmente destinado a la vida social y deportiva– y el surgido a partir de 1990 –el *country reciente*–, destinado a la clase alta consolidada y media alta en respuesta a la demanda de la época.

En segundo término encontramos los *barrios privados o cerrados*, la oferta más difundida en la actualidad. Comienzan a ser visibles desde los años 80. Surgen como espacios de residencia permanente y en un principio se emplazan en localidades suburbanas próximas. «En sus primeros años no tenían espacio comunes, pero a partir de 1996 deben competir con una oferta ampliada, lo que hace que en muchos casos incluyan servicios propios de un *country* como *club house*».⁵ (Arizaga, 2005).

En cuanto a la constitución social de estos barrios, si bien tienen una gran heterogeneidad interna de clases alta y media-alta, «los que están en el centro de la expansión inmobiliaria son los de pequeñas dimensiones, cuyo valor clave reside en la seguridad, destinados a una clase media con acceso al crédito, que no cuenta con la totalidad del capital requerido para la inversión» (Svampa, 2001, p. 69).

5 Nombre con el que se refieren al espacio social común de un *country*, que generalmente suele contar con una confitería, bar o restorán, donde se realizan actividades sociales.

Asimismo, una de las cuestiones más relevantes en los barrios privados es tanto el exceso de reglamentación interna como su transgresión constante, lo que se refleja en los problemas de cohabitación: disputas que van desde el reclamo hacia el vecino que no respeta el límite de velocidad, el rechazo al aumento de las expensas, hasta el conflicto abierto con desarrolladores o con la empresa responsable del emprendimiento (p. 71).

Las diferencias entre los *countries* y los *barrios privados* se reflejan claramente en los costos, desde el precio del lote, la ausencia de una cuota de ingreso y de una cotización mensual por el uso de los servicios comunes hasta, por último, el precio de las expensas.

La *ciudad pueblo* o *nuevas ciudades* son grandes emprendimientos, «megaemprendimientos», que van de 100 a 1.600 hectáreas. Tienen su origen en la segunda mitad de los años 90 y se comienzan a comercializar a finales de la década, atendiendo a nuevas demandas del mercado, que buscan articular los valores considerados positivos de la ciudad –en su dimensión cultural y social especialmente– y los valores positivos de la vida comunitaria de los otros tipos de urbanizaciones cerradas: seguridad, contacto con la naturaleza, etc. En definitiva, proponen restringir las consecuencias no queridas del progreso, sin descartar las deseadas. Los megaemprendimientos se planifican a partir de un plan maestro (en Estados Unidos se los conoce como *Master Planed Community*), a partir de un espacio común y abierto con servicios múltiples, a fin de lograr el mayor autoabastecimiento posible y decenas de barrios cerrados como lugares de residencia permanente, lo que no descarta un uso minoritario de residentes de fin de semana (Arizaga, 2008, p. 60).

El caso paradigmático es Nordelta, ubicado en el partido de Tigre, provincia de Buenos Aires. Comenzó su planificación en 1973 y los primeros cimientos se construyeron en 1998. Ocupará en total 1.600 hectáreas y contará con más de 20 barrios privados en su interior con más de 35 mil viviendas en total y una capacidad de más de 140 mil habitantes (Rojas, 2007, p. 28 y ss.). Se inauguró en el año 2000 y ya funcionan cuatro colegios, un centro de salud y dos campus universitarios de pronta inauguración.⁶

En la provincia de Mendoza, existen solo dos megaemprendimientos en pleno desarrollo: Palmares Valley –de 200 hectáreas, en el departamento de Godoy Cruz–

⁶ Los datos fueron extraídos de <http://www.nordelta.com> (recuperado el 21/06/2010).

(aún no inaugurado) y *El Torreón* –inaugurado en 2008–, con 130 hectáreas, en el departamento de Maipú, que contendrá 5 barrios privados, edificios de departamentos, condominios y 18 hectáreas de área pública, pensada para complementar la vida privada de sus habitantes.⁷

Un cuarto tipo de urbanización cerrada son los *condominios*: posibilidad sensiblemente más económica y, en muchos casos, como paso intermedio entre el departamento de la ciudad y la casa del barrio privado. Urbanísticamente se organizan en pequeños departamentos de dos o tres ambientes, que rodean un jardín central con una pileta, un quincho de uso común y juegos infantiles. También cuentan con un espacio común destinado a garaje.

Finalmente, las *chacras*. Surgieron durante los últimos años de la década del noventa. Apelan a la recreación de ciertas actividades agropecuarias, que son asociadas como actividades de ocio para el fin de semana o para personas ya retiradas de los compromisos laborales y que no requieren de la cercanía a la ciudad (Svampa, 2001, p. 61).

CARACTERÍSTICAS DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS

Lo que identifica de manera general a estas urbanizaciones es su relativa homogeneidad respecto de un afuera muy heterogéneo (Roitman, 2004, p. 9). Además, podríamos decir que en todas ellas existe una pluralidad de inmuebles, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, conectados entre sí a través de elementos, bienes y/o servicios comunes, y/o de un régimen de limitaciones y deberes entre ellos, para la consecución y aseguramiento de los intereses comunes y particulares de los partícipes. Presentan una inescindible relación entre los sectores privados y los comunes; un reglamento que regula la vida del conjunto; una administración o gobierno privado –como expresa McKenzie (1994)– y cobro de expensas comunes.⁸

Hasta aquí las tipificaciones y características de las urbanizaciones cerradas más comunes en nuestro país. Ellas no niegan definiciones dadas en otras lati-

7 Los datos fueron proporcionados por autoridades de los emprendimientos.

8 Son los gastos de mantenimiento y conservación del complejo que cobra la administración. Sin embargo, alguno de los emprendimientos establecen el cobro de expensas sin necesidad de demostrar, por parte de la administración, el destino de mantenimiento de dichos fondos.

tudes.⁹ Ahora avanzaremos en la conceptualización de los barrios privados, el fenómeno más expandido entre las urbanizaciones cerradas.

LAS (IN)DEFINICIONES CONCEPTUALES REFERIDAS A LAS GATED COMMUNITY

Son muchos los trabajos a nivel internacional referidos a esta temática. Sin embargo, no existe un consenso sobre una definición precisa de los emprendimientos residenciales privados o *gated community*.

Desde una óptica estrictamente jurídica, Mariani de Vidal (2009, p. 21) expresa:

Con el nombre de urbanizaciones privadas residenciales se designa un área territorial de extensión limitada, regida por un plan de ordenamiento territorial, con unidades funcionales o parcelas privativas independientes (construidas o por construirse) y áreas comunes de uso común, destinadas las primeras a vivienda (transitoria o permanente) y las segundas a la práctica de actividades deportivas, culturales y sociales, existiendo entre el área de viviendas y la recreativa una relación funcional y jurídica que las convierte en un todo inescindible [sic], vinculadas por el destino común, hallándose dotadas de la correspondiente infraestructura para la prestación de los servicios esenciales, la que reposa en cabeza de la urbanización y es comunitaria.

Desde la sociología y con una óptica más amplia, Roitman (2004) explica que el término puede abarcar desde una calle cerrada al libre acceso peatonal y vehicular, hasta un complejo cercado formado por diversos barrios o conjuntos residenciales. Por otra parte, algunos investigadores llegan incluso a considerar dentro de las urbanizaciones cerradas a las torres residenciales que cuentan con seguridad y a los megaemprendimientos que incluyen hasta sedes universitarias y hospitales.

En esta búsqueda de consenso respecto del concepto, en 2004 la misma autora considera urbanización cerrada a

un área urbana residencial cerrada donde el espacio público ha sido privatizado por ley, restringiendo el acceso vehicular y peatonal. De esta forma, se privatiza el uso de las calles, plazas

9 Comenta Svampa (2001) que, para Estados Unidos, Blakely y Sinder (1997) distinguen tres tipos de *gated communities*: una centrada en el estilo de vida (*lifestyle*); la segunda, en los símbolos de la distinción y el prestigio (*prestige communities*); y finalmente las *security zone communities*, que son las contraídas exclusivamente en torno a la seguridad.

y parques dentro del perímetro de la urbanización. Estos espacios solo pueden ser usados por los residentes, manteniendo a las personas «no deseadas» fuera del perímetro del conjunto residencial (Roitman, 2004, p. 9).

Sin embargo creemos, a nuestra novel mirada, que dicha autora supera su propia definición en un trabajo posterior, cuando expresa:

Debido a esa diversidad conceptual, es importante explicitar de qué se trata este objeto de estudio (...) definir las urbanizaciones cerradas como asentamientos residenciales urbanos cerrados que son voluntariamente habitados por un grupo social homogéneo y donde el espacio público ha sido privatizado a través de la restricción al acceso mediante dispositivos de seguridad (Roitman, 2008a).

Y continúa:

Estos asentamientos han sido concebidos como espacios de acceso restringido desde su construcción y están diseñados para proveer seguridad a sus residentes y evitar el acceso de no residentes. Poseen viviendas de muy buena calidad y tienen servicios e infraestructura de uso colectivo, utilizada exclusivamente por sus residentes, quienes deben pagar mensualmente por estos servicios y la mantención del barrio. Existe una asociación de residentes que ejerce la administración del asentamiento, controlando el cumplimiento de los códigos internos de conducta y edificación (Ibíd.).¹⁰

10 Y agrega la autora: «La privatización es avalada por la legislación nacional, provincial y/o local, existiendo además aceptación social de su condición de espacio privado de acceso restringido. La urbanización cerrada incluye viviendas unifamiliares de propiedad privada individual y otros edificios u espacios de uso común que son de propiedad privada colectiva. Este tipo de desarrollo residencial es concebido desde su inicio como un lugar cerrado y privado y cuenta con una serie de dispositivos de seguridad, como un cierre perimetral (muro, alambrado o rejas), alarmas, cámaras de circuito cerrado y guardias de seguridad que en algunos casos portan armas de fuego. El complejo cuenta con servicios e infraestructura de alta calidad. Generalmente este tipo de urbanización tiene una asociación de residentes con funciones de poder ejecutivo y en algunas ocasiones también legislativo y judicial. En el primer caso, se ocupa de la administración del barrio. Pero también puede ejercer una función legislativa al establecer las normas que rigen la conducta social de los residentes, y aquellas relacionadas con la construcción de las viviendas, controlando el cumplimiento de las normas de los códigos de convivencia y edificación y juzgando sobre el comportamiento de los residentes» (Roitman, 2008, p. 9).

Aquí cabe preguntarnos qué lleva a los individuos a decisiones residenciales tendientes a la segregación. Sin duda, existe una pluralidad de causas relacionadas entre sí, pero que deben confluir en un mismo tiempo-espacio para que aparezcan estos desarrollos residenciales de clara polarización social¹¹ (Castells, 1998). Para abordar este interrogante, tomaremos el análisis realizado por Roitman (2004) basándose en la Teoría de la Estructuración Social, de Anthony Giddens. La autora establece que las causas pueden dividirse en dos grandes grupos: estructurales y relacionadas con la acción social.

Las causas estructurales escapan a la voluntad de los actores sociales: aumento de la inseguridad y temor a hechos delictivos, fracaso del Estado como proveedor de servicios básicos a la ciudadanía; aumento de la brecha entre ricos y pobres; tendencia a la polarización social y desarrollo de una moda internacional impulsada por los desarrolladores urbanos. Ya no es el Estado quien tiene el uso monopólico de la fuerza sino que el sector privado hace uso de ella (p. 7). En cambio, las causas concernientes a la acción social: deseos y expectativas familiares de lograr un mejor estilo de vida; búsqueda de un sentimiento de comunidad, homogeneidad social, son de responsabilidad y elección de los sujetos. Por el contrario, en la ciudad abierta, si bien el valor del suelo urbano ya significa una restricción a su acceso, la heterogeneidad social es más frecuente. En resumen, estatus y exclusividad.

Así identificamos dos tipos de impacto de las urbanizaciones cerradas: impactos territoriales e impactos sociales.

El primero, como categoría genérica que abarca el impacto en el territorio propiamente dicho; los impactos políticos: el impulso de la gobernabilidad privada al aparecer las asociaciones de residentes como órganos de control y regulación dentro de los límites del fraccionamiento. Además, la privatización de los espacios públicos y el debilitamiento del rol del Estado conducen al replanteo de los conceptos de democracia y ciudadanía.

En lo referido a los impactos sociales, identificamos primeramente aquellos negativos, vinculados principalmente con cambios en las prácticas sociales y

11 Robert Castells (1998, p. 96) define la polarización social como «el proceso específico de desigualdad que aparece cuando tanto el vértice como la base de cada escala de distribución de la renta o la riqueza crecen más de prisa que el otro, de manera que este disminuye y se agudizan las diferencias sociales entre los dos segmentos extremos de la población»

aumento de la *segregación social urbana*.¹² Se trata de un nuevo tipo de segregación social urbana, diferente al existente anteriormente en la ciudad, porque es una segregación avalada por la legislación y aceptada socialmente (Roitman, 2004).

Podríamos también identificar como impacto social positivo de la construcción de una urbanización cerrada la generación de puestos de trabajo tanto en la fase de construcción como en cuanto a los proveedores de servicios para los residentes. Sin embargo, los grandes beneficios que esto traería a la comunidad, argumento de los emprendedores urbanos y autoridades públicas implicadas en la instalación, son generalmente mitos y nunca poseen el gran impacto prometido.

En consecuencia, entendemos que el significado y la profundidad del proceso de segregación espacial en la Argentina hay que comprenderlo en el marco de las transformaciones de la estructura social y de la inmersión acelerada en una lógica global de privatización.

Proseguiremos en el Capítulo 2 con el detalle de la categoría *ciudadanía*, desde el enfoque tradicional moderno, los abordajes críticos, las producciones latinoamericanas y finalmente una breve relación entre la ciudadanía de las urbanizaciones cerradas y su impacto en la configuración psicológica de sus residentes.

12 Entendida esta como un proceso social que resulta en la separación de ciertos individuos o grupos sociales que se mantienen aparte, con una escasa o nula interacción con el resto de la sociedad u otros grupos sociales (Roitman, 2004, p. 11).

CAPÍTULO II

Ciudadanías, espacio público y sociabilización

*Esto es, en suma, la ciudad:
el espacio donde nacen y se ejercen
los derechos y deberes de ciudadanía,
y donde el ciudadano se constituye
como el elemento esencial de la vida social.*
(CARRIÓN, 2007, p. 52).

En los albores del siglo **xxi**, los modelos tradicionales de política, democracia y ciudadanía que constituyeron los Estados y sociedades del todo el siglo pasado están siendo profundamente cuestionados. Dichas discusiones no surgen exclusivamente del plano analítico, sino de las mismas condiciones materiales de transformación construidas e impuestas por los sectores dominantes –especialmente a partir del neoliberalismo– y de las respuestas creativas dadas por los nuevos sujetos sociales y políticos emergentes –nuevos movimientos sociales, minorías étnicas, religiosas, sexuales, etc.– que abordan el espacio público.

Una dimensión para observar dichas transformaciones es la ciudad y el ordenamiento territorial consecuente. La implicancia de este ha sido una dimensión de lo político sin tradición de abordaje. Sin embargo, en los últimos años se han ido configurando nuevas líneas de investigación y desarrollo científico que estudian estas relaciones.

En este capítulo pretendemos describir las líneas de análisis teórico más relevantes referidas a la ciudadanía, que nos permitan identificar variables de análisis para abordar el fenómeno de las urbanizaciones cerradas desde lo político.

La teoría de ciudadanía más influyente en el siglo xx en Occidente la constituyó el modelo de ciudadanía construido por Thomas Humphrey Marshall, aplicado desde una espacio-temporalidad concreta: la Europa Occidental en el período de posguerra mundial. Se expresó a través de una serie de conferencias dadas en la Universidad de Cambridge en 1949 y publicadas en 1950 bajo el título *Ciudadanía y clase social*. El temprano impacto de la ciudadanía sobre la clase social es el núcleo de su obra. «Mi preocupación principal es la ciudadanía y mi interés especial es su impacto sobre la desigualdad social» (Marshall, 2004, p. 36).

Para Marshall,¹ la principal inquietud es la igualdad humana, su desarrollo y crecimiento, en una sociedad de mercado, que posee como principal valor la distinción y diferenciación clasista, que pone en peligro, precisamente, dicha igualdad:

Hay una especie de igualdad humana básica asociada con el concepto de membresía plena de la comunidad –o, como yo diría, de ciudadanía– que no es inconsistente con las desigualdades que distinguen los variados niveles económicos de la sociedad. Con otras palabras, la desigualdad del sistema de clases sociales puede ser aceptable siempre que se reconozca la igualdad de la ciudadanía (Marshall, 2004, p. 19).

Y continúa planteándose cuatro preguntas sobre la hipótesis de igualdad de la ciudadanía:

Sigue siendo cierto que la igualdad básica, cuando está enriquecida en sustancia y corporizada en los derechos formales de ciudadanía, es consistente con las desigualdades de la clase social? ¿Sigue siendo cierto que la igualdad básica puede crearse y preservarse sin invadir la libertad de mercado competitivo? ¿Cuál es el efecto del marcado desplazamiento del énfasis de los deberes a los derechos? ¿Parece haber límites que el moderno impulso a la igualdad social no puede o es improbable que supere? (p. 20).

El autor divide la ciudadanía en tres partes o elementos, que desarrolla según el devenir histórico que habrían tenido en Inglaterra: *civil*, *político* y *social*.

1 «Marshall era un sociólogo destacado, con una considerable experiencia como académico y como funcionario. Era también un heredero de las tradiciones del socialismo ético francés, fuertemente orientadas desde el siglo xix a promover por distintos medios la igualdad social. No es extraño, entonces, que se volviese un convencido defensor y estudioso del Estado de Bienestar» (Nun, 2000, p. 55).

El elemento *civil*

está compuesto por los derechos necesarios para la libertad individual de la persona, libertad de palabra, pensamiento y fe, derecho a poseer propiedad ² y concluir contratos válidos, y el derecho a la justicia. El último es de un orden diferente a los otros, porque es el derecho a defender y afirmar todos los derechos propios en términos de igualdad con otros mediante el debido proceso legal (p. 21).

Institución directamente asociada: los tribunales de justicia. Seguidamente, el elemento *político*: derecho a participar en el ejercicio del poder político, como miembro de un organismo dotado de autoridad política o como elector de los miembros de tal organismo. Instituciones directamente asociadas: parlamento y consejos del gobierno local.

Finalmente, el elemento *social*: «Toda la variedad, desde el derecho a una medida de bienestar económico y seguridad hasta el derecho a compartir plenamente la herencia social y a llevar la vida de un ser civilizado según las pautas prevalentes en la sociedad»³ (p. 21). Instituciones directamente asociadas: el sistema educativo y los servicios sociales.

A su vez, Marshall identifica la aparición de cada uno de estos elementos en un proceso evolutivo y continuo, asignado como

el período formativo de la vida de cada uno a un siglo diferente: los derechos civiles al *XVIII*, los políticos al *XIX* y los sociales al *XX*. Estos períodos deben tratarse con elasticidad y existe cierta evidente superposición, en especial entre los últimos dos (p. 24).

Así, Marshall define la ciudadanía como «una condición otorgada a aquellos que son miembros plenos de una comunidad. Todos los que poseen la condición son iguales con respecto a los derechos y deberes de que está dotada esta condición».

-
- 2 Entendiendo el autor que este derecho «no es un derecho a poseer propiedad sino un derecho a adquirirla, si uno puede, y a protegerla, si se la puede adquirir» (Marshall, 2004, p. 42).
 - 3 Más adelante, destaca: «El método normal para establecer derechos sociales es el ejercicio del poder político, porque los derechos sociales implican un derecho absoluto a cierto nivel de civilización que está condicionado solo por el cumplimiento de los deberes generales de la ciudadanía» (p. 50).

Y resalta:

No hay ningún principio universal que determine cuáles deben ser esos deberes y derechos, pero las sociedades en que la ciudadanía es una institución en desarrollo crean la imagen de una ciudadanía ideal con la cual puede medirse el logro y hacia la cual deben dirigirse las aspiraciones. El impulso a avanzar por el camino así trazado es un impulso hacia una medida más plena de igualdad, un enriquecimiento de la materia con la que está hecha la ciudadanía y un incremento en el número de aquellos a los que se otorga la condición. La clase social, por otra parte, es un sistema de desigualdad (p. 36).

Asimismo, el autor destaca una condición necesaria de ella:

La ciudadanía requiere un vínculo (...) un sentido directo de pertenencia a la comunidad basado en la lealtad a una civilización, que es una posesión común. Es una lealtad de hombres libres dotados de derechos y protegidos por una ley común (...) conciencia nacional» (p. 47).

CAMBIOS EN EL PROCESO CIUDADANO CONTEMPORÁNEO

Como expresamos anteriormente, el trabajo de Marshall ha constituido la teoría estructurante por muchas décadas del pensamiento formal-institucionalista-liberal en Ciencia Política. Y aunque para su época tenga aspectos positivos y novedosos,⁴ no son menores las críticas contemporáneas que recibió.

Primeramente, la periodización histórica-lineal del desarrollo de los elementos de la ciudadanía. Esta corresponde a Europa, y específicamente a Gran Bretaña. Por lo tanto, tratar de universalizar dicho procesos, traspolándolos a otras latitudes, como el *modelo único* con el que cada Estado *debió* desarrollar su ciudadanía, es por lo menos equívoco, y tanto más eurocéntrico y negador de las realidades particulares de cada Estado-nación, especialmente los latinoamericanos. Esto no quiere decir que el autor haya concebido de manera errónea el nacimiento de la ciudadanía ampliada, sino que las realidades concretas presentan su propia iden-

4 «Por una parte, las conferencias de Marshall dotaron de ciertos anclajes institucionales concretos a los derechos humanos que un año antes habían proclamado las Naciones Unidas, poniendo a la vez de manifiesto que tales derechos solo son realizables si se dan determinadas condiciones materiales. Por otra parte, establecieron el carácter multidimensional de la noción de ciudadanía, compuesta como mínimo por tres elementos: el *político*, el *civil* y el *social*» (Nun, 2000, p. 56).

tividad. Como afirma Fernando Calderón, «la experiencia europea para América Latina es desde luego fundamental como lección histórica, pero no como paradigma» (Calderón, 2004, p. 104).

Las particularidades históricas de América Latina nos llevan a resaltar lo expresado por Manuel Garretón: «una singularidad histórica original. Estas sociedades fueron constituidas desde el Estado»⁵ (Garretón, 2004, p. 229). Esto nos lleva a postular una inversión en el surgimiento de los derechos ciudadanos. Lejos de cierta secuencialidad, la inversión y yuxtaposición en el surgimiento de los derechos resulta en la construcción de una ciudadanía particular latinoamericana, fruto de su propia identidad, con sus luces y sombras.

La concepción marshaliana suele ser denominada de *ciudadanía pasiva* o *privada*, dado su énfasis en los derechos puramente pasivos y en la ausencia de toda obligación de participar en la vida pública. Esta crítica

proviene del ataque de la Nueva Derecha a la idea de «derechos sociales». Estos derechos siempre fueron resistidos desde la derecha, con el argumento de que (a) son incompatibles con la idea de libertad negativa y con los reclamos de justicia basados en el mérito, (b) son económicamente ineficientes, y (c) nos hacen avanzar en el camino hacia la servidumbre (Kymlicka, 2004, p. 9).

Además,

la Nueva Derecha cree que la satisfacción de ciertas obligaciones es una precondition para ser aceptado como miembro pleno de la sociedad, en particular, al no poder cumplir con la obligación de satisfacer sus propias necesidades económicas, los desempleados de largo plazo son una fuente de humillación tanto para la sociedad como para sí mismos (...). El esfuerzo por asegurar la integración social y cultural de los más pobres debe ir «más allá de los derechos» (p. 10).

Se focaliza así en su responsabilidad de ganarse la vida. «Dado que el Estado de Bienestar desalienta a la gente en todo esfuerzo por llegar a autoabastecerse, se

5 «(...) hablar del Estado nunca es hablar de un dato sino de una construcción, de un artefacto cultural que aparece, a la vez, como el producto y la expresión de determinados conflictos y tradiciones, cristalizados en conjuntos históricamente específicos de instituciones y de prácticas. De ahí el papel que han jugado los intelectuales en elaborar la teoría de su soberanía o en establecer sus articulaciones con la sociedad civil y, sobre todo, en erigirlo en Occidente, en los dos últimos siglos, en el portador de proyectos colectivos que, según los momentos y lugares, se condensaron en el nacionalismo, en la modernización, en la justicia o en el desarrollo. Decir Estado, entonces connota siempre experiencias particulares» (Nun, 2000, p. 63).

debe cortar la red de seguridad y todo beneficio social restante debe conllevar alguna obligación» (p. 10).

Lejos estamos de hallar evidencia empírica que demuestre que las reformas impulsadas por la Nueva Derecha desde los años ochenta hayan construido en el sentido de una ciudadanía responsable.⁶

Finalmente, aun en aquellos que reivindican las categorías marshalianas, las ven incompletas y caducas, ya que el esquema original no considera el creciente pluralismo social y cultural de las sociedades modernas. El mismo Tom Bottomore⁷ sugiere una actualización sobre las «nuevas cuestiones que surgen (...) concernientes a la relación entre ciudadanía formal y sustantiva; la conexión entre derechos y ciudadanía; las concepciones diferentes y conflictivas de la naturaleza y la magnitud de los derechos sociales» (Marshall, 2004, p. 133). En los últimos 40 años, ha aparecido «una multitud de nuevas cuestiones sobre ciudadanía que se deben examinar en un marco más amplio» (p. 106).

NUEVAS REALIDADES, NUEVOS CONCEPTOS

Así, a lo largo de las últimas décadas, diferentes autores comenzaron a reindagar sobre la ciudadanía, por lo que se experimentó una «verdadera explosión»⁸ de estudios sobre la temática. Aquí destacaremos los que hemos considerado más pertinentes para nuestro análisis de las urbanizaciones cerradas en el Gran Mendoza.

6 Las reformas impuestas por el neoconservadurismo «pretendían extender la acción de los mercados en la vida de la gente –mediante el libre comercio, la desregulación, la reducción de impuestos, el debilitamiento de los sindicatos y el recorte de los seguros de desempleo– con el propósito, al menos parcial, de enseñarle las virtudes de la iniciativa, la confianza en sí mismo y la autosuficiencia (...). Sin embargo, muchas iniciativas desregulatorias condujeron a una era de voracidad y irresponsabilidad económica sin precedentes (...) las desigualdades de clase se exacerbaron y los desempleados y trabajadores pobres fueron efectivamente ‘desciudadanizados’ al volverse incapaces de participar en la nueva economía de la Nueva Derecha» (Kymlicka, 2004, p. 11).

7 Este autor escribe un capítulo de reactualización, *Ciudadanía y clase social, cuarenta años después*, a la reedición del libro de T. H. Marshall de 2004.

8 Para más detalle de este crecimiento en los estudios teóricos de ciudadanía, ver W. Kymlicka y W. Norman (1994).

José Nun –sin desconocer sus bases marshallianas– expresa:

la ciudadanía no es un mero dato, sino una construcción social que se funda, por un lado, en un conjunto de condiciones materiales e institucionales y, por el otro lado, en una cierta imagen del bien común y de la forma de alcanzarlo. Lo que equivale a decir que siempre es objeto de una lucha, por más que en determinados lugares esta puede haberse resuelto desde hace mucho y haya tendido a naturalizarse así una forma particular de construcción de la ciudadanía (Nun, 2000, p. 66).

En esta misma línea, la politóloga peruana Virginia Vargas Valente analiza:

La ciudadanía es una categoría en construcción. Históricamente su contenido ha variado a lo largo de los siglos (desde la época de los griegos) y ha cobrado nuevos contenidos en lo que se ha dado en llamar la ciudadanía moderna, que surge en los siglos XVIII y XIX, según los países y regiones, y que marcan el paso de una sociedad estamental a una moderna. A lo largo de los tiempos, las concepciones y contenidos de la ciudadanía se han ido ampliando y complejizando, en un permanente proceso alimentado ya sea por la rectificación de los derechos existentes (Lister habla de dar sustancia a los derechos existentes), ya sea por el descubrimiento de las nuevas exclusiones que se iban generando (Vargas, 1999, p. 125).

Y continúa:

La ciudadanía es ante todo un proceso dinámico, fundamentalmente porque responde a las características de exclusión e inclusión de los diferentes momentos históricos y a las condiciones históricas y actuales en las que se perfila y ejerce. Estas extensiones o nuevos contenidos indican también que muchas de las ampliaciones ciudadanas se presionan y consagran a través de impulsos provenientes de abajo cuando de alguna forma han entrado a formar parte del horizonte subjetivo de sectores significativos de las ciudadanía realmente existentes (p. 128).

Will Kymlicka nos introducen en la dicotomía ciudadana de igualdad-pluralidad:

La ciudadanía no es un *status* legal definido por un conjunto de derechos y responsabilidades. Es también una identidad, la expresión de la pertenencia a una comunidad política (...). Con el tiempo ha resultado claro, sin embargo, que muchos grupos –negros, mujeres, pueblos aborígenes, minorías étnicas y religiosas, homosexuales y lesbianas– todavía se sienten [y nosotros diremos que efectivamente lo son] excluidos de la «cultura compartida», pese a poseer los derechos comunes propios de la ciudadanía. Los miembros de tales grupos se sienten excluidos no solo a causa de su situación socioeconómica sino también como consecuencia de su identidad sociocultural: su «diferencia» (Kymlicka, 2004, p. 27).

Así, los hombres y mujeres, miembros de esos grupos excluidos, serían incorporados a la comunidad política no solo como individuos sino también a través del grupo, y sus derechos dependerían en parte de su pertenencia a estos grupos o movimientos sociales (p. 28).

Una de las más influyentes pensadoras del pluralismo cultural es Iris Marion Young, quien señala que el intento de crear una concepción universal de la ciudadanía que trascienda las diferencias grupales es fundamentalmente injusto, porque históricamente conduce a la opresión de los grupos excluidos:

En una sociedad donde algunos grupos son privilegiados mientras otros están oprimidos, insistir en que, como ciudadanos, las personas deben dejar atrás sus filiaciones y experiencias particulares para adoptar un punto de vista general solo sirve para reforzar los privilegios. Esto se debe a que la perspectiva y los intereses de los privilegiados tenderán a dominar este público unificado, marginado y silenciado a los demás grupos (Young, 1989, p. 257).

Las razones básicas que esgrime Young para señalar que la genuina igualdad necesita reafirmar las diferencias grupales son, primeramente, que los grupos culturalmente excluidos están en desventaja de cara al proceso político y «la solución consiste al menos parcialmente en proveer medios institucionales para el reconocimiento explícito y la representación de los grupos oprimidos» (p. 259). Segundo, los grupos culturalmente excluidos tienen necesidades particulares que solo se pueden satisfacer mediante políticas diferenciadas.

Claro está que las diferenciaciones propugnadas por Young son para los grupos históricamente excluidos y dominados, para recobrar –o inaugurar– su integración plena a la comunidad política. Se deja así fuera de estas diferenciaciones positivas las producidas en el interior de los mismos sectores dominantes –como las de las urbanizaciones privadas–, ya que se diferencian no en función de la integración a la sociedad global sino de la autoexclusión privilegiada y teniendo como único valor diferencial el monetario.

Esta línea de análisis ciudadano de las diferencias, de suma actualidad, no deja de tener sus críticas.⁹

9 Los críticos de la ciudadanía diferenciada «temen que si los grupos son estimulados a replegarse sobre sí mismos y a cerrarse en su 'diferencia' (sea racial, étnica, religiosa, sexual o de cualquier otro tipo), entonces la esperanza de una amplia fraternidad deberá abandonarse» (Kymlicka, 2004, p. 31).

Álvaro García Linera, al hablar de ciudadanía, pone el énfasis en el proceso subjetivo de los individuos y su compromiso colectivo:

El ciudadano no es un sujeto con derechos, aunque necesite de ellos para verificar su ciudadanía: ante todo es un sujeto que se asume como un sujeto con derechos políticos, que son correspondidos por la normatividad estatal, es decir, es un sujeto en estado de autoconciencia de ciertas facultades políticas. Es apto de producir el derecho, de reconocerse activamente en él, es lo decisivo de su cualidad ciudadana, pues en el fondo no hay ciudadano al margen de la práctica de la ciudadanía, esto es, de la voluntad de intervenir en los asuntos que lo vinculan con los demás conciudadanos. Estamos hablando entonces de la ciudadanía como responsabilidad política ejercida, como forma de intersubjetivación política (García Linera, 2008, p. 134).

Llega a definirla expresamente:

La ciudadanía es el proceso de producción del contenido y la forma de los derechos políticos de una estructura social. A través de ella, la sociedad se desnuda en sus capacidades e ineptitudes para gestionar los asuntos comunes; pero también el Estado se exhibe en su consistencia material para cooptar las iniciativas que se agitan en la «sociedad civil» (p. 134).

El intelectual y político boliviano subraya, al igual que otros autores (Svampa, 2004; O'Donnell, 2004; Marshall, 2004; Lechner, 1990), la importancia de la ligazón afectiva de los miembros de una comunidad política: «La ciudadanía requiere de un ininterrumpido ritual de seducción y adhesión entre Estado y «sociedad civil», además, el fluido de pactos y compromisos a su interior» (p. 134).

La politóloga brasileña Sonia Fleury destaca el proceso de lucha y movilización social como base de los derechos:

La ciudadanía es un presupuesto, una hipótesis jurídico-política igualitaria inscrita como necesaria en la sociedad –cuyas relaciones se basan en el intercambio de equivalentes–, pero su concretización material es producto de las relaciones de lucha entre las diferentes clases y sectores sociales (Fleury, 2004, p. 66).

En la misma línea, García Linera subraya:

Aunque la ciudadanía evoca un conjunto de derechos políticos reglamentados y ejercidos por los individuos (ciudadanos) de un determinado espacio social y geográfico, su sustancia no es la ley, un decreto o una sanción; la ley y sanción solo regentan una sustancia social, producida en los lugares más prosaicos y poderosos como la aglomeración, la rebelión, la derrota o la muerte vividas en común (...). La ley, pálida transcripción de estos sucesos, evocará a la larga los fuegos

primigenios de las relaciones de fuerza, de los pactos, las osadías y servilismos que dieron lugar a los «derechos», mas no será capaz de sustituirlos (García Linera, 2008, p. 133).

Asimismo, Fleury detecta en su análisis cómo en los últimos años el abordaje de la ciudadanía ha vuelto al ruedo intelectual dominante, imponiéndose el «ciudadano» como fundamento del poder político. Y toma como ejemplo el informe del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) sobre la democracia, donde

se retoma la ciudadanía como fundamento del deber político y del orden social. Allí se destacan como atributos de la misma: su carácter expansivo, basado en la concepción moral y legalmente respaldada del ser humano como responsable, razonable y autónomo; la condición legal, estatus que reconoce al individuo como portador de derechos legalmente sancionados y respaldados; el sentido social o inter-subjetivo que resulta en la pertenencia a un espacio social común (republicanismo cívico); el carácter igualitario, sustentado en el reconocimiento universal de los derechos y deberes de todos los miembros de una sociedad democráticamente organizada; la inclusividad, ligada al atributo de nacionalidad que implica la pertenencia de los individuos a los Estados nacionales; y el carácter dinámico, contingente y abierto, como producto de luchas históricas (Fleury, 2004, p. 70).

Vemos entonces cómo los cambios en las dinámicas mundiales del último cuarto de siglo están generando nuevas dinámicas ciudadanas de exclusión-inclusión y un nuevo terreno para el surgimiento de nuevos derechos:

Dada su amplitud, complejidad y variedad, el proceso de globalización está conectado a otras transformaciones en el sistema mundial, que aparecen como parte de los temas instalados en el debate, porque afectan toda la humanidad. Son los temas «en disputa», como el crecimiento de las desigualdades, la explosión poblacional, las catástrofes del medio ambiente, la proliferación de armas, etc. Todos estos cambios representan nuevas amenazas y plantean la necesidad de conquistar nuevos derechos ciudadanos (Vargas, 1999, p. 130).

La globalización redefine los límites de las comunidades políticas en las que se había organizado la ciudadanía, asumida históricamente como dimensión del Estado y membresía en la comunidad nacional. En un proceso contradictorio, la globalización debilita y al mismo tiempo fortalece a las sociedades civiles nacionales. Las afecta al exponerlas a localismos y fragmentaciones defensivas cuando debilita el espacio de deliberación y negociación en lo público-privado. Al mismo tiempo, las fortalece porque expone otros derechos, las universaliza y les ofrece la posibilidad de garantías universales que van más allá del Estado-nación. De esta forma, la globalización ha comenzado a abrir una etapa donde emergen dos ciudadanía paralelas, las ciudadanía político nacionales, y una cierta ciudadanía universal, cosmopolita (Held) (...). Las dinámicas globales también gene-

ran sus propios signos y temas que comienzan a ser de interés universal, trascendiendo fronteras nacionales y creando un nuevo significado al cosmopolitismo (Santos), vista como una respuesta a los estrechos límites de la ciudadanía en los Estados-nación (...). Como discurso y práctica antihegemónica, este cosmopolitismo solo es posible en forma intersticial, en los márgenes del sistema mundial capitalista (p. 132).

Así, las «ciudadanías globales» –movimientos sociales de carácter internacional que luchan por el medio ambiente, los derechos de género, las minorías étnicas y sexuales, etc.– se están fundando, además, de manera multicultural, expresándose como afirmación positiva de la diversidad. Los derechos humanos, sustento y muchas veces expresión de los derechos ciudadanos, han pasado a ser uno de los ejes más significativos en este espacio de sociedad civil global» (p. 132).

CIUDADANÍA Y DIFERENCIACIÓN RESIDENCIAL

Todo lo expuesto nos arroja que la ciudadanía en la actualidad es una realidad mucho más heterogénea y diferenciada de lo que concibieron algunos teóricos políticos.

Lo podemos observar en Argentina, a partir de las reformas político-económicas impuestas desde la década del setenta. La nueva matriz societal neoliberal impuso una dinámica de ganadores y perdedores, recrudescimiento de las desigualdades sociales, crisis del Estado, desindustrialización y aumento de la inseguridad ciudadana (Svampa, 2004b, p. 72).

Un fenómeno que muestra de manera patente estas transformaciones ciudadanas es la expansión de las urbanizaciones cerradas. El proceso de suburbanización de las urbanizaciones cerradas se llevó a cabo sobre una trama urbana ocupada tradicionalmente por los sectores populares, lo cual acentúa dramáticamente los contrastes sociales. Así, la incrustación de nichos de opulencia junto a extendidos bolsones de pobreza tiende a aumentar la visibilidad de las *distancias sociales*¹⁰ ciudadanas.

10 Categoría desarrollada en siguientes párrafos de este capítulo.

Sostiene Matilde Malizia:

La consolidación de las urbanizaciones cerradas acentúa el proceso de diferenciación socio-espacial de estos emprendimientos en relación al resto del espacio urbano, y conduce al desarrollo de prácticas auto-segregatorias que son contrarias a la convivencia social que debería caracterizar a la ciudad (Sobrazo Miño, 2002, p. 433). La *segregación* liga fenómenos sociales con los espacios en los cuales se inscriben. Se refiere a la organización territorial de la ciudad y a los lazos que establecen entre sí los grupos que la habitan, resaltando su desigual distribución en el espacio y su acceso diferenciado a los recursos materiales y simbólicos, poniendo de manifiesto una amplia desigualdad social. Por otra parte, la *fragmentación* se refiere al cambio en el esquema de interdependencia entre los distintos sectores y zonas de la ciudad. Los mismos tienden a convertirse en entes autónomos, donde la vida gira en torno a pequeños fragmentos (Girola; Valenzuela Aguilera, 2002, p. 47) (Malizia, 2008, p. 8).

Tomando categorías de Pierre Bourdieu, la investigadora tucumana expresa:

Los procesos de *segregación social* se fueron institucionalizando a través de una fragmentación física y morfológica del espacio, manteniendo e incrementando las diferencias socioeconómicas. Como resultado, diferentes grupos de personas, al ocupar la misma posición en la estructura social, tienen altas posibilidades de compartir una visión del mundo similar a través de la cual otorgarán sentido a sus prácticas.¹¹ Se clasifican a sí mismas al elegir, conforme a sus gustos, diferentes atributos, vestimenta, alimentos, amigos, costumbres y otros (Bourdieu 1996, p. 136). Las representaciones sociales (Bourdieu, 1996, p. 81) que las personas construyen acerca de la realidad, es decir las maneras de interpretarla, dependen de la percepción que tienen del entorno en el que viven y de cómo este influye sobre su comportamiento y toma de decisiones. La realidad es interpretada a partir de las experiencias personales y el sistema de valores utilizado. Bourdieu (1996, p. 134) llama a esto *habitus*. Es un sistema de esquemas de producción de prácticas y un sistema de esquemas de percepción y apreciación de las prácticas. Es decir, produce prácticas y representaciones que están, por un lado, disponibles para la clasificación de acuerdo con una condición social, y por el otro, objetivamente diferenciadas. El *habitus* se modifica constantemente a partir de la influencia que ejercen las condiciones externas (Malizia, 2008, p. 8).

De este modo, la percepción de la realidad social enmascara diferentes realidades. Primero, esta construcción no se opera en un vacío social sino que está sometida a acciones estructurales. Segundo, las estructuras estructurantes y las estructuras cognitivas son en sí mismas socialmente estructuradas porque tienen una génesis social. Por último, la construcción de la realidad social no es solamente

11 El espacio tiende a funcionar como un *campo simbólico*, un espacio de estilos de vida y de grupos de estatus (Bourdieu 1996, p. 136).

una empresa individual sino que también puede volverse una empresa colectiva (Bourdieu 1996, p. 134).

La relación entre «los ciudadanos de adentro» y «aquellos de afuera» de las urbanizaciones cerradas se plantea no solo desde la identificación más o menos mimética con el otro sino también desde el reconocimiento de la distancia. «Se convierte en una mirada hacia arriba o hacia abajo, una mirada desde una posición más que la de una situación» (Malizia, 2008, p. 9).

Se va forjando así un *estilo de vida country*,¹² que provoca una «sociabilidad barrial selectiva», ya que del viejo modelo de socialización barrial solo se retoman ciertos valores –como ser los lazos de confianza y la seguridad–, así como se descartan otros tópicos, más intrínsecamente asociados con una cultura democrática: el modelo de la mezcla o la heterogeneidad social, etc. (Svampa, 2004b, p. 60).

La *seguridad* comienza a emerger, en este nuevo estilo de vida, como un valor en sí mismo, desde el cual se puede reconstruir la confianza y volver a recrear la vida de barrio. En suma, como ningún otro tópico, la valorización del barrio coloca en el centro de la cuestión la degradación de las relaciones sociales, la pérdida de confianza –de capital social, dirían algunos–, que en algunos países revela el colapso de los tradicionales modelos de socialización.

En segundo lugar, el estilo de vida de las urbanizaciones privadas coloca en el centro la *imagen de la familia nuclear*. En efecto, las urbanizaciones privadas son espacios de organización y construcción de un orden familiar, donde la socialización de los chicos, casi siempre en edad escolar, aparece como el eje central de preocupación. Por otro lado, dentro del espacio protegido de estos nuevos paraísos, los niños disfrutaban de grandes márgenes de libertad y expansión lúdica en un contexto de confianza.

Sin embargo, debemos comenzar a profundizar en los riesgos que conllevan estos estilos de vida, y los efectos colaterales a corto y mediano plazo. Maristella Svampa (2004b) denomina a este modelo de sociabilidad «autonomía protegida». Identifica rápidamente los trastornos de las conductas –como ataques de pánico, etc.–, accidentes dentro del predio, en el límite, conductas adictivas y actos vandálicos ejercidos en contra de la propiedad por adolescentes de la misma urbanización privada. Resalta el vandalismo infantil que

12. Expresión que no se ciñe a este tipo de urbanización cerrada sino que es aplicable a toda la tipología. Cfr. Capítulo I.

ha sido uno de los corolarios más notorios, pues es ahí donde convergen perversamente modelo de socialización y nuevo estilo de vida. A decir verdad, la problemática no es nueva, pues la existencia de episodios reiterados de vandalismo aparece muy asociada a la historia de los clubes de campo más antiguos, que en Argentina datan de 1930 y se extendieron en los años 70, cuando las urbanizaciones privadas eran concebidas como residencias secundarias o de fin de semana. Tanto es así, que casi no existe uno de ellos que no pueda aportar alguna historia de vidrios rotos, viviendas dañadas y muebles arrojados a la piscina,¹³ como antítesis de las «bondades» del modelo (p. 62).

Sin embargo, la misma autora considera estas explicaciones y este nivel de análisis insuficiente y ahonda aún más:

En realidad, lo que hay que señalar es la dinámica recursiva propia de un modelo de socialización, que plantea un problemático desequilibrio, instalándose entre el exceso y el déficit: exceso, pues es el modelo alimenta una explosión de libertad en un entorno hiperprotegido, y hace que se adelanten con ello las etapas; déficit, que se apoya en un modelo que favorece el debilitamiento del control familiar, problematizando aún más la difícil tarea de conciliar la autoridad de los padres con un modelo más democrático de familia. En fin, si tenemos en cuenta que la socialización basada en la autonomía «puertas adentro» es efectivamente cada vez más precoz, y ya no se reduce exclusivamente a los fines de semana, podemos entender el porqué de la aparición del vandalismo infantil, antes confinado a la población adolescente. El segundo riesgo inherente a este estilo de vida es que promueve una socialización dentro de un ambiente protegido y homogéneo, que los mismos residentes denominan «el modelo de la burbuja». (Svampa, 2004b, p. 64).

Son muchos los testimonios que aluden a la «irrealidad» o «artificialidad» del modelo y a sus consecuencias más inmediatas: niños ya crecidos que no saben desenvolverse de manera autónoma, una vez que transponen las fronteras del *country* o del barrio privado niños que, de visita en la ciudad «abierta», se abalanzan sobre las calles con una ingenuidad y una confianza casi provinciana niños que rehúyen el contacto con el mundo exterior, un mundo que vislumbran superpoblado, estridente y agresivo, y buscan pasar la mayor parte del tiempo en espacios protegidos. En suma, niños que crecen en un espacio homogéneo y restringido, del «entre nos», con escaso contacto con seres «diferentes», y lejos de los males contaminantes de la ciudad contemporánea.

13 Y describe la reacción de los padres de los niños: «Se refuerzan los controles sociales y familiares, claro está por lo general, se apela también al apoyo psicopedagógico, con el propósito de «poner límites» a los chicos. No es raro tampoco que se exija a las autoridades del *country* y barrio privado que estos proporcionen algo más que un hábitat, y asuman el *rol propio de un agente socializador*, a la manera de una microciudad o una escuela».

La relación que los hombres y mujeres mantienen con los espacios abiertos, con el espacio público y su ciudad, es una dimensión central en el análisis de la ciudadanía en las urbanizaciones cerradas, ya que plantea de manera cabal la cuestión de los nuevos procesos sociales y la distancia social.

Este concepto es desarrollado por Maristella Svampa a partir de Simmel:

En este sentido, creo que es útil retomar la lectura que un pensador tan inclasificable como Georg Simmel realizó del tema de la distancia, no solo como forma de mediación sino como elemento primario de toda forma de socialización, sobre todo en las grandes ciudades. Simmel (1986) fue uno de los primeros en señalar que tanto la pérdida de una sociabilidad comunitaria como la mercantilización de las relaciones sociales son procesos directamente relacionados con la extensión de la economía monetaria en el marco de las grandes urbes. Ahora bien, el corolario de estos nuevos procesos fue la modificación de la distancia social. En efecto, rotos los equilibrios sociales anteriores, el individuo se vio confrontado a una serie de situaciones marcadas por una oscilación mucho más incierta, que iba de la cercanía absoluta a la distancia excesiva, lejos del equilibrio o de una síntesis más o menos armoniosa. Como en los tiempos de Simmel, en esta nueva inflexión de época, la modificación de la distancia social vuelve a plantearnos entonces una serie de problemas de confiabilidad o, como dirían otros, de «dilemas interactivos» que, en el límite, se hallan en el origen de ciertas patologías o trastornos psicológicos, que se instalan entre el exceso y el déficit, como la hipersensibilidad y la agorafobia. Es así como hoy vemos que el temor al espacio público, en tanto lugar «no protegido», cada vez más desregulado, encuentra su expresión máxima en la gran ciudad, y va configurando una suerte de agorafobia urbana, patología que, como bien advierte J. Borja, es más una «enfermedad de clase de la que parecen estar exentos aquellos que viven la ciudad como una oportunidad de supervivencia» (Svampa, 2004b, p. 64).¹⁴

A partir de esto, nos introducimos uno de los aspectos centrales que presenta la sociabilidad ciudadana en el interior de las urbanizaciones privadas: la tendencia a la homogeneidad social. Para ello, primero realizaremos dos observaciones. Múltiples estudios reconocen que la tendencia a la homogeneidad social es uno de los rasgos centrales del nuevo tipo societal contemporáneo, que aparecería reflejado en las prácticas y estilos de vida de las clases medias en ascenso y clases medias

14 Y continúa: «En fin, lo cierto es que por encima del repudio o del temor que los residentes adultos establezcan en relación a la ciudad abierta, de todas maneras, el «modelo de autonomía protegida puertas adentro» no genera en los niños ningún tipo de destrezas ni defensas de ninguna naturaleza que los ayude a desenvolverse con un grado de autonomía relativa en espacios heterogéneos, confusos, ruidosos y altamente contaminantes como lo es hoy cualquier gran ciudad» (p. 65).

altas, e ilustrado de manera paradigmática por las urbanizaciones privadas. De esta manera, algunos consideran que la lógica del proceso lleva a la constitución de verdaderos enclaves fortificados, articulados en redes, que presentan una gran tendencia a la homogeneidad social y generacional, que va de una sociabilidad del «entre nos», al «urbanismo de las afinidades», a la práctica generalizada de los «apareamientos selectivos» en todos los órdenes (p. 66).

No obstante, este reconocimiento no debe hacernos ceder a la tentación de pensar, de manera demasiado rápida, que estas nuevas formas de sociabilidad desembocan inevitablemente en la constitución de comunidades totales, en donde las diferentes facetas del individuo encuentran expresión.

Hoy en día constituye una novedad irruptiva en la realidad argentina el proceso de expansión desorbitada de las urbanizaciones cerradas, ya que, a diferencia de otros países latinoamericanos, Argentina se caracterizó durante muchas décadas por un desarrollo de políticas públicas tendiente –por lo menos discursivamente– a la igualdad residencial y acceso a los derechos básicos. La igualdad constituyó un valor social simbólico muy fuerte en nuestro país.¹⁵

En fin, para el caso argentino pudimos advertir que las representaciones y los lazos que se establecen con el «otro» en las urbanizaciones privadas son básicamente de tres tipos: el primero es de índole económica (con el proletariado de servicio, como ser la mucama) luego está también el «otro» como objeto de beneficencia (el «pobre», al cual se ve poco pero se ayuda de más en más con colectas que se realizan tanto en los *countries* y barrios cerrados como en los colegios privados). Pero la relación con ambos, se trate del proletariado de servicio o del pobre, se desarrolla en contextos regulados y previsibles. Sin embargo, el contraste entre el «adentro» y el «afuera» y la interiorización del código binario engendra un tercer tipo de vínculo con el otro, caracterizado por el temor exacerbado, que remite a la imagen de la «pobreza violenta», localizada siempre en los barrios carenciados y villas del entorno (p. 75).

¿HACIA UNA CIUDADANÍA DE CONFIGURACIÓN PSICOLÓGICA BINARIA?

Queremos abordar finalmente el impacto de las urbanizaciones cerradas en la ciudadanía, a través de la dimensión psicológica que la segregación espacial va fijando y consolidando.

15 Para mayor desarrollo de este proceso, ver Svampa, 2001.

Siguiendo a Svampa, tomaremos el enfoque procesual de Norbert Elías,

quien sostiene la correspondencia o articulación recíproca entre las estructuras emotivas y cognitivas, por un lado, y las estructuras sociales, por el otro. Esto supone afirmar que los procesos de cambios afectan y atraviesan, simultáneamente, ambos niveles. O, para decirlo en otros términos, que cuando cambian las formas de convivencia humana y la estructura de los grupos, cambian también la configuración y la forma de las funciones psíquicas del ser humano particular (Elías, 1987, p. 5565) (Svampa, 2004, p. 16).

De manera más general, lo que buscamos decir con esto es que la vida en las urbanizaciones privadas tiene como correlato el desarrollo de un conjunto de representaciones y de prácticas sociales alrededor de las figuras del «otro» que van cristalizando una determinada configuración psicológica. Así, el nuevo estilo de vida implica la puesta en acto de fronteras físicas y rígidas que establecen una clara separación entre el «adentro» y el «afuera»: esto significa que, por un lado, existen zonas altamente reguladas (el espacio cerrado y protegido) por el otro, existen zonas desreguladas (el espacio abierto, desprotegido). Esta división trae aparejada la interiorización de un código binario que, alentada por el contraste social, reorganiza la vida cotidiana y la relación con los otros, en un registro inequívoco que diferencia el «nosotros» de los «otros» los «iguales» de los «diferentes». Más aun, este proceso va generando una configuración psicológica binaria que tiende a borrar los matices: así, «puertas adentro», se desarrolla un ámbito «pacificado», en el cual las regulaciones son claras (aunque en muchos casos resulten excesivas) y los códigos de comportamiento, previsibles. En cambio, «puertas afuera», sobrevuela la amenaza difusa, el otro pierde espesor y medida, se torna inasible y desconocido, en un contexto en el cual lo extraño se aúna con la incertidumbre y la imprevisibilidad. El temor se exagera y se cristaliza en aquellas zonas oscuras (puentes, accesos) donde se potencian los riesgos, zonas que emergen peligrosamente como una «tierra de nadie», a la manera de aquellos peligrosos cruces de la Edad Media, donde solían aguardar los temibles salteadores de caminos y uno sabía que podía perder la vida, en un último fulgor, un golpe súbito y siempre incontrolable (p. 16).

El otro aspecto que Svampa señala es la *categorización de la diferencia* (Améndola, 2000), el

hecho de que los seres «diferentes» no aparecen captados como personas sino sobre todo como categorías sociales. En efecto, la ventaja respecto del mundo «de afuera» es su radical transparencia, pues «adentro» lo diferente no se mezcla; cada persona tiene un lugar preestablecido, según su función social, ilustrado de manera paradigmática por el proletariado de servicio que diariamente entra y sale, rigurosamente uniformado, se trate de la mucama, la niñera, el jardinero o el guardia armado (p. 74).¹⁶

16 «Esta tendencia no escapa a la mirada crítica de ciertos residentes de urbanizaciones privadas.

Hasta aquí las diferentes líneas de análisis más relevantes referidas a la ciudadanía. Pasando desde las más tradicionales y eurocéntricas y sus críticas, hasta llegar a las teorizaciones desde Latinoamérica y las relacionadas con la subjetividad y la psicología.

Esto nos demuestra que el traslado hacia lo privado que provocó el neoliberalismo es de tal envergadura que hasta el espacio público lo significamos como ajeno a nuestra realidad. Por ello la dicotomía público-privado se exagera negativamente cada vez más, especialmente en la disposición territorial de la ciudadanía.

A partir de estas categorías, y tras el abordaje sobre las urbanizaciones cerradas realizado en el Capítulo I, avanzaremos en el análisis particular de las urbanizaciones cerradas en el Área Metropolitana de la Provincia de Mendoza y puntualmente el abordaje exploratorio de la ciudad-pueblo *El Torreón*, ubicado en el departamento de Maipú, Mendoza.

Por ejemplo, una mujer que reside en un lujoso *country* del noroeste del conurbano bonaerense comentaba que una de sus mayores preocupaciones era que sus hijos se refirieran al «otro» como una clasificación: «Viste que los tratan... o sea terminan hablando de ellos como si fueran una entidad distinta, no un ser humano... No sé, me pasó una vez algo terrible. Mi hija tenía siete años, ocho, y vienen a almorzar a casa tres amiguitas y era esta: '¿Y si pasa tal cosa qué es? ¿Es hombre, es mujer o es mucama?'. Y estaba la empleada al lado y yo las miré y les dije: 'No, se equivocaron: si es hombre o es mujer...'. 'No, no, no, (continuaban), ¿es hombre, es mujer o es mucama?'. Por último es la residente que se pregunta: «¿Por qué? ¿Qué es la mucama? ¿Es un perro, es un objeto, una cosa, es otra clasificación de ser humano?» (p. 75).

CAPÍTULO III

*El desarrollo de las urbanizaciones cerradas
en el Gran Mendoza. Aproximación analítica
al primer megaemprendimiento mendocino:
El Torreón, Maipú*

*La vida en un barrio privado es como en una pecera:
te dan de comer, vos no te tenés que preocupar
por la calidad del agua, siempre la tenés a la temperatura
adecuada y no te van a comer los cocodrilos.
Pero, eso sí, no te podés salir de la pecera.
(BENITO, profesional del equipo diseñador
del master plan de El Torreón).*

El avance en la construcción de urbanizaciones cerradas es un fenómeno en pleno auge en Latinoamérica. Mendoza no solo está inserta en este proceso, sino que se presenta como una de las provincias con mayor desarrollo de la Argentina en este tipo residencial (PNUD, 2009).

En este capítulo analizaremos las particularidades de la provincia de Mendoza y su importancia geopolítica en la integración regional. El desarrollo histórico de su Área Metropolitana, la presencia de las urbanizaciones cerradas y el marco legal.

Y, puntualmente, indagaremos en la puesta en marcha del primer pueblo privado de Mendoza, *El Torreón*, megaemprendimiento privado ubicado en el departamento de Maipú. Recorreremos su proceso, desde el origen de la inversión, los criterios sociales y urbanísticos de diseño, hasta las principales características de infraestructura y nivel de ejecución actual de su *master plan*.

UNA PROVINCIA CENTRAL Y SU ÁREA METROPOLITANA

La provincia de Mendoza ocupa una posición centro occidental en el país, con una superficie de 150.839 kilómetros cuadrados. Sus características geográficas son: zonas de montaña, piedemonte y planicie; aluvional, sísmica, fría, seca y desértica. Es una de las veinticuatro provincias argentinas preexistentes al nacimiento de la República (Molina et. al., 2008, p. 90).

Mendoza adquiere una posición relevante de interconexión nacional e internacional—por su límite con la República de Chile— que le otorga un carácter estratégico. Se integra regionalmente a través de tres áreas de explotación económica: con San Juan en la producción vitivinícola, con San Luis en la explotación ganadera y con Neuquén en la explotación petrolera y el aprovechamiento hídrico.

Es la cuarta provincia más poblada del país, con 1.741.610 habitantes, según el censo 2010¹ (Desde 2001, la población de Mendoza creció 9,4%. 2010, diciembre 18. *Los Andes*, p. 1). Las actividades productivas de la provincia se estructuran en torno al modelo agroindustrial inserto en una economía de mercado.

Este proceso histórico se manifiesta especialmente en el gran desarrollo de los oasis irrigados en detrimento de los espacios que carecen de agua de riego, que a su vez se cristaliza en la contradicción «cultura vitivinícola-cultura del desierto». Esta contraposición se expresa incluso en formaciones sociales distintas que marcan las dos realidades económicas de Mendoza: una economía de mercado y otra de subsistencia. En las zonas no irrigadas se generan actividades vinculadas al aprovechamiento de los recursos naturales, además de la ganadería de subsistencia, como el potencial minero y su exploración, la explotación de hidrocarburos, generación hidroeléctrica y térmica. Estos usos de gran incidencia en la composición del PBG (más del 50%) y en la obtención de recursos económicos, e inversiones, generan regalías significativas a la provincia (Plan Estratégico de Mendoza, 2010).

María Elina Gudiño, en su análisis de las distintas dimensiones económicas de Mendoza, resalta el rol de la Inversión Directa Extranjera (IDE): «El comercio y la Inversión Directa Extranjera son los principales vehículos de la globalización económica» (Gudiño y D’Inca, 2005, p. 13). Subraya que la composición de la IDE

1 Al momento de redactar este libro, el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) no ha publicado los resultados oficiales del Censo 2011. Solo se dio a conocer el dato de población a través de, en el caso de Mendoza, la Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas (DEIE) del Gobierno de Mendoza.

Provincia de Mendoza



que se dirige a Mendoza lo hace en los rubros de servicios, electricidad, gas y agua, incrementándose día a día la orientada a grandes inversiones inmobiliarias y centros comerciales. El conjunto de IDE presentes en la provincia tiene como principales países de origen España (40,5%), EEUU (28,3%), Chile (7,5%), Francia (6,6%) y Holanda (3,6%) del total de inversiones (p. 37). Además, la agroindustria vitivinícola, actividad económica característica de la provincia, posee uno de los más altos porcentajes de extranjerización desde la década del 90.

Por su parte, Sonia Roitman destaca que la provincia, como el país, ha sido atravesada por las políticas económicas de ajuste. Esto ha tenido un impacto en su estructura social. El desempleo, la pobreza y la delincuencia se han incrementado notablemente durante las últimas dos décadas. Aunque la tasa de desempleo ha aumentado, siempre ha sido considerablemente menor que las cifras para todo el país² (Roitman, 2008b, p. 330).

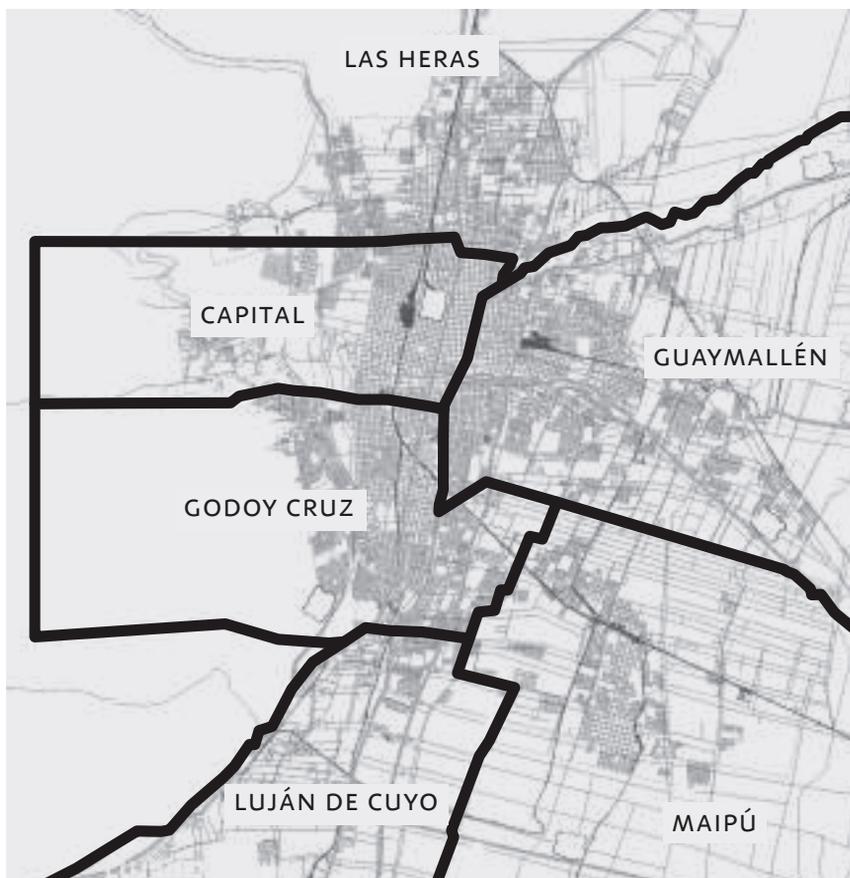
La provincia está constituida por dieciocho municipios. Conforman su Área Metropolitana –también llamada Gran Mendoza– los departamentos de Capital, Guaymallén, Godoy Cruz, Las Heras, Luján de Cuyo y Maipú. Esta área, que es el principal conglomerado de la provincia y de la denominada Región Cuyo, se encuentra en la zona del piedemonte. Por lo tanto, es importante destacar sus características aluvionales, sísmicas y de recursos hídricos limitados.

El Gran Mendoza se encuentra emplazado en la intersección de dos grandes ejes de vinculación provincial, regional e internacional: eje Este-Oeste: desarrollado a través de la ruta nacional N°7 (PANAM), vincula a Mendoza y particularmente el Gran Mendoza con Capital Federal, la Pampa Húmeda y la República de Chile. Conecta los dos puertos australes más importantes del Océano Atlántico y Pacífico; el eje Norte-Sur, desarrollado a través de la ruta nacional N°40, es la única vinculación del Oeste del país en sentido Norte- Sur, que por estar poco desarrollado y discontinuo adquiere solo parcialmente el carácter turístico.

La concentración del Gran Mendoza se ve, entonces, favorecida por los medios de circulación en su posición estratégica en corredores de comunicación y comercio fronterizo.

2 «En 1989, un 4,4 por ciento de la población activa del área metropolitana de Mendoza estaban sin empleo, mientras que la más alta figuración de Argentina fue de un 18,4 por ciento en mayo de 1995, la cifra pico de desempleo en MAM fue de 7,9 por ciento en mayo de 1997. Llegó a la mayor tasa de 13,5 por ciento en octubre de 2001, acercándose a la cifra nacional (16,4 por ciento). El desempleo en el MAM se redujo a 9,3 por ciento en mayo de 2003 y al 4,2 por ciento en el primer trimestre de 2007 (DEIE y el INDEC)» (Roitman, 2008, p. 331).

Departamentos del Gran Mendoza



Fuente: Roitman, S. (2008).

La posición geográfica de encrucijada en los dos ejes que vertebran el territorio nacional en sentido Este-Oeste, ruta nacional N°7, y Norte-Sur, ruta nacional N°40, ambas rutas de conectividad que recorren el territorio argentino entre las regiones Patagonia-Nuevo Cuyo y NOA. En este caso, la ruta internacional N°7 es el principal corredor de transporte vial del Oeste argentino, que a través de la Cordillera de los Andes canaliza los movimientos de personas y mercaderías entre los países del Mercosur y Chile. Forma parte de la zona del Corredor Bioceánico Central de la República Argentina, siendo este Corredor estratégico para la República Argentina, ya que es la puerta de salida al Pacífico desde los principales puertos del Atlántico y corredor viario de mayor

movimiento del Mercosur que une los puertos de Brasil con los de Chile. Localmente, el tramo de este corredor internacional se lo denomina «Corredor Andino», que va desde la unión de la ruta nacional N°40 y el desvío internacional, en el departamento Luján de Cuyo, hasta el Túnel Internacional a Chile (Plan Estratégico de Mendoza, 2010).³

El Gran Mendoza, dentro del contexto nacional argentino, es la cuarta ciudad en número de habitantes, precedida por Gran Buenos Aires, Gran Córdoba y Gran Rosario respectivamente. Sin embargo, su posición geográfica le otorga características destacables, al ser el mayor aglomerado del Oeste argentino fuera de la región pampeana y por ubicarse estratégicamente en el Corredor Bioceánico. El Gran Mendoza forma parte de la histórica Región de Cuyo, en la que también sobresale por la diferencia existente de tamaño de población⁴ (Gudiño y D'Inca, 2005, p. 42).

Así, identificamos que el Área Metropolitana de Mendoza adquirió mayor importancia en el contexto del Mercosur y se convirtió en un enlace entre el Pacífico y el Atlántico a partir de la década de los noventa, proceso reforzado por grandes inversiones en carreteras y autopistas, cambios importantes que contribuyen al desarrollo del transporte por carretera y por lo tanto a las actividades comerciales.

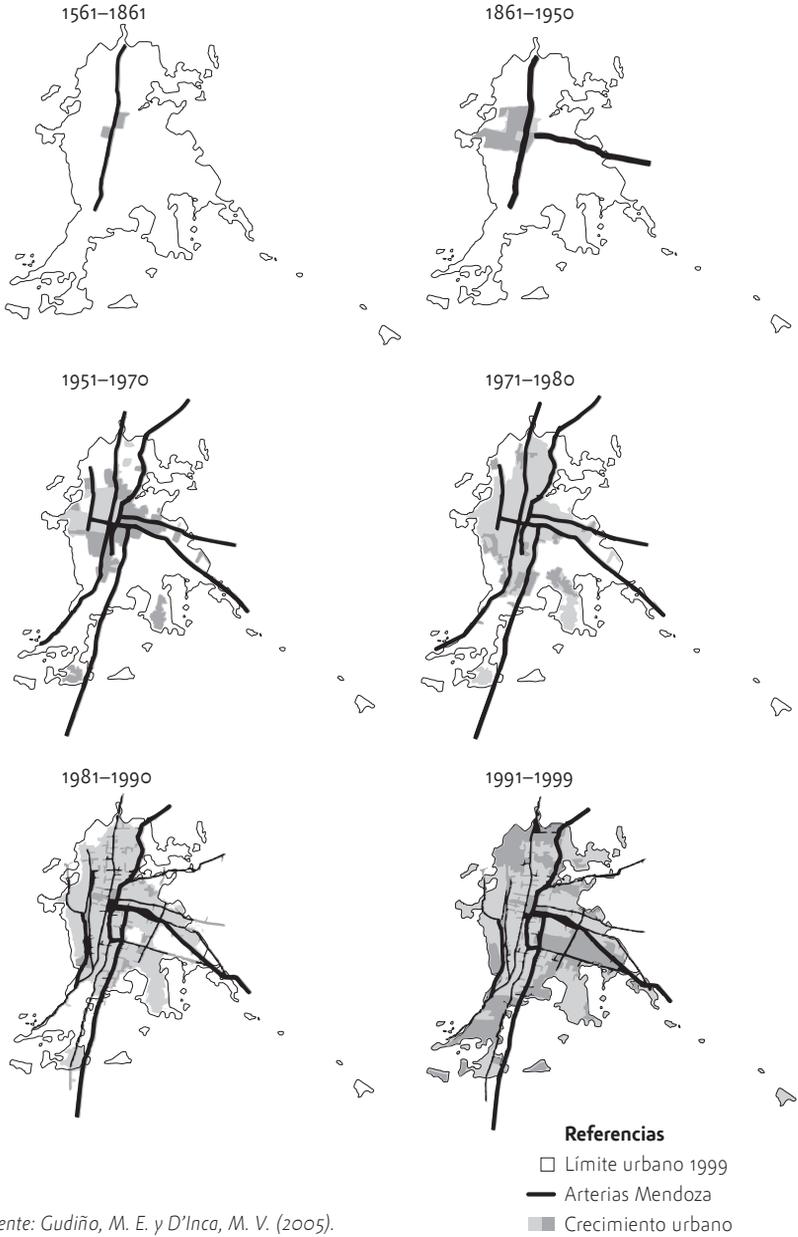
Sin embargo, el proceso de suburbanización (traslado de la urbanización de los centros a las zonas lindantes) se inicia durante la década de 1970 y tiene dos etapas.

El primer período, desde 1970 a 1980, se sintió, debido a los precios del suelo más bajo, alentado principalmente por las obras de construcción del Estado de vivienda social con servicios deficientes e infraestructura en la periferia. La segunda etapa comenzó en la década de 1990, cuando tradicionales barrios residenciales del centro se volvieron menos atractivos para familias de clase media y clase alta, que entonces decidieron mudarse a la periferia. El sector privado, jun-

3 «El Corredor Bioceánico, como parte constitutiva y estratégica del Mercosur, comienza a delinear nuevas configuraciones territoriales a partir de la intensificación de flujos de personas y mercaderías entre ciudades conectadas entre sí. Una de las regiones que se perfila en la Región Interandina articulada a partir de Mendoza, metrópolis regional argentina y puerta de salida del Mercosur por el Oeste, y Santiago, capital nacional de Chile, punto de conexión con el Pacífico. Los flujos de personas, mercaderías y financieros generados entre las comunas centrales de Chile y las provincias argentinas de Mendoza, y en menor grado San Juan y San Luis, hacen que se pueda hablar de la constitución de una nueva región dentro de este gran mercado, la Región Interandina» (Gudiño y D'Inca, 2005, p. 35).

4 Según el censo 2001, el Gran Mendoza tiene una población total de 848.660, equivalente a 2,33% de la población nacional, con una densidad poblacional de 2.009 hab/km² (promedio Capital, Godoy Cruz y Guaymallén, departamentos con mayor superficie urbana), conformado por seis departamentos y con una variación poblacional del 12%.

Evolución del Gran Mendoza



Fuente: Gudiño, M. E. y D'Inca, M. V. (2005).

to con las familias, se convirtieron en actores centrales de la suburbanización.⁵ (Roitman, 2008b, p. 335).

Refiriéndose a la expansión de la mancha urbana –el conglomerado residencial– del Gran Mendoza, uno de los profesionales urbanistas entrevistados para este trabajo expresó:

Muestra una importante tensión de crecimiento hacia el Sur, hacia Luján. La segunda línea de crecimiento es hacia Maipú. Hay una tercera línea de crecimiento hacia Guaymallén, hacia todo lo que es la Avenida de Acceso Este. Hay siempre una importante tensión y presión sobre el piedemonte. Y esto trae dos efectos: el crecimiento sobre el Este y sobre el Sur genera un impacto muy grande sobre nuestras zonas productivas. Y el crecimiento hacia el Oeste genera un gran impacto sobre el piedemonte, que es un ecosistema sumamente frágil, donde cualquier impacto repercute fuertemente (...). Entonces, dentro de la mancha urbana, lo que no habría que hacer urbanísticamente en el futuro es no salirse de los límites actuales del Gran Mendoza, dentro de los cuales ya se ha hecho todo el daño. Y entonces los terrenos que están vacíos dentro de ese perímetro hay que usarlos urbanísticamente [parques, plazas y viviendas] (Benito, profesional del equipo diseñador del *master plan* de El Torreón).

Así, durante las dos últimas décadas, el Gran Mendoza ha experimentado cambios en su paisaje urbano debido a la llegada de inversiones privadas nacionales e internacionales en los centros comerciales, supermercados, hoteles de alta calidad y bodegas, además de la vivienda. «Esto se relaciona con la apertura de la economía, así como con la posición estratégica de la ciudad en el contexto del Mercosur. Varios hipermercados de las empresas internacionales instalan sus tiendas en las zonas central y periférica, cerca de las autopistas» (Roitman, 2008b, p. 335).

LAS URBANIZACIONES CERRADAS DE MENDOZA

La construcción de toda la tipología de urbanizaciones cerradas descrita en el Capítulo I se ha incrementado aceleradamente en los últimos años en la mayor provincia vitivinícola argentina.

5 «Sin embargo, la segregación social no es un fenómeno reciente en Mendoza. Ricardo Ponte (1999) explica que después del terremoto de 1861, que destruyó la mitad de Mendoza, la ciudad estaba dividida socialmente: la nueva ciudad ocupada por las familias ricas fue en el Oeste, mientras que la ciudad destruida ocupada por los pobres estaba en el lado Este de la calle San Martín (sigue siendo la principal del área metropolitana de Mendoza). Esta división sigue siendo muy notable y propiedades en el lado Oeste del centro de la ciudad son más valiosas» (Roitman, 2008, p. 335).

Roitman (2008b, p. 336) señala que hasta fines de 1980 solo había dos *gated communities* en el Área Metropolitana de Mendoza. Los números comenzaron a aumentar a principios de 2000 y llegaron a unas setenta comunidades cerradas en 2007.

A pesar de que no existe un censo oficial de urbanizaciones cerradas ni de habitantes en ellas, reconocidas fuentes aseguran que existen alrededor de ciento ochenta emprendimientos en Mendoza.⁶

Expresa un Informe de Naciones Unidas:

En Mendoza hay en la actualidad más de 150 de estos complejos urbanos en el Área Metropolitana (Lentini et al., 2008); un número considerable de los mismos se encuentra en las áreas periurbanas de nivel socioeconómico más alto y de mayor calidad ambiental, en los departamentos de Luján y Maipú (PNUD, 2010, p. 16).

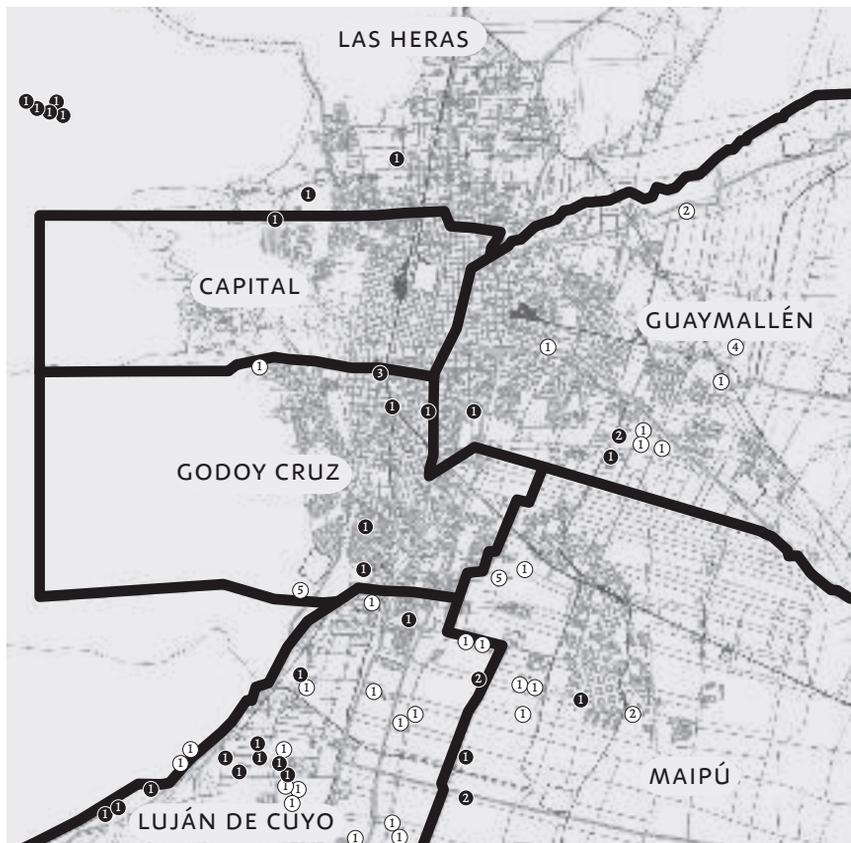
En la actualidad existen más de 180 barrios cerrados en el Área Metropolitana de Mendoza (AMM) y en otros centros urbanos importantes con distintos niveles de consolidación, destinados a sectores medio alto, alto y, como tendencia emergente, a sectores medios, transformando el espacio urbano, fragmentándolo. Las diversas periferias adquirieron particularidad: aquellas situadas al Sur y Sureste (departamentos de Maipú y especialmente Luján) concentraron la mayor parte de las inversiones residenciales en zonas de alta calidad ambiental. Las urbanizaciones en este último departamento se expandieron en base a su rol tradicional de zona valorada y elegida por los sectores de altos ingresos y arrastraron en esta tendencia al departamento de Maipú, especialmente en las áreas vecinas a la autopista de Acceso Sur. En estos departamentos, la invasión de suelo con alto potencial agrícola a través de urbanizaciones destinadas a la clase alta y media alta se torna evidente (...). Hacia el este, en el departamento de Guaymallén, los barrios cerrados se encuentran más integrados a la zona urbana que los que se están desarrollando hacia el sur del Área Metropolitana. Otra característica de la suburbanización es que los desarrolladores inmobiliarios han comenzado a orientar sus proyectos hacia sectores medios, frente a una relativa saturación del sector de poder adquisitivo más alto. Hace más de una década comenzaron a ejecutarse en Mendoza nuevas tipologías de vivienda colectiva en altura con equipamientos y servicios comunes destinada a sectores medio altos y altos. Son los llamados «countries verticales», que se hicieron frecuentes en la última década en las áreas pericentrales de Capital, Godoy Cruz y Guaymallén, que también se posicionó como destino de loteos privados y complejos de departamentos. Es esta, justamente otra tipología novedosa, consistente en pequeños condominios de pocos departamentos en terrenos amplios anteriormente ocupados por viviendas individuales que están renovando antiguas zonas muy bien localizadas en la trama urbana (...).

6 «Nuestra provincia tiene unos 180 conglomerados de ese tipo, Córdoba 150 y en Rosario hay cerca de 40», afirmó en 2009 Diego Fernández, titular de la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano-DOADU (Mendoza tiene más barrios privados que Córdoba y Rosario. 2009, diciembre 23. *Los Andes*).

La construcción de condominios en altura en megaproyectos urbanos en la periferia es otro de los impactos que están marcando la impronta de los actuales procesos de urbanización (Plan Estratégico de Mendoza, 2010).

A modo de referencia, mostramos aquí el minucioso relevamiento realizado por la especialista mendocina Sonia Roitman en 2007:

Ubicación de las urbanizaciones cerradas del Gran Mendoza



- | Urbanización ocupada | Urbanización desocupada |
|-----------------------------|--------------------------------|
| ① Barrio privado | ① Barrio privado |
| ② Country | ② Country |
| ③ Condominio | ③ Condominio |
| ④ Chacra | ④ Chacra |
| ⑤ Pueblo privado | ⑤ Pueblo privado |

Urbanizaciones cerradas en Mendoza hasta 2007

NOMBRE	URBANIZACIÓN	DEPARTAMENTO	CREACIÓN	PARCELAS
DALVIAN	BARRIO CERRADO	Capital/ Las Heras	1976	560
El Escorial	BARRIO CERRADO	Godoy Cruz	1993	37
Palmares	BARRIO CERRADO	Godoy Cruz	1994	900
Rincón de Arizu	BARRIO CERRADO	Godoy Cruz	2000	28
Villa Mediterránea	CONDOMINIO	Godoy Cruz	2000	sin datos
Palmares Valley	PUEBLO PRIVADO	Godoy Cruz	2007	sin datos
Sol Trapiche	BARRIO CERRADO	Godoy Cruz	2004-05	23
Rincón del Cerro	BARRIO CERRADO	Godoy Cruz	sin datos	sin datos
Club de Campo Mendoza	COUNTRY	Guaymallén	1996	409
Unión Country Club	COUNTRY	Guaymallén	1999	10
El Trébol	BARRIO CERRADO	Guaymallén	1999	10
Senderos de Campo	BARRIO CERRADO	Guaymallén	1999	29
Solares de Rodeo del Medio	BARRIO CERRADO	Guaymallén	1999	sin datos
Vía de la Fontana	BARRIO CERRADO	Guaymallén	1999	18
Solares de Guariento	BARRIO CERRADO	Guaymallén	1999	sin datos
Jardines de Bermejo	BARRIO CERRADO	Guaymallén	2000	17 (1000 m ² cada uno)
Aldea de Torreblanca	BARRIO CERRADO	Guaymallén	2000	116
Don Ernesto	BARRIO CERRADO	Guaymallén	2000	10
Puerto Bizantino	BARRIO CERRADO	Guaymallén	2000	sin datos
Las Chacras de Buena Nueva	CHACRAS	Guaymallén	2000	sin datos
Serrana Club	BARRIO CERRADO	Guaymallén	2004	sin datos
Grupo 14	BARRIO CERRADO	Las Heras	1977	14
Ruca-Len	BARRIO CERRADO	Las Heras	1999	sin datos
Cerro de la Capilla	BARRIO CERRADO	Las Heras	2003	200
Patio del Sol	BARRIO CERRADO	Las Heras	sin datos	sin datos
Alto Challao	BARRIO CERRADO	Las Heras	sin datos	198
Cerros Azules	BARRIO CERRADO	Las Heras	sin datos	sin datos
Corredor del Oeste	BARRIO CERRADO	Las Heras	sin datos	sin datos
Vistalba Country Club	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	1997	1000 a 1500 m ²
El Huerto	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	1999	sin datos
Cerro Alto	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	1999	48
El Recodo	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	1999	22
Pueyrredón	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	1999	183
Haras de Perdriel	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	1999	22

NOMBRE	URBANIZACIÓN	DEPARTAMENTO	CREACIÓN	PARCELAS
Portal de Vistalba	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	1999	desde 1000 m ²
Liceo Country Club	COUNTRY	Luján de Cuyo	2000	30
Lomas de Terrada	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	2000	180 (432 m ² cada uno)
Madrigales Carrodilla	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	2000	22
El Remanso	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	2000	103 (650 a 5000 m ²)
Las Carretas	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	2000	sin datos
Ayres de Fader	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	2000	56
Laderas	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	2001	59 (500 m ²)
El Rincón de Chacras	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	2003	70
Jardines de Santa Oliva	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	2003	50
Viamonte	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	2003-4	60
Valle Escondido	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	2005-6	43
La Capilla	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	sin datos	sin datos
Chacras de Farrel	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	sin datos	55 (800 a 1000 m ²)
La Puntilla	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	sin datos	sin datos
Puerta de la Abadía	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	sin datos	sin datos
Las Candelas	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	sin datos	800 m ²
Balcones de la Carrodilla	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	sin datos	70
Portal de Boedo	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	sin datos	44 (750 a 1200 m ²)
Terruños de Araoz	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	sin datos	41
Portal de la Carrodilla	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	sin datos	sin datos
Salas del Plata	BARRIO CERRADO	Luján de Cuyo	sin datos	sin datos
Furlotti	BARRIO CERRADO	Maipú	1996	300
Rincón de los Sauces	BARRIO CERRADO	Maipú	1999	44
Solares de Palma	BARRIO CERRADO	Maipú	1999	sin datos
Paraíso I	BARRIO CERRADO	Maipú	2004	sin datos
El Marquesado	BARRIO CERRADO	Maipú	2006	sin datos
El Torreón	PUEBLO PRIVADO	Maipú	2007	1300
Club de Campo Maipú	COUNTRY	Maipú	sin datos	sin datos
Pinar del Sol	BARRIO CERRADO	Maipú	sin datos	sin datos
Camino del Sol	BARRIO CERRADO	Maipú	sin datos	sin datos
Vista Verde	BARRIO CERRADO	Maipú	sin datos	sin datos
Montes de Santa María	BARRIO CERRADO	Maipú	sin datos	17 (desde 1000 m ²)

NOMBRE	URBANIZACIÓN	DEPARTAMENTO	CREACIÓN	PARCELAS
La Vacherie	COUNTRY	Maipú/Luján	1999	454
Rancho de la Merced	COUNTRY	Maipú/Luján	2004	sin datos
Puesta del Sol	BARRIO CERRADO	sin datos	Sin datos	sin datos

Mapa y cuadro de referencias: Roitman, S. (2008b).

El informe de la ONU sobre la segregación residencial del Gran Mendoza

En 2009, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) publicó *Segregación residencial en Argentina*, segunda entrega de su informe *Aportes para el desarrollo humano en Argentina/2009*. En él encontramos un abordaje innovador de la problemática de la segregación residencial y de las consecuencias negativas que conlleva el habitar en territorios polarizados.

A partir de un amplio desarrollo teórico, toma como muestra los mayores conglomerados de Argentina: Gran Buenos Aires, Gran Rosario, Gran Córdoba y el Gran Mendoza. En ellos observa los dos extremos de la segregación: las urbanizaciones cerradas y las villas inestables.

El informe hace suya la definición de Marie-France Prévôt Schapira: «Desde la perspectiva de la cohesión social, la proliferación de urbanizaciones cerradas que contrastan con barrios pobres incide directamente sobre el tejido social. Su presencia aumenta las distancias y las brechas sociales objetivas y subjetivas» (PNUD, 2009, p. 17).

Metodológicamente, aplica los índices de *disimilitud* y *aislamiento* y los computa con un tercer indicador indirecto:⁷

7 «El índice de disimilitud forma parte de los indicadores de igualdad; permite comparar las distribuciones de dos grupos, uno de ellos el grupo minoritario o segregado. Con este índice, conocido también como de Duncan, se calcula la diferencia entre la proporción de individuos del grupo minoritario y la proporción del resto de población en cada unidad territorial de acuerdo con una variable de corte, en este caso la cobertura de salud (Flores, 2009). El índice de aislamiento capta otra de las dimensiones de la segregación, que es la de exposición; refiere al grado de contacto potencial dado por el hecho de compartir un área residencial. En contraste con la dimensión de igualdad captada por el índice de disimilitud, el índice de aislamiento no parte de la idea de una distribución «igual»; intenta medir, en cambio, la experiencia de segregación tal como es experimentada por residentes de los grupos mayoritarios y minoritarios. El índice de aislamiento mide el grado en que miembros del grupo minoritario están expuestos solo a una interacción entre sí más que con miembros del grupo mayoritario (Massey y Denton, 1988, p. 287-288)» (PNUD, 2009, p. 19).

La evolución de la segregación a lo largo de la década que separa los últimos dos censos muestra una relación con la dinámica del mercado de trabajo. La tendencia al incremento en el índice de disimilitud utilizando el indicador de precariedad laboral sugiere que el incremento en la *precariedad laboral* no se distribuyó homogéneamente en el espacio. El hecho de que el incremento también lo haya exhibido el índice de aislamiento indica la extensión generalizada de ese déficit. Las transformaciones en el mercado de trabajo se suman así a los cambios en el mercado de suelo como determinante de la segregación residencial (p. 20).

Al analizar la segregación residencial a través del *nivel educativo hasta primario completo*, observa que en las ciudades los hogares de niveles socioeconómicos más bajos tienden a concentrarse territorialmente, aislándose del resto de los habitantes.

El incremento en el índice de segregación por *nivel de instrucción del jefe del hogar* arroja que en los municipios de mayor nivel socioeconómico la reclusión de los más desventajados está creciendo.

A los índices de disimilitud construidos sobre la base del indicador de precariedad laboral y nivel de instrucción se le sumó uno construido sobre la *situación de migración de países limítrofes*. Aquí, el Gran Mendoza resalta, ya que la segregación residencial según la condición migratoria alcanza un valor más elevado con respecto al resto de los aglomerados y a los otros dos índices de la ciudad (p. 21).

Finalmente, el informe indaga en los efectos de la segregación residencial en la educación. Encuentra primeramente:

una asociación significativa entre residir en un vecindario segregado y cierta desventaja para el acceso a mejores puestos de trabajo. Residir en estos barrios tiene un efecto sobre determinantes laborales: implica empleos de peor calidad y menores ingresos (...). Los logros educativos de niños y adolescentes son un producto combinado de factores de socialización de sus hogares, de sus vecindarios y de los establecimientos de enseñanza a los que asisten (p. 28).

Así, del informe del PNUD podemos extraer dos conclusiones relevantes para el objetivo del presente libro: la relación educación-lugar de residencia en base a su trabajo en los cuatro conglomerados mencionados:

Primero, que controlando toda otra condición que pudiera influir en los logros educativos (tales como las que provienen de la configuración de activos y de las estructuras de funcionamiento familiares y escolares), existe una relación directa y positiva entre el nivel socioeconómico de los barrios y los logros educativos de los niños y adolescentes que residen en ellos. Esto significa que si un niño pobre habita un barrio de composición social heterogénea, es más probable que le vaya mejor en la escuela que si habita un barrio homogéneamente pobre. La segunda conclusión es

que si bien hay incidencia directa de la composición social del barrio sobre los logros educativos, buena parte de esa incidencia es indirecta, a través de las familias y de las escuelas (p. 28).⁸

Legislación provincial sobre urbanizaciones cerradas

La provincia de Mendoza carece, al igual que la Nación, de una legislación específica referida a las urbanizaciones cerradas. Si bien desde el Estado nacional solo se delinear las grandes directrices planificadoras del uso del territorio, ya que las políticas urbanas son competencias de los Estados provinciales y municipales, se ha intentado la sanción de una ley nacional referida a las urbanizaciones cerradas. Sin embargo, ninguno de los proyectos, hasta el momento, ha conseguido el consenso necesario para su sanción.

Por ello, las provincias asumen la plenitud del ordenamiento de su territorio.⁹ La Provincia de Buenos Aires es la primera que legisló sobre las urbanizaciones cerradas: Ley Provincial 2.486/63 –que permitió afectar al régimen de la Ley Nacional de Propiedad Horizontal (13.512/48) a inmuebles a construir o en construcción posibilitando el carácter privado de las vías de acceso de circulación–, luego la Ley provincial 8.912/77 de Uso del Suelo de Buenos Aires, que define los clubes de campo y sus características básicas¹⁰ (Pujol, 2009, p. 289).

La Legislatura de Mendoza sancionó el 5 de mayo de 2009 la Ley provincial N° 8085 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo (LOTUS). La norma tuvo como documento base el «Anteproyecto Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo: Marco Regulatorio»,¹¹ fruto de un amplísimo trabajo con más de cien profesionales ad honórem, ciudadanos, instituciones y organizaciones sociales

8 «La segregación residencial se vincula estrechamente con la fragmentación educativa. Como los niños, especialmente en la primaria, concurren mayoritariamente a escuelas cercanas a sus hogares, la consolidación de territorios socialmente homogéneos conlleva una composición social homogénea de las escuelas. Este proceso implica una reducción de las oportunidades de interacción entre niños de distinto origen social, lo que a su vez activa mecanismos que pueden contribuir a ampliar las brechas en los logros educativos» (PNUD, 2009, p. 28).

9 Sin embargo, se está construyendo un plan de ordenamiento territorial a nivel nacional. Para más información, consultar <http://www.planif-territorial.gov.ar/>.

10 Y los decretos reglamentarios bonaerenses más relevantes en el ordenamiento de sus urbanizaciones cerradas: 2489/63; 8912/77; 27/98; 974/2004, entre otros (Mariani de Vidal, 2009).

11 Aprovecho para reiterar mi agradecimiento a la Coordinación General del Anteproyecto de Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo, por convocarme en setiembre de 2007 para la corrección y revisión técnica final del documento presentado a la Legislatura mendocina.

de todos los departamentos y coordinado por la Universidad Nacional de Cuyo.¹²

Y si bien aún la LOTUS no está reglamentada, ya se está trabajando en los plazos establecidos por ella y en la creación de las instituciones establecidas: Plan Estratégico de Mendoza, Consejo Provincial de Ordenamiento Territorial, Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial.

En este marco, en Mendoza, la ausencia de legislación específica sobre urbanizaciones cerradas se reitera. No es posible la aplicación de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal, ya que en 1979 se emitió el Decreto 3300 que exige

que cada unidad exclusiva forme parte de un único edificio que conforme un todo constructivo. La supuesta finalidad de esta norma provincial es disuadir la evasión de una ley provincial de loteo y fraccionamiento, que ordena que se donen las calles y espacios públicos, que se realicen obras de infraestructura y seguridad –salvo los que son incompatibles con su conformación, como la donación de las calles–, y otras exigencias que consideren necesarias (Pujol, 2009, p. 292).

Por esto, Mendoza aplica a las urbanizaciones cerradas el mismo instrumento legal que fue creado para el fraccionamiento de terrenos y barrios abiertos: la Ley de Loteos N° 4341/79. Esto hace que la norma de aplicación sea inadecuada, ya que la urbanización cerrada necesita un tratamiento distinto, por las características explicadas en el Capítulo I: privatización del espacio público, cierres perimetrales, tránsito por calles públicas: único tipo de calles, ya que a legislación mendocina no contempla en ningún caso la posibilidad de calles o vías de acceso privadas, etc.

En la provincia han existido intentos legislativos de regulación de las urbanizaciones cerradas:

12 Cabe recordar que la reacción de la comunidad científica se inició en mayo de 2006, cuando el Centro Regional de Investigaciones Científicas y Tecnológicas (CRICYT) presenta un documento al presidente provisional del Senado de Mendoza, en la que solicitó no se avale el proyecto de ley presentado por el legislador Emilio Martínez (PJ), por su afectación al bien común de Mendoza (Anteproyecto Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo; Marco Regulatorio, 2007, p. 57). Dicho proyecto abordaba, entre otros, el tema de los barrios privados: «A pesar de que el mismo, por referirse al ordenamiento territorial, abarca muchos más temas que el de los emprendimientos privados, contenía disposiciones específicas al respecto, que parecían estar más a merced de los intereses de los emprendedores que de los ciudadanos. El proyecto fue criticado, entre otras cosas, porque admitía que los emprendedores se reservaran la administración de los mismos. Específicamente en el Art. 96, se dijo que la norma es confusa porque primero confería a los emprendedores «el derecho de reservar para sí la administración de las cosas y espacios comunes del emprendimiento conforme establezca el reglamento». A renglón seguido, reconocía la administración en cabeza de «una persona jurídica sin fines de lucro, constituida en forma legal y de la que serían miembros forzoso con iguales deberes y derechos los titulares de los lotes» (Pujol, 2009, p. 297).

El primero (Bruni, 1999), presentado a la Cámara Provincial de Diputados en 1999, regula el tamaño de las parcelas mínimas, normas de construcción, la documentación necesaria para que el proyecto se apruebe, los derechos y deberes de los residentes de la asociación y del desarrollador. El cierre del complejo residencial no permitirá ingreso y el público podría ser controlado si eso afecta a la circulación de la red. El cierre significaría que las calles y otros espacios comunes ya no son públicos. Esta ley no tiene en cuenta ningún tipo de compensación por la privatización del espacio público, y se establece que los municipios son las autoridades para hacer cumplir esta ley (Roitman, 2008b, p. 343).

El segundo proyecto de ley (Pérez Botti y Serralta, 2003) se presentó a la Cámara de Diputados en marzo de 2003. No tiene en cuenta la existencia de varios tipos de comunidades cerradas y generaliza todo tipo como «barrio cerrado». Este tipo se define como una «trama urbana destinada a uso residencial familiar, el perímetro cerrado y todos los servicios de infraestructura básica que garantice el uso residencial permanente». Se estableció que el primer proyecto debe ser aprobado por el Municipio y más tarde por el gobierno provincial. La Evaluación de Impacto Ambiental se debe hacer antes de la aprobación del proyecto. La subdivisión de parcelas se podría hacer de acuerdo a la Ley 13.512 (descrito anteriormente). Hubo una asamblea pública en julio de 2003 para discutir este proyecto entre la sociedad civil y organizaciones gubernamentales, pero el proyecto no fue aprobado (Ibíd.).

Finalmente, el proyecto presentado por el senador Vicente Russo, con fecha diciembre de 2009 (Exp. N°58291 HCS), que

tiene por objeto establecer los principios generales para la organización, desarrollo y funcionamiento de las Unidades Inmobiliarias Cerradas: Parques de Descanso, Clubes de Campos, Countries, Parques Industriales, barrios privados. De igual manera, defender la idoneidad de la Ley 13.512 como marco normativo para estas nuevas formas jurídicas de dominio que se encuentran desarrollando en la provincia de Mendoza, y que carecen de una regulación uniforme para su manejo interno (Russo, 2009, p. 1).

Y destacamos la toma de posición del legislador, por su explícito incentivo a las urbanizaciones cerradas, cuando expresa: «Cabe resaltar que el interés creciente hacia estos desarrollos urbanísticos constituye la base de un nuevo mercado con amplias posibilidades de éxito, que debe ser receptado por nuestra provincia» (p. 2). Además, no se identifica en su proyecto de ley ningún tipo de análisis sobre los impactos sociales de tales emprendimientos.

Algunos municipios mendocinos han emitido normas referidas a las urbanizaciones cerradas: Ord. 1522/99 y 1906/2001 del Departamento de Luján de Cuyo; Ord. 3521/16247/03 de la Ciudad de Mendoza.

En el caso de Maipú, no existe una normativa especial para las urbanizaciones cerradas. El Municipio se rige por la Ley de Loteos y las disposiciones emanadas por ordenanzas de su Honorable Concejo Deliberante. Asimismo, le dan a elegir al desarrollador que se presenta para la construcción de una urbanización cerrada entre dos modalidades: a) que sea un barrio público—donando las calles Municipio—y luego el Municipio, a través de ordenanza, le otorga un acceso restringido a sus calles; b) aplicar el régimen de «callejones comuneros de indivisión forzosa»: donde cada uno de los condóminos—el que ocupa un dominio—es dueño de su terreno y de parte del callejón. Así se constituye un barrio absolutamente privado, que solo da una servidumbre de acceso a la Municipalidad, para entrar con los servicios.

En el caso de las responsabilidades legales por accidentes, etc., sucedidos en las calles internas de los barrios privados, la primera modalidad constituye responsable primario al Municipio, ya que son suyas las calles. Mientras que en la segunda modalidad, la responsabilidad es solidaria entre los titulares del dominio de los loteos, por ser copropietarios también de las calles.

Asimismo, la misma ley establece que todo loteo cuya superficie exceda los 20 mil metros cuadrados deberá donar una extensión para «equipamiento escolar, asistencial, de seguridad, recreativa u otros destinos que fueren necesarios» (Art. 26, Ley 4341/79).

Para el caso de *El Torreón*, la propiedad de las calles internas de sus cinco barrios privados, el Municipio de Maipú aplicó la modalidad de «callejones comuneros de indivisión forzosa». Y los terrenos que debía donar Inversalta fueron canjeados al Municipio por la superficie del lago, por lo cual este se convirtió en propiedad del Municipio de Maipú.

MEGAPROYECTO INMOBILIARIO *EL TORREÓN*

A mediados de 2005, el conglomerado de empresas españolas Inversalta Corp. SRL—Inversora Salvago y TAU—adquiere las propiedades de la firma Tupungato SACIFA, ubicada en Luzuriaga, Maipú, consistente en 130 hectáreas, una bodega y una vieja casona patronal, de valor patrimonial.¹³ «La firma pagó por la compra

13 Estos terrenos pertenecieron a la Conservera Sasetru, posteriormente llamada Conservera Tupungato. Ambas empresas ya no existen y en el último caso se le declaró la quiebra en 2005.

en \$8.500.000 pesos (más impuestos), o sea casi medio millón más de la base fijada por el Segundo Juzgado de Procesos Concursales y Registros» (Bodega y «pueblo». 2007, mayo 10, *Los Andes*).¹⁴

Localización del terreno de *El Torreón*



Fuente: Damia, Márquez & Asociados (2010).

Salvago inmobiliaria surge en Málaga, con proyectos ejecutados y comercializados en varias ciudades del sur de España. Con quince años de actividad, cuenta con más de 15 millones de metros cuadrados gestionados, con asesoramientos técnicos y jurídicos. TAU Promociones empezó a funcionar en 1975 gestionando la construcción de un gran número de viviendas en régimen de comunidad de propietarios. Se dedicó además, desde 1983 a 1992, a la promoción de vivienda libre: en 1983, el Ayuntamiento de Madrid adjudicó a TAU la gestión de un plan de 18 mil

14 Ya en España la corporación ha cambiado su nombre de fantasía. Se denomina TIASTA (www.tiastapromociones.com).

viviendas que desarrolló hasta 1992. Desde 2002, ha desarrollado, construido y entregado más de 5.000 viviendas en todo el territorio español.

Los estudios previos

Según las entrevistas y la investigación realizada, la corporación adquirió los terrenos de Maipú por una oportunidad de precio, conocimiento básico del terreno en remate y porque respondía a su objetivo de consolidar inversiones en Argentina¹⁵, pero sin un estudio previo. Inmediatamente a la compra, INVERSALTA contrata al estudio de arquitectura «Damia-Márquez & Asociados»¹⁶ para la elaboración de un diagnóstico sobre las potencialidades del terrenos, con sus respectivos estudios previos: contexto económico; contextos social; estudio del mercado inmobiliario; potencialidades del terreno adquirido; prefiguración de un programa de desarrollo y explotación inmobiliaria.

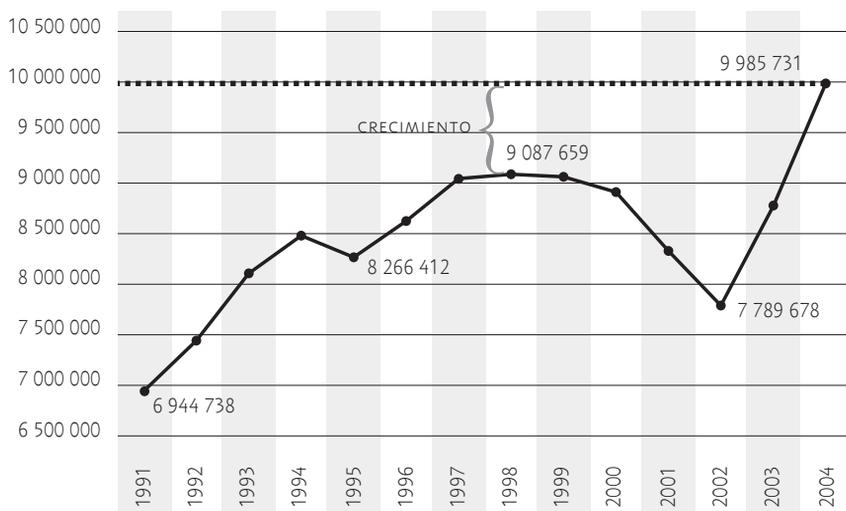
La empresa, lo primero que recibe en 2005 como información del contexto económico mendocino es la evolución del Producto Bruto Geográfico de Mendoza en los últimos años, fundamentalmente a partir de 1991 recorriendo los hitos más importantes: 1991: Ley de Convertibilidad; 1995: la crisis mexicana del Tequila; 1998: la cúspide a que se arribó durante el periodo; la crisis del 2002; y la recuperación que ya se veía en el 2004. Esto mostraba a los inversores que efectivamente Mendoza había crecido económicamente, superando en casi mil millones de dólares el último periodo de alza económica.

Otra variable analizada fue la evolución de la construcción, que mostró un comportamiento distinto. Aquí vemos el impacto negativo de la convertibilidad en esta actividad, en 1992; luego una caída más profunda en 1996, tras el *efecto tequila*.

15 Inversalta también compra en Mendoza una finca en el distrito Tres Porteñas (Departamento de San Martín) y el llamado «Pozo de Maristas». Este último es un lote que perteneció al Colegio San José de los Hermanos Maristas y tiene una superficie de 9.623,42 m², en el corazón del microcentro mendocino, con salida a cuatro calles circundantes: San Martín, Alem, Don Bosco y Primitivo de la Reta. La empresa planea construir cocheras subterráneas para mil vehículos, un centro comercial de tres niveles, una plaza pública en la terraza de este paseo de compras y una o dos torres de entre 25 y 30 pisos, en donde habrá un hotel, un centro de finanzas con oficinas y departamentos para vivienda (2007, junio 4, *Los Andes*). «Locales, un hotel y departamentos ocuparán el pozo de ex Maristas» (2007, mayo 10, *Los Andes*).

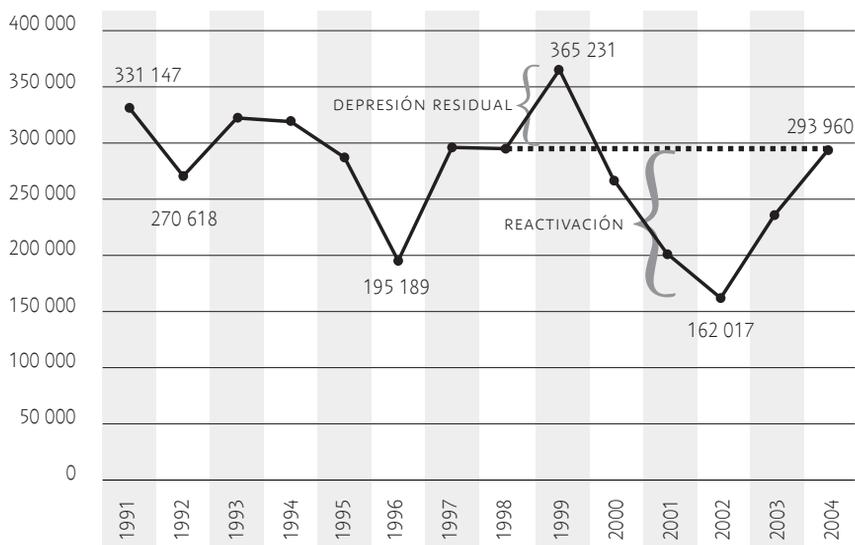
16 Además trabajaron como arquitectos asociados: Pablo Damia, Rodrigo Escobar, Paula Sánchez y Diego Sotano. La agrimensura estuvo a cargo del Ing. Mario Brandi; el estudio ambiental fue llevado a cabo por el Ing. Pablo Alonso. Asimismo, se destaca la participación, en calidad de consultor, del reconocido arquitecto mexicano Bosco Gutiérrez Cortina. Cabe aclarar que el estudio «Damia, Márquez & Asociados» no está involucrado en la ejecución del megaproyecto.

Evolución del Producto Bruto Geográfico de Mendoza (1991-2004)



Fuente: Damia, Márquez & Asociados (2010).

Evolución del Producto de la Construcción de Mendoza (1991-2004)



Fuente: Damia, Márquez & Asociados (2010)

La recuperación de la actividad, en 1999, la cúspide más importante de la década. También la máxima caída sufrida en 2002 por la crisis económica. Y, a partir de 2003, la reactivación, pero todavía no había un crecimiento sino una reactivación. Esto quiere decir que, como un resorte comprimido, todavía le queda energía. Entonces al sector de la construcción le quedaba mucha potencialidad, más que la economía total. Había todavía, con respecto al mayor crecimiento de la década del 90, una depresión residual a recuperar. Esto, para demostrarles a los inversores que estaba bien invertir en construcción en Mendoza.

La pirámide de ingresos de la población de Mendoza a 2004 constituyó la tercera variable de análisis. El estudio mostraba que el sector de mayores ingresos del Gran Mendoza (Sector A-B-C1) representaba el 13% de la población –con 32.544 hogares–; el sector C2 (de ingresos medios) el 17% de la población –41.752 hogares– y 70% de la población compuesta por ingresos bajos.

Esta información, cruzada con el dato relevado de que la totalidad de las grandes urbanizaciones cerradas de Mendoza apuntaban su oferta al sector A-B-C1 –lo que producía una saturación de oferta–, develaba la recomendación de los consultores sobre dirigir el futuro emprendimiento al sector C2 y desde allí hacia arriba, lo que ubica al futuro desarrollo ante un mercado potencial de 74.000 hogares.

Otra de las variables de los estudios previos la constituyó evolución demográfica de la provincia. Mientras en 31 años la provincia de Mendoza creció 64%, el Área Metropolitana de Mendoza supera ese incremento: llega a 72%.

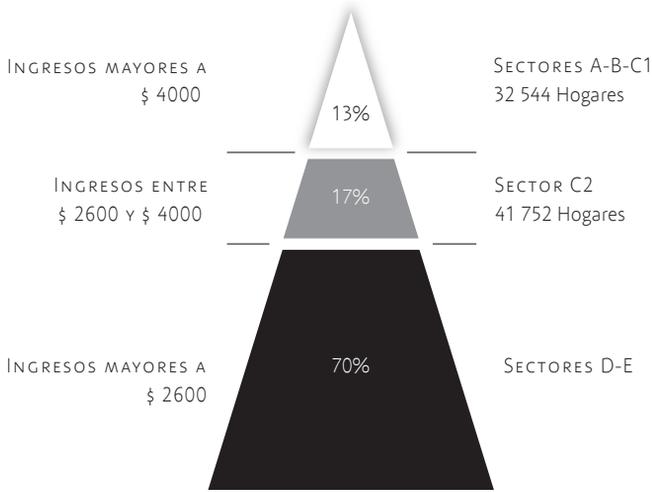
Asimismo, el crecimiento al interior del Gran Mendoza durante la década 1991-2001 no fue similar. Mientras Capital decreció 8,7%, los departamentos de Godoy Cruz, Guaymallén, Las Heras y Luján registraron incrementos en su tasa demográfica de 1,9%, 13,3%, 16,9% y 30,7% respectivamente. Y el estudio resaltaba al departamento de Maipú, lugar de emplazamiento del terreno adquirido, con el segundo puesto de crecimiento demográfico en la década: 22,6%. Esto tornaba más relevante el futuro desarrollo.

En este marco, una de las variables más relevantes –entre otras– es la potencialidad del terreno adquirido.

El estudio justificó la construcción en dicho terreno, por ser un «vacío urbano»¹⁷ rodeado de barrios, dentro de la actual mancha urbana delimitada del Gran

17 Terreno baldío que no es utilizado urbanísticamente, o sea destinado a residencia, parques, plazas, escuelas, hospitales, producción.

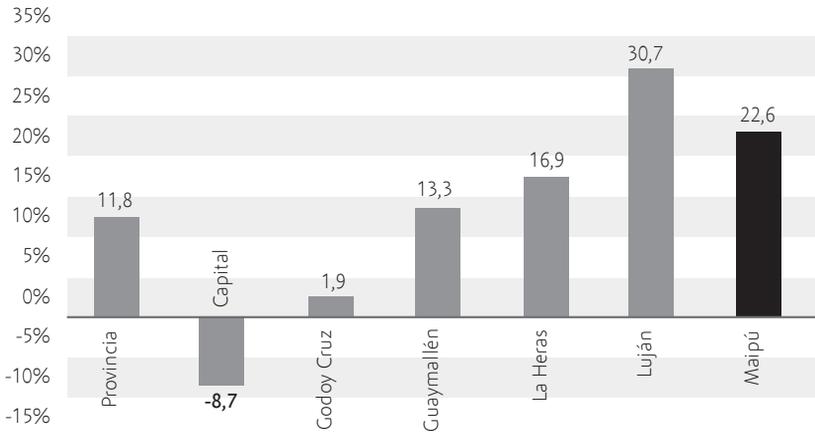
Pirámide de Ingresos Población de Mendoza 2004



MAYORES DE \$ 4000 | 32 544 HOGARES
 MAYORES DE \$ 2600 | 41 752 HOGARES
74 296 HOGARES

Fuente: Damia, Márquez & Asociados (2010).

Crecimiento población departamentos Gran Mendoza (1991-2001)



Fuente: Damia, Márquez & Asociados (2010).

Mendoza. Por ello su ocupación sería muy positiva, ya que optimiza el uso del suelo sin avanzar sobre el piedemonte, que es un ambiente muy frágil, ni sobre la zona productiva de Mendoza, evitando restarle capacidad económica a la provincia.

Luego el estudio resalta la ubicación del terreno con respecto a los centros históricos del Gran Mendoza y específicamente con el microcentro de la ciudad de Mendoza.

Si bien los terrenos se ubican en Maipú, se encuentran equidistantes de los centros urbanos de los departamentos vecinos: Godoy Cruz y Guaymallén. Además de la cercanía con los grandes centros comerciales trasnacionales ubicados en Mendoza –Carrefour, Wal-Mart, Jumbo, Libertad y Chango Más– y la proximidad con la zona industrial y logística más importante de Mendoza: el carril Rodríguez Peña, donde se produce gran parte del PBI provincial.

Otro elemento de potencialidad de los terrenos de *El Torreón* lo constituye su accesibilidad, en medio de una red de caminos de primera y segunda magnitud: la calle Rawson desde el Acceso Sur, atravesando el loteo a la mitad; el carril Sarmiento, en el extremo Norte del terreno; el Ferrocarril Urbano –que se encuentra en su fase final de construcción– y la propuesta de acceso vial lateral;¹⁸ el Acceso Sur (ruta nacional N° 40); y los carriles Urquiza y Rodríguez Peña.

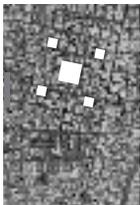
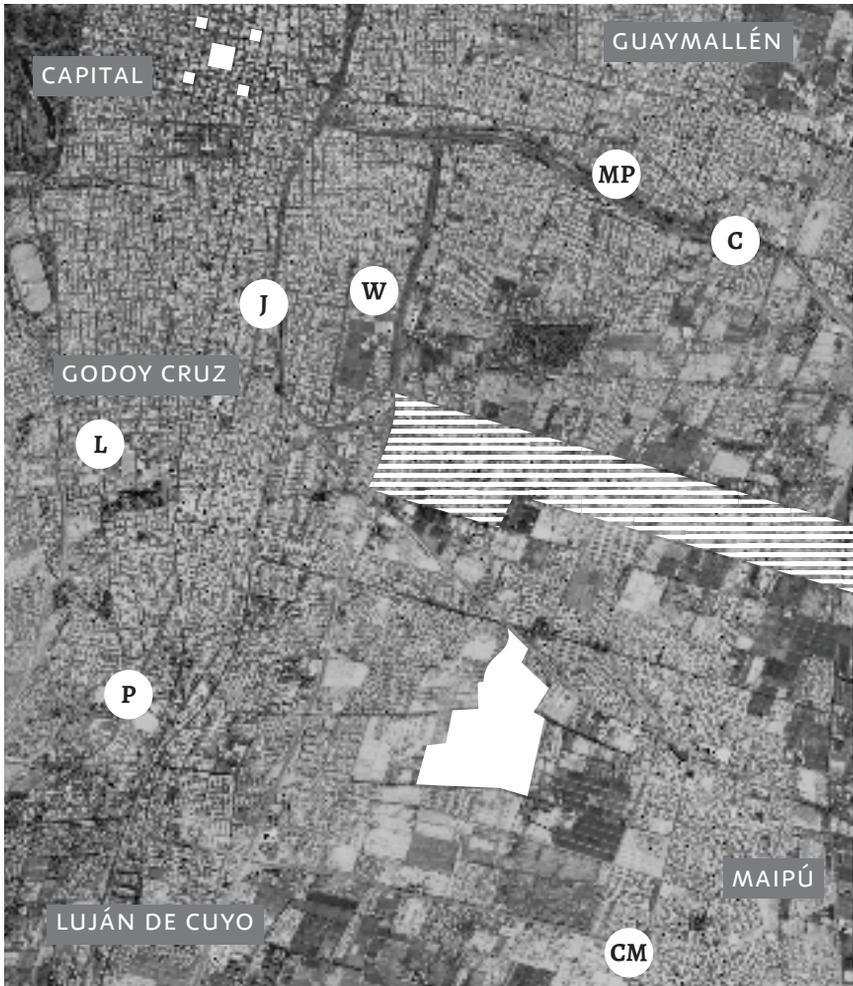
Estas supuestas bondades de la localización de *El Torreón* –tanto en el impacto ambiental como en las vías de acceso– sirven de argumento a los desarrolladores inmobiliarios. En el próximo capítulo contrastaremos estos datos con la información arrojada por las entrevistas en profundidad a residentes, vecinos de Maipú, etc.

Así, dichos estudios encargados arrojaron las siguientes conclusiones:

- ▶ *Contexto económico*: se identifica una superación de la crisis económica del 2002; se registra el paso de la reactivación al crecimiento. Se vislumbra un peligro de inflación por demanda.
- ▶ *Contexto social*: sociedad fragmentada, mala distribución de la renta. Desocupación en baja. Falta de mano de obra capacitada
- ▶ *Estudio de mercado inmobiliario*: creciente oferta y demanda. Alta concentración dirigida al sector A-B.
- ▶ *Potencialidades del terreno adquirido*: es un vacío urbano, equidistante de los centros urbanos históricos; acceso a todo lo necesario para la urbaniza-

18 El estudio Damia, Márquez & Asociados propuso a la empresa que propicie la construcción de un «acceso proyectado» de vías vehiculares laterales al trazado del Ferrocarril Urbano. Irían desde la estación Luzuriaga –frente a *El Torreón*– hasta la costanera de la Ciudad de Mendoza.

Centros urbanos y comerciales del Gran Mendoza

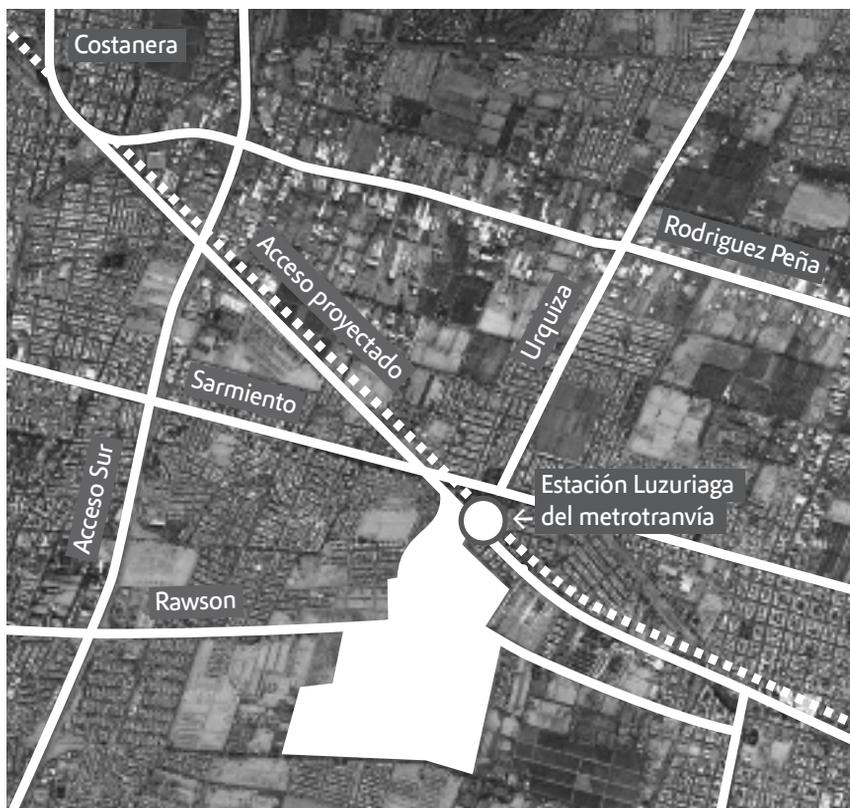


Referencias

- | | |
|---|---------------------------|
| ○ Centros comerciales | — c Carrefour |
| ▨ Zona industrial Carril Rodríguez Peña | MP Mendoza Plaza Shopping |
| ⬜ El Torreón | W Wall-Mart |
| □ Plazas del microcentro, Ciudad de Mendoza | J Jumbo |
| | L Libertad |
| | P Palmares |
| | CM Chango Más |

Fuente: Damia, Márquez & Asociados (2010)

Vías de acceso vinculadas a El Torreón



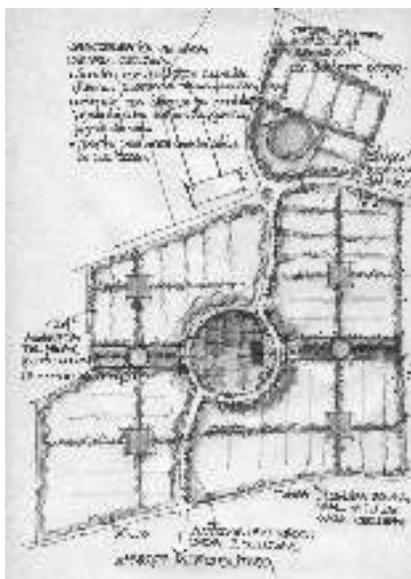
Fuente: Damia, Márquez & Asociados (2010).

ción. Servicios. Gran acceso vial e importante proyección por el inminente Ferrotranvía Urbano.

- *Prefiguración de un Programa de Desarrollo y Explotación Inmobiliaria:* terrenos para viviendas individuales de 450m2 promedio, en barrios con seguridad. Reserva para viviendas agrupadas. Equipamiento deportivo, social, cultural, comercial.

A partir de esto, Inversalta da el visto bueno a los estudios previos, acepta la propuesta de explotación inmobiliaria y contrata para la definición de un proyecto de urbanización al mismo estudio de arquitectos.

Primer diseño del *master plan*



Torre Bodega Tupungato



Fuente: Damia, Márquez & Asociados (2010).

La concreción del master plan

Luego de meses de trabajo, se configura el Plan de Desarrollo, sus planos, maquetas y modelizaciones, bajo las siguientes premisas establecidas por el equipo de Damia, Márquez & Asociados:

- ▶ *Mendocinidad*: porque todos los barrios privados de Mendoza tienen un aspecto poco mendocino en cuanto a trazado. Son más parecidos a los barrios de Miami. Debe tener *mendocinidad* en el trazado urbano, plazas, arbolado.
- ▶ *Integración con el entorno*: permitir la continuidad de la trama urbana; formar parte de una política ambiental; tiene que haber una jerarquización del espacio público; cierres periféricos amigables.
- ▶ *Preservación patrimonial*: lo que contiene la bodega; casona patronal; torre de la bodega –símbolo del megaemprendimiento–; estación Luzuriaga.
- ▶ *Modelo urbano referencial*: se tomaron la plaza de Maipú, la plaza Independencia –ciudad de Mendoza–, las arboledas, veredas, fuentes, prados.

Diseño definido de *El Torreón*



Fuente: Damia, Márquez & Asociados (2010).

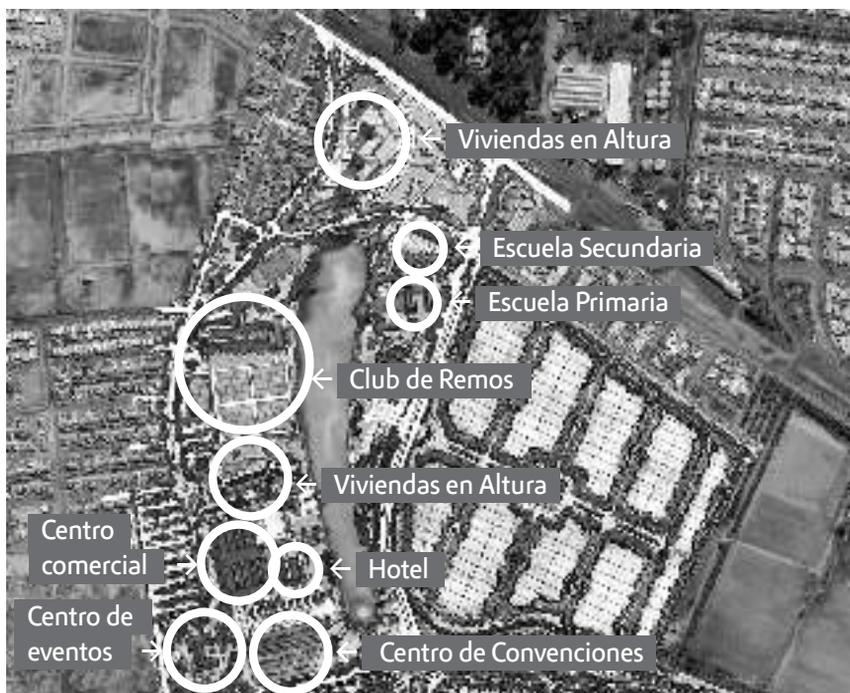
El plan tuvo varias modificaciones, realizadas tanto por los profesionales encargados como a partir de exigencias del Municipio.

Con El Torreón, cuando vinieron con este planteo ¡de un bloque cerrado!, por un tema de vinculación urbana, nosotros no teníamos manera de pasar de un costado de Maipú al otro costado... Entonces ¿qué hicimos? Te voy marcando como pautas estratégicas a nivel de jerarquías viales... necesitábamos un vínculo de calle –que es la Arístides Villanueva– que vaya de norte a sur... y lo hicimos. Y la prolongación de calle Rawson, que era la otra, también y lo hicimos (Rebeca, funcionaria del Municipio de Maipú).

El *master plan* comprende una primera célula con un barrio privado –Lago del Torreón–, además de otras cuatro células similares al Sur de la calle Rawson. Cada una de esas células proyecta más de 200 lotes para el desarrollo de viviendas tradicionales.

Un sector de 18 hectáreas con equipamiento educativo que incluye la actual escuela primaria estatal N° 1-052 «Francisco Gabrielli» y un colegio de gestión pri-

Detalle del área de equipamiento



Fuente: Damia, Márquez & Asociados (2010).

vada; un centro de convenciones refuncionalizando el cuerpo de la vieja bodega; un hotel; un centro comercial; viviendas en propiedad horizontal de dos tipologías: planta baja y tres pisos en un sector; y torres de ocho a diez pisos en otros. Las primeras en relación al club deportivo y las segundas muy cerca de la estación de trenes.

El club deportivo cuenta con un lago—Maipú—de 450 metros de largo para práctica de remo;¹⁹ canchas de tenis y piletas de natación, entre otras disciplinas deportivas.

Sobre el costado sudoeste, rescatando la casa patrimonial, se instalará un centro de eventos.

19 El lago forma parte de los terrenos donados a la Municipalidad de Maipú, según lo establece la Ley de Loteos 4341/79.

Todo el pueblo privado contará con los siguientes servicios: acceso inalámbrico a internet (wifi), todos los servicios transportados de manera subterránea; agua –no potable– para riego y pozos de infiltración.

Además, no posee muros de separación con las áreas públicas, sino perímetros de la separación del «afuera» con rejas minimalistas de una altura inferior a 2,50 metros y un cierre olímpico que consta de un cierre vegetal y de tecnología: barreras de infrarrojo, sensores de movimiento por temperatura, cámaras de seguridad y personal de vigilancia privada.

Lago del Torreón: primera célula

Es el primer barrio cerrado del pueblo. Se encuentra ubicado frente al lago. Posee doble cierres perimetrales forestados con sistemas de seguridad, pórtico de ingreso controlado, pista de salud con plazas aeróbicas, forestación paisajística, red de agua potable y red de riego independientes –provisto por el Departamento General de Irrigación–, además de pozos de infiltración para aprovechamiento de agua de lluvia.

Ningún lote da al límite del barrio privado con la conformación de la lista de salud, que bordea todo el perímetro de las células habitacionales, aumentando la seguridad. Lo constituyen 200 lotes para viviendas familiares. En el momento de esta investigación, todos estaban vendidos.

Así, en este capítulo hemos descrito a *El Torreón* desde la dimensión ambiental y de infraestructura, en el contexto provincial y del Gran Mendoza. Particularmente, resalta en el diseño del megaemprendimiento la articulación entre espacios públicos-territorios privatizados, fundamentalmente en tres aspectos: propiedad de calles, espacios recreativos comunes y seguridad.

El Torreón está atravesado en su centro por dos calles públicas con sentido Norte-Sur (Villanueva) y Este-Oeste (Rawson), con lo que logra así respetar la continuidad de la trama urbana, si bien, como vimos anteriormente, en palabras de autoridades del Municipio, Inversalta habría planteado inicialmente la urbanización de las 130 hectáreas como un bloque cerrado y, luego de negociaciones, se logró consensuar la modificación. Sin embargo, en el interior de cada uno de sus barrios privados, las calles son absolutamente privadas, por la adopción de la figura de «callejones comuneros de indivisión forzosa», régimen legal que constituye una verdadera privatización del espacio público.

Detalle del área de equipamiento



Fuente: Damia, Márquez & Asociados (2010).

Los lugares para actividades deportivas están emplazados en el área de equipamiento, planteada, por el momento, como de libre acceso. Por ello, los residentes de las células del pueblo privado no poseen como obligatorio el mantenimiento de esas zonas y deben compartir el uso con ciudadanos «de afuera». Esto le da una particularidad única en comparación con las demás urbanizaciones cerradas de Mendoza, que poseen *club house* exclusivo para residentes e invitados.

Tanto los perímetros del pueblo y como cada uno de los cinco barrios privados no contarán con muros de separación con el espacio público. Poseerá perímetros de baja agresividad que, aunque no generan el fuerte impacto visual de los muros de ladrillos, provocan una sutil pero eficaz línea de separación entre «el adentro» y «el afuera».

Creemos que todos estos elementos tornan más confusa la interacción ciudadana entre lo público y lo privado. Lejos de establecerse espacios más fluidos y amigables, esta pretendida eliminación de las barreras en realidad genera –y generará– dispositivos más sofisticados de homogeneización y diferenciación. Esta supuesta transparencia en realidad oscurece y oculta aún más la primacía de lo privado por sobre lo público y configura de manera mucho más compleja los códigos psicológicos de los ciudadanos implicados directa e indirectamente con el megaemprendimiento.

En el próximo capítulo indagaremos en el impacto subjetivo de *El Torreón* en los ciudadanos de Maipú, a partir del relato de entrevistados especialmente seleccionados por su nivel de relación con el emprendimiento.

CAPÍTULO IV

Construcción de subjetividades e implicancias político-ciudadanas de El Torreón

*Tiene la ventaja [vivir en el barrio privado]
que vivís tranquilo..
es como vivir veinte años atrás
con el tema de la seguridad,
con la vecindad.
(Gretel, residente de Lago del Torreón).*

*No me gustan a mí los barrios privados.
No me gustan porque ahí es cuando se discrimina:
a la gente, a la sociedad, a todos,
donde tenemos que ser todos iguales,
¿No cierto? Ricos y pobres,
tenemos que estar todos en el mismo (sic).
Los mismos derechos tenemos todos
porque, si no, llegamos a ser súbditos
los que estamos de este lado.
Somos de «segunda clase» digamos así.
(Camilo, personal de la escuela pública N° 1-052
Francisco Gabrielli, de Maipú).¹*

El desarrollo de las urbanizaciones cerradas provoca una serie de impactos ambientales, territoriales, sociales, políticos y subjetivos en la ciudadanía de importante envergadura.

Como analizamos en el capítulo II, las urbanizaciones cerradas alientan la segregación residencial y la fragmentación territorial, creando un verdadero estilo de vida de «autonomía protegida».

¹ Los nombres de las personas citadas son ficticios, para proteger su identidad.

En este capítulo pretendemos identificar los impactos sociales, políticos y culturales de estos primeros meses en el proceso de creación de *El Torreón*. Y lo haremos a partir de entrevistas semiestructuradas realizadas a «informantes calificados» (Saltalamacchia, 1997).

Así, pretendemos que las descripciones del desarrollo de *El Torreón* y sus características materiales –realizadas en el Capítulo III–, junto con las apreciaciones y percepciones relevadas de los entrevistados, nos permitan acercarnos a una comprensión de cómo se va afectando la constitución de las subjetividades en relación con lo público, *estructuras objetivas* y *subjetivas*, en categorías de Pierre Bourdieu.

Además, trataremos de identificar, a partir del relato de los entrevistados, miradas prospectivas políticamente relevantes del desarrollo urbano del Gran Mendoza y de las urbanizaciones cerradas.

POSICIONAMIENTO DEL EMPRENDIENDO EN EL MERCADO: SEGURIDAD Y MENDOCINIDAD POBLANA PARA LAS JÓVENES FAMILIAS

A partir del momento de la inauguración del primer barrio privado de *El Torreón* –Lago del Torreón–, observamos en los medios masivos de comunicación gráficos y digitales de Mendoza una constante presencia publicitaria.

Las estrategias que evidenciamos se concretan a través de avisos publicitarios y noticias referidas a actividades desarrolladas en torno al emprendimiento.

Las imágenes que priman en los avisos son el agua del lago, espacios verdes, parejas de jóvenes –que significarían un matrimonio– con un niño, realizando alguna actividad recreativa al aire libre. Además, en la publicidad se destacan la actividad física, el buen estado de salud de los participantes y los parques.

Consideremos como el eslogan estructurante utilizado por la empresa: «Lo mejor de un pueblo, hoy». La frase construye un imaginario del producto ofrecido asociado a una comunidad de vida donde los valores de las poblaciones de antaño –vida comunitaria, amigable, seguridad, sencillez– se refuerza con la identidad mendocina construida por el discurso de venta, dada por los criterios de infraestructura vistos en el Capítulo III, por la revalorización de los elementos asociados a la vitivinicultura, la producción, el trabajo, la religiosidad conservadora. Se conforma así lo que llamamos *mendocinidad poblana*, a la cual aspiran los sectores medios altos y altos en la escala de ingresos.

En referencia al eslogan, la mujer entrevistada –que fue la primera residente en habitar el barrio Torreón del Lago, seis meses antes que llegara el segundo matrimonio al barrio– expresaba:

—Yo en eso no sé, realmente no he vivido nunca en un pueblo (risas). Me imagino que lo que quieren significar es el tema de la vecindad, y de esta cuestión que de que vivimos así, como con las puertas abierta. O sea... que eso me imagino que en los pueblos ¡sí lo tenés!, digamos. Que esta cuestión de vecindad hace que también haya cierta seguridad por la vecindad, por la relación y qué sé yo, que no te va a ir un vecino a sacarte una bicicleta que te olvidaste afuera (Gretel, residente del barrio Torreón del Lago).

En el material digital de promoción otorgado por la empresa comercializadora a los compradores que identifica como más factibles, además de animaciones del futuro desarrollo del pueblo, destaca el mensaje de cierre: «Tu vida, donde vivís».² Interpretamos que la frase refiere al concepto de concentración de la mayor cantidad de prestaciones posibles dentro del predio del pueblo, para que el residente no tenga la necesidad –o que sea la menor posible– de salir del pueblo para satisfacerse. Además, la reafirmación de la propuesta de *El Torreón* no como un lugar solo de residencia o inversión sino como una comunidad de vida.

La empresa ha utilizado también como estrategia comercializadora para *El Torreón* la realización de actividades abiertas a toda la población de Mendoza. Las primeras fueron gratuitas, luego se fueron arancelando, y las ganancias se destinan a entidades de bien público asociadas.³ Estas acciones logran concretar los servicios prometidos a sus residentes, afianzar alianzas estratégicas con diferentes actores –Municipalidad de Maipú, Club Regatas y organizaciones de la sociedad civil– para su posicionamiento ante el potencial mercado de compradores.

En lo referido al producto de venta, la comercializadora expresa con claridad su objetivo: la seguridad y el bienestar: «El Torreón, en definitiva, vende metros cuadrados con seguridad, tranquilidad. Entonces se trabajó un diseño, inclusive el diseño original del primer barrio fue mejorado» (Juan, miembro de la gerencia de Salvago).

2 Material digital en formato de disco compacto (CD), distribuido por los comercializadores de Salvago.

3 CONIN y Fundavita. Para conocer de las instituciones: <http://www.conin.org.ar> y <http://www.fundavita.org.ar>.

Lo que se destaca es que el tradicional dispositivo de seguridad de los barrios privados aquí no existe: los muros. La separación del «afuera» está realizada con rejas minimalistas de una altura inferior a 2,50 metros y un cierre olímpico. Este será recubierto con *crateus*⁴ en todo el perímetro, que va a terminar conformando un cierre verde. A este cierre «de baja agresividad» se lo refuerza con los dispositivos de alta tecnología: barreras de infrarrojo, sensores de movimiento por temperatura, cámaras de seguridad y personal de vigilancia privada –encargado de los pórticos de los barrios privados, como de todo el pueblo– de 24 horas, desplazándose en motocicletas o peatonalmente e intercomunicados a través de sistemas inalámbricos.

Este énfasis en la seguridad se vislumbra en el caso de las «pistas de salud». Esta infraestructura de 1.500 metros que rodea cada uno de los barrios privados –diseñada exclusivamente para la actividad deportiva– es promocionada por la empresa no solo con ese objetivo sino sobre todo desde la funcionalidad de la seguridad domiciliaria.

Cumple varias funciones. Una, que es esta: una pista de salud, poder correr, dar la vuelta al barrio sin cruzar ninguna calle, andar en bicicleta, patinar. Andar con cochecito con los chicos. Cumple la función de rondas de seguridad. Cumple la función de que ningún lote dé hacia el límite del barrio –o sea que además del corredor, esto es separar los lotes con el límite exterior sin una pared–, porque si tenés una pared, también si alguien se quiere cruzar y salta la pared, cae directamente a un lote, a una casa. Acá llegaría a una pista de salud del barrio... y después toda la tecnología puesta (Juan).

LA CONFORMACIÓN RESIDENCIAL Y SUS MOTIVACIONES

La oferta inmobiliaria de *El Torreón* responde a uno de los sentimientos preponderantes de los miembros del estrato social al cual se apunta: seguridad y bienestar. Y es claramente percibida por los residentes del emprendimiento.

Yo te digo las ventajas que le veo. Nos hemos olvidado esta puerta abierta, no sin llave, ¡abierta! El televisor lo teníamos acá parado, habíamos tirado unos colchones para ver unas películas con

4 Arbusto que se cultiva para realizar cercos vivos de división y protección de lotes y viviendas. Nombre científico: *Pyracantha coccinea*. También se lo conoce como *grateus*, *espino de fuego*, *piracanta* o *arbusto ardiente*.

unos amigos y qué sé yo... ¡Y volvimos y seguía estando, y no pasó nada! Que por ahí, hoy por hoy, afuera, es como complicado. Tiene la ventaja que sí, como que vivís tranquilo, (...) es como vivir 20 años atrás con el tema de la seguridad, con la vecindad.

La otra ventaja, que todavía yo no la vivo pero sí la veo con los niños, es que andan en la bicicleta por donde quieren, tiran la bicicleta o la dejan tirada y siempre está, van a la plaza y vuelven. Como que uno está más relajado. Cuando viene mi sobrino, comparte, (...) esas cosas son lindas, digamos. Que estaría buenísimo que pasara afuera, y adentro de los barrios privados, pero bueno, hoy no es la realidad que vivimos (Gretel).

Además, los habitantes de Maipú que residen fuera de este pueblo privado también identifican a «la seguridad» como el elemento que principal que motiva las mudanzas a urbanizaciones cerradas.

—¿Por qué crees que hay personas que se van a vivir a El Torreón o a otro barrio privado?

—El tema que hoy se prima es la seguridad y eso, digamos, es lo que me parece que la gente elige de un barrio privado (Magui).

Sin embargo, la seguridad no es la única motivación para vivir en un barrio privado. La búsqueda de estatus social y diferenciación de los sectores «inferiores» es una de las causas por las que se eligen las urbanizaciones cerradas en el Gran Mendoza.

Un loteo privado te da estatus. A ver, la gente dice Vivo en un barrio privado. Soy retop. Tienen esa mentalidad. El mendocino es muy particular para pensar. Eso es lo primero que lo llama a un barrio privado. Te van a decir la seguridad. ¡Mentira! La idiosincrasia del mendocino es apañar una situación que no es. Esto es desde el vamos. Le gusta vivir en un barrio privado, con el hombre en la puerta, que le levante la barrera y les haga sentir que están en la gloria. Eso es lo que la gente busca. Seguido a eso: seguridad. Y seguido a eso, por ahí, vivir como más alejado, espaciado (Rebeca, funcionaria del Municipio de Maipú).

EDUCACIÓN, RELIGIÓN Y REGLAMENTO INTERNO

Como describimos en el Capítulo II, la residencia en urbanizaciones cerradas provoca efectos –aunque no indefectiblemente– en los modos de socialización y en la configuración de una psicología binaria de sus habitantes, especialmente los niños.

Para la residente entrevistada, esto es real y lo relata desde su propia experiencia de haber sido criada desde los seis años en un barrio privado (DALVIAN) y haber realizado todo su trayecto educativo en instituciones de gestión pública.

—¿Te discriminaban por ser del DALVIAN?

—No, no mis compañeros. Sí preceptoras, ¿entendés? Me cambié de casa dentro del barrio, te piden tu domicilio actualizado, todas las cosas... ¡Ah! Seguí en el DALVIAN. Comentarios así, pero mis compañeros en sí, no. Lo que sí, a mí fue un cable a tierra la escuela pública. Si bien yo tenía amigas, muy amigas, mi grupito de la infancia, y bueno lo conservo hasta el día de hoy de ahí de adentro del barrio.

—Tu núcleo es del barrio.

—Y sí, porque son los de la infancia, digamos. Ahora yo ya no lo estoy frecuentando tanto, pero por una cuestión de que cada una se casó o tiene hijos o trabaja. Pero bueno, una vez cada dos semanas, tres semanas, nos vemos. Y después uno empieza a sumar nuevas amistades, del primario, de la facu, del secundario, qué sé yo. Si bien dentro de ese grupito también tenía amigas que iban a escuela pública, yo creo que eso marcó la diferencia entre unas cabezas y otras.

—¿Vos decís?

—Sí, sí. En la escuela privada te codeás con, qué sé yo, en el secundario, en la del Aconcagua yo iba con una sobrina de Yoma, con uno que era dueño de media Feria de Guaymallén, con otro que tenía una concesionaria, con otro dueño de... Y no son las mismas realidades, no son los mismos valores. Y no son las prioridades, nada es lo mismo, nada es lo mismo. ¿No?

—Es decir que notás un aporte de lo público para tu formación.

—¡Sí, mil por mil! Yo creo que también porque lo veían mis viejos, digamos. Si no no hubiesen elegido esa educación, o sea, porque eligieron ahí y no Maristas que estaba enfrente, que era cruzarme yo caminando. Bueno, me parece que viene de la casa, por supuesto. Pero termina de redondear el combo, porque por ahí uno se sale de la realidad que lo rodea, cuando es chico sobre todo. Cuando uno es un poco más grande tiene más capacidad de discernimiento si tuvo algunos criterios que te fueron marcando, digamos. Porque si no tenés criterio, después no tenés cómo medir (Gretel).

Así se identifica la educación pública como factor positivo de ruptura y apertura con la comunidad y la ciudadanía.

Estos efectos son afirmados por todos los entrevistados que ven en *El Torreón* un ámbito de residencia que, más allá de que plantee espacios abiertos de interacción con el entorno más próximo, tiene los mismos efectos negativos de aislamiento que las demás urbanizaciones cerradas de del Gran Mendoza.

—Muchos hablan de que un niño que es criado en un barrio privado no sale con las mismas capacidades de sociabilización, después, a lo público, ¿vos qué pensás?»

—Crecen y mueren en el barrio privado, casi con el mismo club, van al mismo club, hacen lo mismo los sábados. Entonces, como que cuesta mucho salir de ese cascarón que es, y socializarse, y aceptar que existen otras opiniones, aceptar que existen otro tipo de personas, otras formas de vida, digamos. Y te digo porque si he crecido con gente que vive en un barrio privado y de verdad que les cuesta, así, se nota que les cuesta, no te lo exteriorizan, pero evidentemente lo notás. Les cuesta hasta entablar una conversación con alguien que es distinto a él, que no crecí con él (Magui)

Además, esta situación ha sido registrada por las autoridades del colegio privado instalado en el megaprendimiento, lo cual las ha llevado a programar actividades extracurriculares para apaciguar este factor de aislamiento.

—Acá hay un proyecto, que no lo hemos llevado a cabo todavía porque tenemos un impedimento, no tenemos micro cercano. El proyecto es que esta escuela a la tarde queremos ser una escuela artística abierta a los barrios, social, no solamente a nuestros chicos. Esa escuela artística la tenemos en el proyecto hoy por hoy. Nuestros chicos reciben clases de teatro, de teclado, de guitarra y de flauta. El que elige teatro, teatro. El que elige danzas, tiene danzas folclóricas. Está el proyecto deportivo, los chicos hacen, los varones fútbol, las chicas vóley, y después se van a nadar. Se están yendo a la plaza Maipú, siempre se han ido allá hasta que Regatas algún día nos abra la puerta.

—Es decir que no es un proyecto para aislar, digamos.

—No. Empezaríamos con nuestros chicos de la escuela primero. Al club de la escuela de los sábados vienen chicos de afuera. Es más, el padre de la parroquia me pidió dos aulas, le presté dos aulas, para catequesis, venían chicos. Y estos chicos vinieron todo el año acá a la escuela. O sea, venían nuestros chicos de catequesis en la mañana. Eh, vienen los chicos de catequesis, los de la escuela y los de la parroquia. Cada uno con su catequista, con su ritmo, cada uno en lo suyo. Y después que terminan las clases de catequesis, empieza el club, empiezan los deportes, hay distintas actividades, las chicas con lo suyo, los varones con lo suyo. Algunos se quedaban, otros se iban. Pero bueno, estaba abierto, estaban invitados. Acá vienen primos a lo mejor, que no vienen a la escue-

la, pero traen el primo, el amigo, el vecino del barrio, que no va el nene a la escuela, pero lo traen porque es una actividad recreativa.

—O sea que es visualizada como una situación problemática, y por eso se refuerza el relacionarse con lo público.

—Hay una mezcla. Yo creo que eso se dio con naturaleza, porque no fue que la escuela o El Torreón pusieron salita de primero, fue armando la escuela con sus habitantes. La escuela ya tenía vida propia. Nosotros nos hemos metido y eso nos lo han respetado. La escuela ya tenía sus ideales, su estilo, sus docentes. La escuela tiene vida propia y en eso en El Torreón han sido muy respetuosos, vienen, han venido, pero te puedo asegurar que no son más de cinco los que tengo (Inés, personal colegio privado Nuestra Señora de la Merced).

Un elemento que estructura el comportamiento cotidiano son las normas de convivencia internas. El Reglamento Interno del Complejo Urbano «Lago del Torreón» y su Anexo I, Reglamento de Arquitectura y urbanismo, es de cumplimiento forzoso para «todos los propietarios de dominio de lotes en todo momento y deberán hacerlo cumplir y respetar a los moradores de la urbanización como la Ley misma» (Reglamento Interno «Lago del Torreón», 2008, p. 1). Establece una serie de recomendaciones y obligaciones en torno a las normas de construcción, convivencia y fija un régimen de sanciones.

El reglamento define los espacios comunes y espacios propios: su destino y usos. Establece los órganos de gobierno y administración del barrio:

La Asamblea de Accionistas es el órgano de representación a cuya consideración se encuentra la aprobación de cuestiones del directorio y las decisiones soberanas permitidas por el estatuto.

La Asociación Civil Barrios del Oeste SA (ACBO): esta agrupa a todos los propietarios del complejo urbano y administra sus áreas de uso común siendo cada titular de dominio accionista de la sociedad. Está formada por un Directorio como órgano administrador integrado por tres personas titulares y tres suplentes. Entre sus facultades está nombrar la Comisión de Arquitectura y Urbanismos, destinada a controlar y aprobar los proyectos a ejecutar en los barrios privados de El Torreón; designar el administrador del megaemprendimiento; celebrar contratos con las empresas prestadoras de servicios en nombre de El Torreón. Tendrá a su cargo la vigilancia del barrio.

El poder disciplinario en los cinco barrios privados del pueblo privado será ejercido por el Directorio o por una Comisión de Disciplina, que aplicará las sanciones previstas por el estatuto para los infractores (*El Torreón*, ACBO, Reglamento Interno del Complejo Urbano «Lago del Torreón»).

Los residentes observan mucha flexibilidad en la actualidad: tienen sus perros sueltos, realizan reuniones y fiestas fuera de los horarios establecidos y no ha habido sanción alguna. Identifican esta permisividad al desarrollo inicial del emprendimiento, por pocas las familias que recién habitan. Además, la autoridad de aplicación, la Asociación Civil Barrios del Oeste (ACBO), a través de la asamblea, recién ha tenido dos reuniones y la *Comisión de Disciplina* aún no se conforma.⁵

Tampoco son estrictos en el lugar. Hemos celebrado dos veces el cumpleaños de Rodolfo, que nos hemos quedado un poco más tarde, pero ha sido acá adentro porque todavía no estaba para usar afuera, entonces no somos quilomberos, digamos. Nuestro mayor problema acá dentro del barrio es el perro, digamos, y es porque mi conciencia no me permite, porque si bien es rebuenazo, entiendo que haya gente que por ahí le dé miedo, qué sé yo. Y aparte que hay mucho niño dando vuelta, ¿entendés? Pero nada más como sé que es tan bueno, este, digo, que se las aguanten. Pero después con el tema horarios no, no hemos tenido nunca problemas (Gretel).

Indagamos en la particular presencia de elementos de la religiosidad cristiana católica en los espacios abiertos del barrio: la entronización de una imagen de la Virgen María –en su advocación de la Merced– en el extremo sur del lago;⁶ el colegio privado; la próxima construcción de una iglesia y los eventos culturales realizados: Misa Criolla, festejo de Pascuas. En este sentido, expresaba uno de los profesionales involucrado en el diseño original de *El Torreón*:

—Eso se lo han agregado después. El grupo que viene de España [Inversalta]. Es un grupo cuyo presidente es del Opus Dei y cuyo vicepresidente es un agnóstico. O sea que este grupo en España no tiene una impronta religiosa. Viene a la Argentina con esa premisa: ni se relaciona con el Opus Dei de Mendoza ni con sectores religiosos. Pero pasa el tiempo y cuando llega la crisis de Europa, ellos acuerdan con un grupo de Opus Dei de Buenos Aires el gerenciamiento de esto. Y esos son los que le dan la impronta que hoy vos podés apreciar... el mal gusto es notable, aún para la gente muy creyente y religiosa.

—¿Está proyectada una iglesia?

—La iglesia la propusimos nosotros, porque creemos que todo pueblo deber tener una iglesia, es parte de la mendocinidad. Nosotros también habíamos propuesto un colegio primario y secundario tanto público como privado, pero laico. Todo el sesgo religioso se lo ha dado esta gente que

5 Esta información fue brindada por la residente, en diálogos posteriores a la entrevista.

6 Para mayor detalle, ver la nota *Entronizan imagen de la Virgen* (2009, abril 4. *Los Andes*: <http://losandes.com.ar/notas/2009/4/4/departamentales-416832.asp>).

no lo pone muy en evidencia porque no es muy comercial que digamos. No hay ninguna adhesión a ese pensamiento. Y menos aún a ese pensamiento tan particular de la Iglesia Católica que es el Opus Dei (Benito, profesional del equipo diseñador del *master plan* de El Torreón).⁷

En lo que refiere al colegio privado, se instaló en las exvasijas de fermentación de vino de la antigua bodega Tupungato. Con el nombre de «Colegio Siembra», ya existía desde hace varios años en el centro de Maipú. En mayo de 2009 se trasladan a *El Torreón*, a partir de una propuesta de Salvago.⁸ En la actualidad cuentan con más de 300 alumnos, las cuales comprenden desde pre jardín hasta séptimo año. En 2011, el colegio cambia de nombre por «Nuestra Señora de la Merced», reafirmando su carácter religioso.

—¿Hay que ser católico para entrar al colegio?

—No, no. Fue una experiencia muy linda. Cuando tomamos el colegio había cuatro, cinco familias que no pertenecen a la religión católica. Se les dijo que no se les iba a obligar a tomar ninguna postura. Que podían conservarse, conservar a la escuela, pero que por un año se les daba la libertad de no obligarlos a estar en las clases de filosofía. Entonces, ese año, los chicos en las horas de catequesis se iban con la maestra. Eran cinco chicos. Pero que al otro año se les avisaba de que, como alumnos, tenían que estar en la clase, no se los iba a obligar a hacer la comunión, ni asistir a misa, pero tenían que estar en las clases. No se nos fue ninguno, es más, estas mismas familias dijeron no nos queremos ir de la escuela por más de que no compartamos totalmente la religión, pero coincidimos en todo lo demás, que es la disciplina, el espíritu, no tendremos el mismo credo pero buscamos lo mismo, el bien de las personas. Nos lo dijeron estas familias y se quedaron con nosotros. Es más, son los que más participan en actividades recreativas que hacemos. Nosotros a la tarde tenemos el club del colegio. Es como una salida de la parroquia, digamos, dentro del proyecto del colegio, donde al chico en la tarde, y los sábados en la mañana, se le ofrece una actividad, fuera del horario escolar, recreativa y a la vez instructiva. Se hacen deportes, se realizan actividades de misericordia, salidas a la montaña, se organizan los campamentos. Es el ritmo de la escuela pero no es obligatorio. Y es a partir de cuarto hasta séptimo. Son los chicos más grandes,

7 El profesional refiere a la empresa bonaerense Eidico, desarrolladora de numerosos barrios privados en Nordelta. Su propietario, Jorge O'Reilly, es un conocido miembro «numerario» del *Opus Dei* de Argentina, vinculado con sectores de la Iglesia Católica y asociado al capital multinacional. Para más información: Jorge O'Reilly: de los negocios y la fe, a la diplomacia K (2009, enero 18, *La Nación*), *La Nación*: www.lanacion.com.ar/1090877-jorge-oreilly-de-los-negocios-y-la-fe-a-la-diplomacia-k, y Espacio público, relleno privado (2010, marzo 15). *Página 12, edición digital* (<http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-142036-2010-03-15.html>).

8 Salvago le propuso al colegio que se trasladara a *El Torreón*, cerrando previamente su local alquilado en el centro de Maipú. Les entregó el predio de las vasijas para su instalación, a través de *leasing* como forma de financiamiento. Las autoridades del colegio contrataron al Estudio de Arquitectura «Juárez D'Ambola» para la readaptación de las vasijas en instalaciones escolares.

que ya tienen más independencia, que viajan solos. Entonces, bueno, también se puede trabajar un poquito más. Se iza la Bandera, se reza (Inés).

En lo referido a la construcción de la iglesia para el pueblo privado, el Arzobispado de Mendoza informó que no existe ninguna legislación específica sobre la construcción de capillas en barrios privados en Mendoza.⁹ Y aunque conocían la propuesta de *El Torreón*, subrayaron que la empresa no ha solicitado autorización alguna a la Arquidiócesis para la construcción de dicha infraestructura religiosa.¹⁰

Los testimonios dan cuenta de que no existe una indiferencia valorativa en el emprendimiento y sus desarrolladores, sino una tendencia a cierto tipo de creencia religiosa que imprimen al emprendimiento, siempre y cuando no interfiera con el desarrollo del negocio.

VALORACIÓN DE LO PÚBLICO Y ARTICULACIÓN ENTRE EL ESTADO LOCAL Y EL EMPRENDIMIENTO

Una variable de análisis para identificar la articulación de lo político en relación con las urbanizaciones cerradas es la valoración que tienen los actores involucrados de lo público y del espacio público.

A nivel general, identificamos una baja valoración de lo público y una valoración de lo privado. Es decir, la gestión privada como sinónimo de eficiencia, tranquilidad, eficacia, armonía.

9 En la provincia de Buenos Aires, la Iglesia Católica ha asumido una postura restrictiva con respecto a las urbanizaciones cerradas. En 1999, el obispo de San Isidro Jorge Casaretto, a través de una carta pastoral «Barrios privados: un nuevo desafío pastoral», no autoriza «la construcción de capillas en el interior de los barrios privados» de su jurisdicción. En 2001, el cardenal Jorge Bergoglio y los obispos del Gran Buenos Aires, en un documento colectivo «La parroquia, lugar propio para celebrar los sacramentos», invitaron a no celebrar bautismos, casamientos y misas especiales en los llamados «barrios privados», por considerar que eso sería «contradecir el carácter comunitario y público de los sacramentos». Las celebraciones cerradas, según los obispos, «no permiten manifestar el sentido profundo de la unidad eclesial y no benefician a toda la comunidad cristiana, ya que la asamblea litúrgica debe ser un factor de unidad que acoge a todos sin excepción». La celebración de los sacramentos deberá realizarse por lo tanto en los templos parroquiales y en las capillas públicas y abiertas, ya existentes en los alrededores de estos nuevos barrios.

10 Agradecemos a la Cancillería de la Arquidiócesis de Mendoza por la información proporcionada.

—¿Dónde te sentís más cómoda trabajando? ¿En lo público o en lo privado?

—En lo privado. Yo en lo público sufrí mucho. Estoy hablando de casi veinte años atrás. Yo ya sufría el coletazo de la sociedad de afuera. Como que se mete. Donde querés ayudar al niño y no podés. Y no podés porque el niño viene con hambre, le dábamos de comer. A pesar de que le dábamos de comer, venía sucio, no porque él haya querido ser sucio sino porque el barrio de afuera no tenía agua. Yo vi el barrio en que vivía, y no tenía agua. Se sufre mucho en la escuela pública. Yo creo que me quedé, me ganaron el corazón en la escuela privada, porque me quedé por la tranquilidad. Yo decía yo acá puedo dar clases, yo sé que llega lo que quiero dar. Y que trabajo con niños que ves que van creciendo. En el otro caso vos veías que querías sacar al chico y no lo sacabas, pero porque la sociedad no te lo permitía. Volvían, a lo mejor, a su familia donde el padre lo golpeaba o golpeaba a la madre. O el padre estaba borracho. Hoy las maestras no pueden dar clases, no pueden ir bien vestidas porque no podés ir bien vestido. Si llevás el auto, te lo rayan. Acá trabajamos tranquilas (Inés).

Para elogiar las cualidades de la gestión pública local, se utiliza la adjetivación desde la administración privada:

Tiene un modelo de trabajo muy práctico. Realmente se trabaja muy bien con el Municipio de Maipú. Las cosas son muy claras y van hacia adelante. Trabaja muy parecido a una empresa el Municipio: no hay mucha burocracia, son prácticos, van para adelante, los servicios de Maipú son muy buenos, el tema de la recolección de residuos... (Juan).

En lo referido a la articulación entre la gestión política del gobierno local e inversores inmobiliarios transnacionales, se evidencia una relación de colaboración del Municipio con la sorpresiva llegada de capitales a invertir. Es una premisa de la gestión política estatal maipucina atraer y recibir estos capitales y tratar de «ordenarlos» para que causen el menos impacto negativo posible. Se evidencia, de ambas partes, las diferencias de identidad y la necesidad de cooperación permanente. En ningún momento se manifiesta en los discursos y normas evaluadas la posibilidad de desincentivar la inversión inmobiliaria en urbanizaciones cerradas en Maipú.

La verdad es que estamos muy cómodos y contentos con Maipú, porque se puede trabajar muy bien. Desde un primer momento, Maipú no solo entendió sino que apoyó y comparte el proyecto de El Torreón. Creo que tiene un gran aporte al municipio y a la provincia... (Juan).

Siempre la idea ha sido acompañar este tipo de proyectos, que traen mucha gente al departamento, gente bien, ¿viste? Son proyectos lindos. En ese momento se hablaba de usurpaciones. Te aseguro que si eso hubiese estado desocupado, ya estaba usurpado. Hoy al día de la fecha eso estaba usurpado. O sea, que para nosotros fue bastante bueno que vinieran ellos (Rebeca).

—¿Cómo es la relación entre el capital financiero trasnacional y la administración municipal?

—Esto depende mucho de la decisión política. Nosotros a todos los inversores que vienen los atrapamos y hacemos lo que tenemos que hacer para que se queden acá ¿Por qué? Porque las grandes empresas hacen efecto contagio, porque son muy envidiosos entre ellos. Es una relación muy compleja, porque son gente con un temperamento muy especial. A veces yo digo juegan a la mancha con los aviones (risas). Flacos que están acá, en Buenos Aires, en Estados Unidos, en Suecia. Y vienen y se sientan conmigo. Te imaginarás que me sacan años luz de ventaja. Entonces es muy complicado (Rebeca).

Sin embargo, existe la percepción de habitantes de Maipú de que, ante el auge de los barrios privados, priman las decisiones del inversor privado por sobre la planificación política municipal. Así lo expresan dos entrevistados que residen fuera del megaemprendimiento:

—Para vos, ¿está bueno que vengan a Maipú inversiones en barrios privados?

—No... no es que esté bueno, sino que como política... el tema es de inversión y de buscar, captar inversionistas y además el tema del nivel de gente que genera esa inversión.

—¿Creés que el tema de que las urbanizaciones cerradas vengan a cualquier territorio, precisamente acá a Maipú, y precisamente El Torreón, responde a una planificación territorial o responde a una especulación inmobiliaria nada más?

—Me parece que no. Creo que es fundamentalmente especulativo y el tema de la planificación, creo que después que se van, una vez que están insertas ahí, se empieza a ver lo que te digo. El tema de los barrios, por ahí el tema del agua que pasa acá en Maipú. Que el agua, acá no pagamos, digamos, pagamos pero no es tanto... Te doy como ejemplo esto de que ha habido tantos barrio privados que recién ahora se están planteando la idea de poner medidores. ¿Me entendés? O sea, evidentemente no hay una planificación, y te doy ese ejemplo porque me parece que vale la pena porque evidentemente la planificación se hace cuando nos están invadiendo los barrios privados. No, tendríamos que empezar a pensar en medidores. No se tiene en cuenta ese impacto, me parece (Maguí, vecina residente en el centro de Maipú).

—¿Vos crees que hizo mal o bien que viniera El Torreón a Maipú?

—Yo digo mal, porque ¿sabés qué? Ahí, en ese, en esas oficinas, en esa bodega que la han convertido en todas las cosas, eh, trabajaban mil doscientas, mil trescientas personas, familias. Entonces tuvo que migrar la gente a trabajar a los centros, a otras cosas. Se cerraron fuentes de trabajo, se cerraron cosas para privatizar esto. Esto era antiguo, esto era primera zona mundial en vitivinicultura, es la tierra del malbec. Y lo hemos convertido en barrio privado, la tierra que nos regaló el Señor, ¿no es cierto? ¡Para poder hacer barrios! Cuando a nosotros nos dijeron que eso era para producir, producir y vivir. Yo me pongo contento cuando una chimenea humea, ¿me entendés? Me pongo triste cuando empiezan los barrios privados, los hipermercados, y todo esto, porque significa esclavitud (Camilo, personal de la Escuela Pública N° 1-052 Francisco Gabrielli, Maipú).

Con respecto a la participación política de los residentes en urbanizaciones cerradas, no hemos detectado afiliaciones ni que en *El Torreón* residan militantes político-partidarios o de organizaciones sociales. Sin embargo, merecería otro estudio, de mayor profundidad sociológica y politológica, para relevar este dato. Asimismo, consideramos pertinente citar lo expresado por la residente respecto de la conveniencia —o no— de que los residentes de *El Torreón* participen en acciones políticas:

Favorece, partiendo de la base de que se supone que tiene una entrada económica para tener libertad con su tiempo, para poder participar, porque el que tiene que trabajar doce, ocho horas diarias, no sé si tiene tantas ganas después de salir, ir a una asamblea, o ponerse a leer, seguir alguna ley que está por salir o lo que sea. Por ahí tiene ganas de irse a dormir, o estar con los hijos o hacer otra cosa. Pero es relativo. Desfavorece en el sentido de que uno llega a su casa y está tranquilo, entonces no corre con ciertas problemáticas que por ahí afectan a otras personas. ¡Pero no sé si el que se va y se mete en su casa, en el barrio, acá al lado no le pasa lo mismo que a mí! O sea, nosotros vivimos acá pero trabajamos afuera, sociabilizamos afuera. Hacemos trámites afuera, digamos. No es que tenemos un mundo paralelo. Nada más tenemos una casa que es un barrio privado (Gretel).

EL GRAN MENDOZA Y SUS URBANIZACIONES CERRADAS: MIRADAS PROSPECTIVAS

El Área Metropolitana de Mendoza ha experimentado desde los últimos veinte años un crecimiento inusitado. No solo en la cantidad de habitantes sino en la localización en su territorio de distintos tipos de infraestructura de servicios, propias de una ciudad global inserta en el mercado de tránsito de mercancía y personas, por su posición estratégica en el Mercosur.

Pero sí, yo creo que esto se va a ir expandiendo, digamos. Y de hecho es lo que te decía más temprano, mis amigas, sobre todo las que están en pareja, porque las que se han ido a vivir solas alquilan cerca de su actividad. Pero los que están tratando de construirse algo, tenés que alejarte. Porque, primero, no podés comprar, es inaccesible comprar una casa cerca de la ciudad o en los alrededores, digamos. Es inaccesible económicamente. Y, segundo, que si querés construirte, ya no hay más lugares para construir. Yo creo que se va a ir expandiendo, que se va a ir agrandando la ciudad. Y en general, bueno, es que a mí no me gusta, es que el centro centro es un caos. Como que también eso impulsa a llegar a quejarte un poco (Gretel).

Enmarcado en una legislación territorial vetusta que no supo –ni sabe– responder a este avance, el crecimiento residencial ha sido descontrolado, donde la ley del más hábil, fuerte y dinámico se impuso a las administraciones públicas estatales –tanto local como provincial– sin herramientas técnicas ni metodológicas para afrontarlos.

Principalmente, la disputa en el Gran Mendoza la encontramos entre los nuevos asentamientos residenciales con el cordón productivo del sureste y noreste, por un lado, y el frágil ecosistema del piedemonte, por el otro. La novísima Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo –tanto por su contenido como por su legitimidad social– ha de constituirse, si su reglamentación y actores involucrados respeta el espíritu de la norma, en un instrumento fundamental para un desarrollo sustentable y equilibrado del territorio, que no es ni más ni menos que asegurar las condiciones para la mayor calidad de vida para la mayoría de los ciudadanos.

Yo veo dos cosas a veinte años. Veo un retorno a la ciudad, de mucha gente. Creo que indefectiblemente mucha gente va a volver a la ciudad. Creo que se van a crear muchas, no sé si la palabra es ciudades o pueblos satélites alrededor de la ciudad. Con muchos más servicios. Como por ejemplo el caso de Tupungato. Yo creo que Tupungato va a ser muy buena opción para mucha gente, por todas las bondades que tiene. Hoy le faltan muchos servicios para irse a vivir, pero en la medida en que progrese, en las vías de transporte, de autopistas y demás, creo que va a florecer mucho. Creo que va a pasar esto: la gente se va a ir afuera, donde va a tener muchos servicios casi sin necesidad de volver a la ciudad. Y va a haber otra gran cantidad de gente que se va a volver al centro. Bueno, ha pasado en muchas ciudades, ¿no? Donde al principio se van de la ciudad y después terminan volviendo. Hoy no hay tanta oferta en el centro de la ciudad para que la gente se vea seducida a volver. Pero hay mucha gente que se va y le queda a trasmano y el transporte (Juan).

Puntualmente en el caso de Maipú, la construcción de urbanizaciones cerradas compete directamente con el cinturón productivo del oasis Centro de Mendoza. Por ello, para el ordenamiento territorial en este departamento –de identidad pro-

ductiva y metropolitana a la vez— deben involucrarse áreas y actores —estatales, de la sociedad civil— relacionados con la planificación territorial, junto a aquellos del desarrollo económico, agropecuario y cooperativo, como lo expresamos en el Capítulo II.

—Si no paramos esto, toda llena de barrios y todo alrededor. Esto borra todo y no tenemos dónde sembrar ni dónde cultivar nada (Camilo).

—Mendoza localizada en el corredor bioceánico, ¿cómo ves que juega, cuál es la situación acá a veinte años del Gran Mendoza?

—No, yo creo que el futuro todavía no está escrito. Tenemos tiempo todavía de escribirlo, así que vuelvo a hacer hincapié en la ley [de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo]. Me parece que tenemos un instrumento muy completo como para diseñar el futuro de la provincia y de la región metropolitana que queremos para Mendoza. Entonces, tal vez hay varios escenarios posibles. Creo que —¡soy optimista!— vamos a ser lo suficientemente responsables de lograr un escenario. No sé si ideal, pero un escenario bastante más acomodado por lo menos que el que está hoy. Por lo tanto, sería muy difícil prever cuál podría ser la situación a futuro. Sí creo en un Gran Mendoza donde de alguna manera va a tener que dejar de estar de espaldas lo productivo con lo urbano y tendrá que haber una integración. Como vienen siendo todos los procesos de desarrollo territorial, donde ya no es lo urbano o lo rural, como una cosa opuesta a lo otro, sino que de alguna forma tendrá que haber una integración que sirva a las dos, a los dos grandes mundos. Justamente, al trabajar desde un enfoque territorial, lo que uno hace es dejar de hacer estas divisiones internas para tomar al territorio en su conjunto. El territorio compuesto por una parte donde la gente vive con mayores densidades, lo urbano, y una parte donde la gente vive con menor densidad, que es lo rural. Pero todo dentro del mismo territorio. Entonces, con ese tipo de enfoque, me parece a mí que va a ser posible empezar a superar estas limitaciones. Es decir, hasta acá llega lo urbano, hasta acá llega lo rural. Esta línea divisoria que al final, muchas veces, termina complicando la situación en los dos grandes mundos (Pedro, autoridad de primera línea del Instituto de Desarrollo Rural, Mendoza).

—¿Cómo ves el futuro de estas urbanizaciones en el Gran Mendoza? ¿Cómo te las imaginas?

—La verdad es que sigo pensando que si no hay una política a nivel macro, que de alguna manera termine integrando todas estas islas que se están armando, justamente lo que va a ser es ser cada vez más islas, más separación, más segregación, mayor división, mayor fragmentación del territorio, con los consecuentes costos, sociales, económicos, que se dan. No podemos seguir multiplicando mil barrios privados y que cada barrio que se haga sea privado, porque es insostenible. En algún momento, si la ciudad no se abre, si la ciudad no empieza a mejorar sus discrepancias, sus diferencias, no es sostenible (Pedro).

Debe regularse puntualmente la instalación de urbanizaciones cerradas, no solo desde criterios legales y de formalismo jurídico sino considerando las externalidades que provoca su instalación y evaluándolas desde los criterios de impacto territorial—con sus dimensiones ambientales, económicas y sociales—establecidos por la Ley 8.085, desde una gestión realmente participativa de las comunidades.

Como expresa Fernando Groisman:

La fragmentación del espacio urbano, que en Argentina es de naturaleza eminentemente socioeconómica, ha reforzado el aislamiento social y ha acentuado la severidad de las fronteras sociales. La reciente recuperación económica de Argentina pone de manifiesto que un mayor aprovechamiento social de los beneficios del crecimiento económico implica actuar sobre estos factores. Ello redundaría en el mejoramiento de la equidad y elevaría los niveles de integración social (PNUD, 2009, p. 23).

CONCLUSIONES

El proceso neoliberal ha impactado drásticamente en la dinámica e identidad de las ciudades. La intensidad de las transformaciones está sujeta al grado de inserción de las ciudades en la globalización. El principal agente de estas transformaciones son las empresas transnacionales de capital inmobiliario, que encuentran en los territorios de las áreas metropolitanas una oportunidad de reciclar y consolidar sus inversiones especulativas, gran parte de ellas destinadas al desarrollo de urbanizaciones cerradas en Latinoamérica.

Analizar políticamente las ciudades es clave para la comprensión cabal del poder de la territorialidad y la lucha por la conquista y el ejercicio de los derechos de los ciudadanos.

Al comenzar este trabajo, nos propusimos ahondar en las implicancias políticas de las urbanizaciones cerradas en la constitución subjetiva de los ciudadanos y el ejercicio de ciudadanía.

Así, desde la introducción nos planteamos una serie de interrogantes de carácter hipotético que nos guiaron durante la investigación, referidos a: el modo de influencia del ordenamiento territorial en la construcción de ciudadanía; las características de las urbanizaciones cerradas del Gran Mendoza y los procesos –sociales, políticos y económicos– que permitieron su auge; las condiciones lega-

les y administrativas que consolidan su reproducción; y los efectos subjetivos-ciudadanos provocados por esta privatización del espacio público.

En este contexto, las urbanizaciones cerradas generan la fragmentación del espacio y la dispersión de la ciudad. Se caracterizan por la manera tardía en que los sectores medios de la franja de mayor poder adquisitivo trasladan su lugar de residencia a la periferia urbana, y esa residencia es de carácter cerrado, *acuartelado*.

Como describimos en el Capítulo I, las urbanizaciones cerradas de Argentina identifican como primer antecedente la década del 30 con la forma de *countries*, diversificando luego a su amplia tipología: *countries*, *barrios privados*, *condominios*, *chacras* y *megaemprendimientos*.

Así, las urbanizaciones cerradas constituyen un núcleo de poder económico, financiero y territorial que puede modelar la estructura del paisaje. Esto les permite diseñar un nuevo territorio periurbano, donde la agricultura es poco significativa en contraste con las formas de ocupación residencial.

En la actualidad, no contamos con un criterio unívoco para la definición de las urbanizaciones cerradas. Sin embargo, podemos sintetizarlas como «asentamientos residenciales urbanos cerrados que son voluntariamente habitados por un grupo social homogéneo y donde el espacio público ha sido privatizado a través de la restricción al acceso mediante dispositivos de seguridad» (Roitman, 2008a).

Entre las causas que llevan a habitar una urbanización cerrada, identificamos: estructurales –debilitamiento del Estado de Bienestar, inseguridad, polarización social, patrones de consumo del capital inmobiliario internacional– y subjetivas: estatus y exclusividad. Y, como impactos centrales: el impulso de la gobernabilidad privada y el aumento de la segregación social urbana. Todo ello sin negar los *cantos de sirena* que pregonan un aumento constante de generación de empleos y oportunidades para toda la comunidad donde se inserta la urbanización.

Luego nos introducimos en los estudios teóricos sobre ciudadanía más relevantes de la región y pertinentes para el análisis de las urbanizaciones cerradas (Capítulo II).

Las obras de T. H. Marshall se constituyeron como fundamentos del pensamiento occidental ciudadano moderno de posguerra. Para el autor, existe una igualdad humana básica asociada al concepto de ciudadanía que no es consistente con las desigualdades provocadas por el mercado capitalista. El autor divide la ciudadanía en tres elementos surgidos cronológicamente en la Europa insular: civil (s. XVIII), político (s. XIX) social (s. XX). Destaca que la condición otorgada

a aquellos que son miembros plenos de una comunidad requiere un vínculo, un estrecho sentido de pertenencia.

Sin embargo, su análisis recibe críticas de diferente índole: su periodización no se puede trasladar a otras latitudes; no considera el pluralismo cultural y generaría una «ciudadanía pasiva», que solo goza de los derechos sociales, sin autopromoción y esfuerzo, promoviendo de ese modo cierto tipo de esclavitud.

Así, recorreremos el análisis de diferentes teóricos sociales y políticos sobre el tema: la consideración de la ciudadanía no solo en términos individuales sino a partir de una búsqueda de la igualdad en la pluralidad sociocultural (Will Kymlicka), transformando la tradicional denominación universalista de la ciudadanía –homogeneizadora y dominante de los sectores minoritarios– hacia una ciudadanía de grupos históricamente excluidos (Iris Marion Young). La ciudadanía implica la autoconciencia de las facultades políticas y la acción colectiva de los habitantes (García Linera). Así se ha construido el retorno del fundamento político contemporáneo al ciudadano en su multidimensión.

En este marco de ciudadanía heterogénea, diferenciada y neoliberal, se incrustan las urbanizaciones cerradas en zonas urbanomarginales o productivas, aumentando la visibilidad de las distancias sociales. Esto lleva a la intensificación de prácticas de *segregación social* y *fragmentación urbana*.

Considerando al espacio territorial como *campo simbólico*, podemos establecer que el *habitus* construido entre quienes viven en urbanizaciones cerradas forja un verdadero estilo de vida, fundado sobre los pilares de la seguridad y la imagen de familia nuclear. Un modelo de autonomía protegida que alimenta, *ad intra*, exceso –de libertad en un entorno hiperprotegido y homogéneo– y déficit –en el control familiar a los niños y adolescentes– y genera una socialización «burbuja», irreal y nociva respecto del exterior.

La *distancia social* –forma de mediación y elemento primario de toda forma de socialización– la abordamos desde la relación de las personas con el espacio público. La extensión global de la economía monetaria ha producido una pérdida de la sociabilidad comunitaria y la mercantilización de las relaciones sociales. Por ello, hoy la reconfiguración de la distancia social plantea centralmente el tema de la confiabilidad y el temor al espacio público, fundamentalmente expresado por las clases medias altas y altas.

En este trabajo, consideramos que los residentes de las urbanizaciones cerradas establecen relaciones con el que no está inserto en su grupo homogéneo, de

identidad, con el «otro», de tres tipos: de índole económica, como objeto de beneficencia y como miembro de la «violencia violenta» del espacio público.

Por lo tanto, desde este trabajo afirmamos que la segregación espacial material contemporánea provoca un patente impacto en la dimensión psicológica de los ciudadanos. Se interioriza en ellos un código psicológico binario, manifestado materialmente, *puertas adentro*, en la alta regulación y protección, y *puertas afuera* interpreta toda esa realidad como extraña, incierta, imprevisible: una amenaza difusa. Con la consecuyente pérdida de la espesura del sujeto «de afuera», que es aprehendido solo como una categoría y no como un par del género humano, igual en dignidad como toda persona humana.

Con todo este marco teórico, nos dispusimos al abordaje de nuestro objeto de estudio. Seleccionamos *El Torreón*, inaugurado en 2008, por tratarse del primer megaemprendimiento residencial privado no solo de la provincia de Mendoza sino del centro-oeste de la Argentina. Además, se localiza en Luzuriaga, departamento de Maipú, una de las zonas con mayor proyección urbana del Gran Mendoza.

El Área Metropolitana de la Provincia de Mendoza, relevante núcleo de interconexión del corredor bioceánico y del Mercosur, contiene la mayor cantidad de urbanizaciones cerradas del país, luego del Gran Buenos Aires. A pesar de ello, no posee un marco legal específico que las contenga, lo que a su vez se convierte en una causa de la acción de los capitales especulativos inmobiliarios que no encuentran más límites a sus proyectos que su propia inversión y ciertos procedimientos legales y administrativos vetustos.

Si bien la construcción de *El Torreón* vino a ocupar un *vacío urbano* en el Gran Mendoza, su impacto ambiental es alto. Puebla de manera sumamente veloz una de las áreas residenciales de mayor densidad de Maipú, lo que provoca una alta demanda en la prestación de servicios públicos, sin la debida previsión de dotación de infraestructura. Además, implica una sustracción más al cordón agroproductivo de Mendoza, ya que se ubica en su *primera zona vitivinícola* y en el corazón del oasis Centro. En lo que refiere a las vías de transporte, aumenta la dependencia del automóvil y provocará una saturación del carril Sarmiento, aunque identificamos como positiva la refuncionalización de la calle Rawson. Sin embargo, el emprendiendo, a través de la Estación Luzuriaga, ubicada en la puerta del «barrio», será uno de los principales beneficiarios de la mayor obra de transporte interurbano de Mendoza de las últimas décadas: el metrotranvía urbano.

El diseño de su *master plan*, si bien contiene las premisas globales de este tipo de megaemprendimientos, posee características locales de trazado propias del paisaje de la Mendoza urbana. Esto lo distingue de los *diseños implantados* de las demás urbanizaciones cerradas de Mendoza.

UNA IDENTIDAD EN GESTACIÓN

En lo que refiere a las dimensiones más relevantes de las relaciones sociales identificadas en *El Torreón*, con los límites propios de este trabajo, en torno al megaemprendimiento destacamos:

- *Seguridad y bienestar*: el análisis de las pautas publicitarias de comercialización de *El Torreón* muestra el énfasis colocado en el bienestar de matrimonios jóvenes viviendo sensaciones de libertad, rodeados de «verde» y naturaleza en un entorno seguro. Una oferta de lo que hemos categorizado como *mendocinidad poblana*. Esta oferta de seguridad se ve traducida en la materialidad del megaemprendimiento, a través de la dotación de un sofisticado sistema tecnológico –barreras de infrarrojo, sensores de movimiento por temperatura, cámaras de seguridad– junto con un amplio plantel de guardias de seguridad privada.

Es de destacar que tanto el perímetro del pueblo como el de cada uno de sus cinco barrios privados no contarían con muros de separación. La separación del exterior se realizaría a través de rejas minimalistas de una altura inferior a 2,50 metros y cierres olímpicos. Estos serían recubiertos por *crateus* en todo el perímetro, lo que va a terminar conformando un cierre verde que, aunque no generan el fortísimo impacto visual de los muros de ladrillos, provoca una sutil pero eficaz línea de separación entre «el adentro» y «el afuera».

Creemos que todos estos elementos tornan más confusa la interacción ciudadana entre lo público y lo privado. Lejos de establecerse espacios más fluidos y amigables, esta pretendida eliminación de las barreras, en realidad genera –y generará– dispositivos más sofisticados de homogeneización y diferenciación. Estas supuestas *transparencias*, en realidad *oscurecen* y *ocultan* aún más la primacía de lo privado por sobre lo público y configuran de manera mucho más compleja los códigos psicológicos de los ciudadanos relacionados directa e indirectamente con el megaemprendimiento.

Asimismo, la necesidad de marcar un estatus social y una diferenciación con el resto de la sociedad es una de las causas más verbalizadas por aquellos entrevistados que no residen dentro de la urbanización.

- ▶ *Educación*: aunque *El Torreón* posee su área de equipamiento y recreación en un sector abierto al público en general –planteado así por ahora–, lejos de aumentar la interacción de los residentes con la comunidad, ello generará dispositivos más sofisticados de diferenciación de los de «adentro» con los de «afuera», especialmente en niños y adolescentes. Esta tendencia al efecto «burbuja» ha sido visualizada por la institución de educación privada, que planea invertir en actividades donde sus estudiantes generen mayor interactividad con el entorno maipucino. Además, se identifica como superador de este aislamiento el hecho de que los niños que residen en la urbanización asistan a escuelas públicas, logrando así mayor heterogeneidad en sus interacciones sociales.
- ▶ *Reglamentaciones internas*: muestran las típicas normas con respecto a convivencia, edificación, seguridad. Se establece la *Asociación Civil Barrios del Oeste SA* como administradora general del megaemprendimiento. En lo que respecta a la participación de los residentes, dado el carácter inicial y la no demanda de los residentes, aún no se ha concretado un número significativo de reuniones.
- ▶ *La presencia religiosa*: la significación religiosa dada al colegio, la entronización de una imagen de la Virgen María en la entrada del lago Maipú y la proyectada construcción de una iglesia son elementos que nos llamaron a indagar en esta dimensión. Por los datos relevados, el diseño del *master plan* solo contemplaba la construcción de una iglesia –que no ha sido autorizada por el Arzobispado de Mendoza–, sin la presencia de imágenes religiosas en los predios, y el colegio estaba planteado como laico. Se atribuye este sesgo religioso a la empresa argentina que los desarrolladores españoles eligen como socia para sus desarrollos. Estos valores no muestran un amplio consenso en los residentes de *El Torreón*, aunque sí en la comunidad maipucina.
- ▶ *Valoración de lo público*: a través del discurso de los entrevistados, detectamos la valoración que tienen los actores involucrados de lo público y del espacio público: a nivel general, una baja valoración de lo público y una valoración muy positiva de lo privado. Esta última como sinónimo de armonía, eficiencia e eficacia.
- ▶ *Articulación entre emprendedores privados y el poder estatal*: aunque, a nivel general, el poder político identifica su articulación con los capitales de origen transna-

cional como sumamente compleja y desigual, la observada entre los inversores de *El Torreón* y los gobiernos provincial y municipal se detecta como armónica. Esto claramente es atribuible a la propia identidad de la empresa, sumada a las relaciones convenidas con actores políticos de alta relevancia provincial – exgobernadores, exministros, exlegisladores, etc. – que fueron consultados en el inicio de la inversión en Mendoza.

Además, en lo que respecta al Municipio de Maipú –uno de los más importantes de Mendoza en cuanto a innovación institucional y calidad en la prestación de sus servicios–, posee como premisa atraer y recibir estos capitales, tratando de *ordenarlos* para que causen el menor impacto negativo posible. En ningún momento se evidencian lineamientos estratégicos que contemplen la desincentivación de las urbanizaciones cerradas en su territorio. Consultados los vecinos que no residen en urbanizaciones privadas, ellos perciben que las decisiones de los inversores inmobiliarios privados se imponen –por el agresivo arribo de capitales– sobre la planificación municipal.

EN SÍNTESIS

- ▶ Por todo lo expuesto, podemos afirmar que el *desarrollo sustentable del Área Metropolitana de Mendoza necesita un marco de cohesión y justicia social*, que es dinamitado por la expansión de estas *islas de opulencia* que privatizan los mejores suelos, fragmentan el tejido social y urbano, homogeneizan y polarizan territorialmente las comunidades y provocan así una grave tensión socio-espacial que destruye la heterogeneidad y la circulación de capitales: social, cultural objetivado, cultural institucionalizado, económico, simbólico.
- ▶ *La pronta regulación y desincentivación de la construcción de urbanizaciones cerradas es una clara necesidad política* en Mendoza, por el tipo de construcción ciudadana que generan. Promueven valores ligados a la jerarquización social –de índole monetaria–, a las relaciones interpersonales de tipo vertical-excluyentes.
- ▶ Asimismo, *profundizan la estratificación de clases de la sociedad mendocina*, deteriorando un sistema de ciudadanía tendiente a la igualdad. El sentimiento de pertenencia a una misma comunidad –condición necesaria para la ciudadanía democrática– se debilita, porque los residentes de los barrios privados

se sienten miembros de su *urbanización* –homogénea y cerrada– y en mucho menor medida de su localidad o departamento.

- Ello genera una *relación paradójica con el espacio público*, el cual es *usado* por los residentes de las urbanizaciones cerradas en calidad de consumidores, pero a su vez es despreciado y considerado peligroso, lo que conlleva al desinterés en el mantenimiento, la expansión y la participación ciudadana en él.

Así se agudiza cada vez más, desde distintas dimensiones sociales, políticas y económicas, la cimentación social de una ciudadanía mucho más ligada a la capacidad de consumo y distinción social –individual y del colectivo «de iguales» al que se pertenece– y menos comprometida con la participación social superadora de las desigualdades y constituyente de redes políticas y sociales de solidaridad.

BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ, Ana, RUIZ DE LIMA, Gladys (1993). *Marco teórico y metodológico adoptado en el estudio de la zonificación de los usos del suelo de la Ciudad de Mendoza*. En Actas del II Simposio de Epistemología y Metodología. Mendoza: Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Cuyo.
- ÁLVAREZ, Ana; RUIZ DE LIMA, Gladys (2001). *Gran Mendoza, un Área Metropolitana en expansión, entre los efectos de la globalización y la fragmentación urbana*. En Actas del VI Seminario Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio. Rosario: RII.
- ARIZAGA, Cecilia (2005). *El mito de comunidad en la ciudad mundializada* (1ª Ed.). Buenos Aires: El Cielo por Asalto.
- BALLENT, Anahí (1998). *Country life: los nuevos paraísos, su historia y sus profetas*. Block, 2, mayo. Buenos Aires.
- BARBEITO, Alberto y LO VUOLO, Rubén (1992). *La modernización excluyente*. Buenos Aires: Losada-CIEPP-Unicef.
- BARONE, Víctor (1998). *Globalización y Neoliberalismo. Elementos de una crítica*. *BASE Investigaciones Sociales* (95). Asunción.
- BAUMAN, Zygmunt (2004). *Modernidad Líquida*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- BELLET SANFELIU, Carmen (2007). *Los espacios residenciales de tipo privativo y la construcción de la nueva ciudad: visiones de Privatopía*. En IX Coloquio Internacional de Geocrítica. Universidad Federal de Río Grande do Sul.

- BOURDIEU, Pierre (2001). *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Manantial.
- BORÓN, Atilio et. al (2002). *Filosofía política contemporánea: controversias sobre civilización, imperio y ciudadanía*, Buenos Aires: CLACSO.
- CALDERÓN, Fernando (2004). *Las condiciones sociales de la democracia: el Estado y el régimen*. En PNUD (Comp.), *La Democracia en América Latina: el debate conceptual sobre la democracia*. Buenos Aires: Taurus/Aguilar/Altea/Alfaguara.
- CARRIÓN, Fernando (2007). El desafío político de gobernar la ciudad. *Nueva Sociedad*, 212, 36-52. Buenos Aires.
- CASTELLS, Manuel (1998). *La era de la información* (3 Vols.). Madrid: Alianza.
- CHERESKY, Isidoro et. al. (2006). *Ciudadanía, Sociedad Civil y Participación Política*. Madrid y Buenos Aires: Miño y Dávila Editores.
- COSSARI, Nelson y LUNA, Daniel (2003). «Las urbanizaciones privadas y el derecho real de propiedad horizontal». *El Derecho* (204). Buenos Aires.
- DE MATTOS, Carlos et. al. (2005). *Gobernanza, competitividad y redes: la gestión en las ciudades del siglo XXI*. Santiago: IEUT/LOM Ediciones.
- (2002). Transformaciones de las ciudades latinoamericanas ¿Impactos de la globalización? *EURE* (85). Santiago.
- DELAMATA, Gabriela et. al. (2005). *Ciudadanía y territorio* (1ª Ed.). Buenos Aires: Espacio Editorial.
- EMILIOZZI, Sergio (2006). La construcción de ciudadanía en el Mercosur. *Kairós*, 10 (17), 1-10. San Luis.
- FLEURY, Sonia (2004). Ciudadanías, exclusión y democracia. *Nueva Sociedad*, (193), setiembre-octubre, 62-75. Caracas.
- GARCÉS DURÁN, Mario et. al. (2006). *Democracia y ciudadanía en el Mercosur* (1ª Ed.). Santiago: LOM Ediciones.
- GARCÍA LINERA, Álvaro (2008). *La potencia plebeya: acción colectiva e identidades indígenas, obreras y populares en Bolivia* (1ª Ed.). Buenos Aires: Prometeo Libros.
- (2007). *El retorno de la Bolivia plebeya*. Bolivia: La muela del diablo Editores. La Paz.
- GARRETÓN, Manuel Antonio (2005). «Polis y sujeto. Nota conceptual sobre democracia y ciudadanía hoy». En R. Salazar y P. Lenguita (Comps.), *Democracia Emancipatoria*. Libros en red. Recuperado el 1 de marzo de 2010, de <http://bit.ly/WUOFAX>

- (2004). *Discusión de tres tesis para un marco teórico para el proyecto sobre el desarrollo de la democracia en América Latina: Estado, percepciones ciudadanas, indicadores y agenda*. En PNUD (Comp.), *La Democracia en América Latina: el debate conceptual sobre la democracia*. Buenos Aires: Taurus/Aguilar/Altea/Alfaguara.
- GERCHUNOFF, Pablo y LLACH, Lucas (2003). *El ciclo de la ilusión y el desencanto. Un siglo de políticas económicas argentinas*. Buenos Aires: Ariel Sociedad Económica.
- GUDIÑO, María Elina, D'INCA, María Verónica (2005). *Estrategias de integración y transformaciones metropolitanas* (1ª Ed.). Mendoza: EDIUNC.
- HELD, David (1991). *Modelos de Democracia*. Madrid: Alianza.
- HIERNAUX, Daniel y LINDÓN, Alicia (2004). La Periferia: voz y sentido en los estudios urbanos. *Papeles de Población*, (42), octubre-diciembre. Toluca.
- IAZZETTA, Osvaldo, O'DONNELL, Guillermo y VARGAS CULELL, Jorge (2003). *Democracia, desarrollo humano y ciudadanía: reflexiones sobre la calidad de la democracia en América Latina* (1ª Ed.). Rosario: Homo Sapiens.
- JORDAN, Ricardo y SIMIONI, Daniela (Comps.) (2003). *Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: CEPAL/Cooperazione Italiana.
- KYMLICKA, Will y NORMAN, Wayne (1994). El retorno del ciudadano. Una revisión de la producción reciente en teoría de la ciudadanía. *Cuadernos del Centro Latinoamericano de Economía Humana*, (75), 81-112. Montevideo.
- LERCHNER, Norbert (1990). *Los patios interiores de la democracia. Subjetividad y democracia*. México: Fondo de Cultura Económica.
- MALIZIA, Matilde (2008). «La expansión urbana y procesos sociales en Yerba Buena (Gran San Miguel de Tucumán, Tucumán). *Countries* y barrios privados». *Proyección*, 5 (4). Mendoza.
- MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana (2009). *Clubes de campo y barrios cerrados*. Buenos Aires: Heliasta.
- (2005). Clubes de campo y barrios cerrados. Cerramiento y vías de circulación. *La Ley*, 2005 (E).
- MARSHALL, Thomas H. y BOTTOMORE, Tom (2004). *Ciudadanía y clase social*. Buenos Aires: Losada.
- MASSIRIS CABEZA, Ángel et. al. (2009). *Geografía y territorio. Procesos territoriales y socioespaciales. Aproximación desde Iberoamérica*. Tunja (Colombia): UPTC.
- (2006). *Políticas latinoamericanas de ordenamiento territorial: realidad y desafíos*. Tunja (Colombia): UPTC.

- MCKENZIE, Ewan (1994). *Privatopia. Homeowner Associations and the residential private Government*. New Haven: Yale University Press.
- MOLINA, Alberto, CUETO, Walter y PETRELLI, Paula (2008). *Calidad democrática en Mendoza*. En G. Tonon (Comp.), *Desigualdades sociales y oportunidades ciudadanas*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- MOLINA, Gladys Edith et. al. (2008). *Territorio y gestión municipal. Pautas de gestión territorial hacia un municipio innovador*. Mendoza: Incihusa-Conicet.
- MORINA, Jorge Osvaldo (1998). *Problemas de la expansión urbana en San Luis, 1980-1991*. En IV Seminario Latinoamericano de Calidad de Vida Urbana. Unicen. Tandil.
- NUN, José (2000). *Democracia, ¿Gobierno del pueblo o gobierno de los políticos?* Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- O'DONNELL, Guillermo (2004). *Notas sobre la democracia en América Latina*. En PNUD (Comp.), *La Democracia en América Latina: hacia una democracia de ciudadanas y ciudadanos* (2ª Ed.). Buenos Aires: Aguilar/Altea/Taurus/Alfaguara.
- (1982). *El Estado burocrático: triunfos, derrotas y crisis*. Buenos Aires: Belgrano.
- OZSLAK, Oscar (2000). *El mito del Estado mínimo: una década de reforma estatal en la Argentina*. En Consejo Latinoamericano de Administración para el Desarrollo. 5º Congreso del CLAD. Santo Domingo.
- (1990). *La formación del Estado argentino* (2ª Ed.). Buenos Aires: Belgrano.
- (1978). *Formación histórica del Estado en América Latina: elementos teórico metodológicos para su estudio*. Buenos Aires: CEDES.
- PIRES DO RIO CALDEIRA, Teresa (1997). *Enclaves fortificados: a nova segregação urbana*. *Novos Estudos* (47), marzo. São Paulo.
- PONTIFICIO CONSEJO JUSTICIA Y PAZ (2005). *Compendio de la Doctrina Social de la Iglesia* (1ª Ed.). Buenos Aires: CEA.
- PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL DESARROLLO (2009). *Aportes para el Desarrollo Humano en Argentina/2009. Segregación residencial en Argentina*. Buenos Aires: PNUD.
- PUJOL, Irene (2009). «Incidencia de los barrios privados en la transformación del Estado». En S. Ramella y otros, *Transformación del Estado Nación ante el fenómeno del nuevo paradigma jurídico antropológico*. Obtenida el 13 de junio de 2010, de <http://bit.ly/132c2vR>
- QUIROGA, Hugo et al. (2001). *Filosofías de la ciudadanía: sujeto político y ciudadanía*. Buenos Aires: Homo Sapiens.

- ROITMAN, Sonia (2008a). Planificación urbana y actores sociales intervinientes: el desarrollo de urbanizaciones cerradas. *Scripta Nova*, 270 (54): www.raco.cat/index.php/scriptanova/article/view/115452/145452.
- (2008b). *Urban social group segregation: a gated community in Mendoza, Argentina*. PhD thesis. London: University College.
- (2004). Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. *Revista de Geografía, Norte Grande*, 32, diciembre, 5-19. Santiago
- (2003). Barrios Cerrados y Segregación Social Urbana. *Scripta Nova*, 146 (118). <http://bit.ly/Xn9rWh>
- ROJAS, Patricia (2007). *Mundo privado* (1ª Ed.). Buenos aires: Planeta/Seix Barral.
- SALTALAMACCHIA, Homero (1997). *El proyecto de investigación, su estructura y redacción* (2ª Ed.). Puerto Rico: Cuadernos del Capedcom.
- SANTOS, Boaventura de Sousa (2000). *Crítica de la razón indolente: contra el desprecio de la experiencia. Para un nuevo sentido común: la ciencia, el derecho, y la política en la transición paradigmática* (Vol. 1). Bilbao: Desclée de Brouwer.
- SASSEN, Saskia (2003). *Los espectros de la globalización*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- (1991). *La ciudad global. Nueva York, Londres, Tokio*. Buenos Aires: Eudeba.
- SAUTU, Ruth et. al. (2005). *Manual de Metodología: construcción del marco teórico, formulación de los objetivos y elección de la metodología*. Buenos Aires: CLACSO-ASDI.
- SORJ, Bernardo (2005). *La democracia inesperada* (1ª Ed.). Buenos Aires: Universidad de Bologna.
- STRASSER, Carlos (1999). *Democracia y desigualdad. Sobre la «Democracia Real» a fines del Siglo XX*. Buenos Aires: CLACSO-ASDI.
- (1991). *La democracia y lo democrático*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.
- SVAMPA, Maristella (2005). *La sociedad excluyente: la Argentina bajo el signo del neoliberalismo* (1ª Ed.). Buenos Aires: Taurus/Aguilar/Altea/Alfaguara.
- (2004). *La brecha urbana* (1ª Ed.). Buenos Aires: Capital Intelectual.
- (2001). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios cerrados*. Buenos Aires: Biblos.
- TOURAINÉ, Alain (1998). La transformación de las metrópolis. *La Factoría*, (6), junio-septiembre. Catalunya.
- TRANCHINI, M. (2005). *Clubes de campo. Su régimen dominial*. En J. Causse (Dir.), *Urbanizaciones privadas: barrios privados y clubes de campo*. Buenos Aires: Ad Hoc.

- VARGAS VALENTE, Virginia (1999). Ciudadanías globales y sociedades civiles. *Nueva Sociedad*, 1 (163), 125-138. Caracas.
- VERNIK, Esteban (1998). *Comunidades cercadas: la exclusión urbana en la televisión y la vida*. En N. García Canclini (Coord.), *Cultura y comunidad en la ciudad de México*. México: Grijalbo.
- VIDAL-KOPPMANN, Sonia (2008). *El municipio: problemáticas y desafíos para el siglo XXI*. Buenos Aires: IMHICIHU-Conicet.
- (2005). *La reestructuración de las áreas metropolitanas en América Latina. El caso Buenos Aires: inequidad social y fragmentación territorial*. En Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina, Universidad de San Pablo.
- (2002). *Nuevas fronteras intraurbanas: de los barrios cerrados a los pueblos privados*. En L. Cabrales Barajas (Comp.), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara. Universidad de Guadalajara/Unesco.
- (2000). Las urbanizaciones privadas: ¿Una innovación para la transformación del territorio? *Scripta Nova*, 69(69). Buenos Aires.
- VILAS, Carlos (1993). *Política y poder en el nuevo orden mundial: una perspectiva desde América Latina*. Mendoza: UNCUYO
- (1998). *Buscando al Leviatán: hipótesis sobre ciudadanía, desigualdad y democracia*. En E. Sader (Comp.), *Democracia sin exclusiones ni excluidos*. Caracas: Nueva Sociedad.
- WACQUANT, Loïc (2007). *Los condenados de la ciudad. Gueto, periferias y Estado* (1ª Ed). Buenos Aires: Siglo XXI.
- WALLERSTEIN, Immanuel (1988). *El Capitalismo Histórico*. México: Siglo XXI.

- ARGENTINA, HONORABLE SENADO DE LA NACIÓN (1948). Ley Nacional n°13.512/48 de Propiedad Horizontal.
- ARGENTINA, HONORABLE SENADO DE LA PROVINCIA DE MENDOZA (2009). Ley Provincial n°8085/09 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo.
- (1979). Ley Provincial n°4.341/79 de Loteos.
- ARGENTINA, PLAN ESTRATÉGICO DE MENDOZA (2010). Plan Mendoza 2030. Obtenido el 28 de diciembre de 2010, de <http://www.planestrategico.mendoza.gob.ar>.
- DAMIA, MÁRQUEZ & ASOCIADOS (2010). Presentación del emprendimiento *El Torreón* (sin publicar).
- EL TORREÓN, Asociación Civil Barrios del Oeste (ACBO). Reglamento Interno del Complejo Urbano «Lago del Torreón» (sin publicar).
- RUSSO, Vicente (2009). Proyecto de Ley aplicando la ley 13512 de propiedad horizontal a las nuevas formas jurídicas que reciben la denominación general de unidades inmobiliarias cerradas. Mendoza, Argentina.
- UNIVERSIDAD NACIONAL DE CUYO, AUTORES VARIOS (2007). Anteproyecto de Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo: Marco Regulatorio. Mendoza, Argentina.

EDIUNC
Editorial de la Universidad Nacional de Cuyo

Dirección Pilar Piñeyrúa
Corrección Juan López
Diseño y armado María Teresa Bruno
 y Juan Pablo del Peral

En esta edición de COMO UNA GRAN PECERA.
URBANIZACIONES CERRADAS, CIUDADANÍA
Y SUBJETIVACIÓN POLÍTICA EN EL GRAN
MENDOZA se utilizó papel ilustración de 300 g
para las cubiertas y papel bookcell de 80 g para
el interior.

El libro se compuso con las familias
tipográficas Alegreya ht Pro y Kalidoscopio,
diseñadas por Juan Pablo del Peral (Mendoza).

Se terminó de imprimir y encuadernar en el
mes de marzo de 2013 en los talleres gráficos
La Imprenta Ya. Avenida Mitre 1761, Florida,
Provincia de Buenos Aires.

COLECCIÓN INDAGACIONES

Nº1

LA OTRA VOZ EN LA SACA DE LOS CONFINES.

Un estudio sobre la trilogía de Liliana Bodoc.

Susana Sagrillo

Nº2

DIRECCIONES DEL VANGUARDISMO

LATINOAMERICANO. Estudios sobre poesía

de vanguardia: 1920-1930. Gloria Videla de Rivero

Nº3

INSTRUMENTOS DE NAVEGACIÓN

EN POLÍTICA Y GESTIÓN CULTURAL.

Javier Ozollo y León Repetur (Comp.)

Nº4

COMO UNA GRAN PECERA. Urbanizaciones

cerradas, ciudadanía y subjetivación política

en el Gran Mendoza. Alberto C. Molina



EDIUNC
DIGITAL

www.ediunc.uncu.edu.ar

¿Vivimos mejor encerrados en un barrio privado, en un condominio cerrado? ¿Qué ha llevado a muchos ciudadanos de las urbes modernas a modificar el modo de habitar sus propias ciudades? ¿Es acaso el miedo a los demás, el deseo de distinción o una moda global? ¿Estamos transitando de un modelo de ciudad abierta, con espacios públicos, a una suma de urbanizaciones cerradas?

Desde la perspectiva de la ciencia política, este libro analiza la construcción social del hábitat y de ciudades con justicia social, sostenibilidad ambiental y sin encerramientos. La investigación hace un valioso aporte a los estudios de una problemática muy vigente en Argentina y Latinoamérica.

Alberto Molina asume el desafío de comprender la segregación inmanente en las urbanizaciones cerradas o privadas presentes en el área metropolitana de Mendoza (...).

Los impactos sociales, territoriales y ambientales de estas formas de ocupación del espacio urbano son abordados de modo minucioso por el autor, quien aporta elementos significativos para el tratamiento de esta cuestión en el plan de ordenamiento territorial de la ciudad de Mendoza.

ÁNCEL MASSIRIS CABEZA, Prólogo.
Bogotá, Colombia.



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO

EDIUNC
EDITORIAL UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO



RTN

ISBN 978-950-39-0290-5



9 789503 902905