



Acercas de los conjuntos cerrados: Paradigmas y paradojas¹

Franco, A. (2013). Acerca de los conjuntos cerrados: Paradigmas y paradojas. *Designia*, 2(1), 24-42.

Gated communities: Paradigms and Paradoxes

Resumen:

Palabras clave:

Conjunto cerrado, espacio público, espacio privado, copropiedad.

Key words:

Gated communities, public space, private space, ownership.

Recibido: 9-feb-2012

Aceptado: 14-sep-2013

* Arquitecta, Especialista en Patología de la construcción.

¹El proyecto "Una mirada a la dicotomía público-privado: hacia la negación de lo público en las calles de los barrios Santa Inés y Los Muiscas de la ciudad de Tunja", del cual se deriva el presente artículo, se desarrolló con el grupo Nodos, perteneciente al programa de Arquitectura de la Facultad de Arquitectura y Bellas Artes de la Universidad de Boyacá.

Este documento se constituye en una reflexión general alrededor de los conjuntos cerrados, principalmente en el ámbito colombiano y tomando como referencia algunos estudios realizados en Latinoamérica. Se escudriñan aspectos relacionados con su aparición en Colombia y las posibles motivaciones de tal surgimiento, como también problemáticas, paradigmas y paradojas que se asocian con el uso y consumo de estas unidades urbanas. Por medio de dicha información se espera aportar elementos de análisis para el proyecto titulado "Una mirada a la dicotomía público-privado: hacia la negación de lo público en las calles de los barrios Santa Inés y Los Muiscas de la ciudad de Tunja", cuyo objetivo está centrado en comprender el fenómeno de "negación de lo público", a través de las diferentes actuaciones urbanas.

Abstract

This document constitutes a general reflection on the gated communities, mainly in the Colombian context and with reference to studies carried out in Latin America. Topics related to the appearance of this phenomenon in Colombia, the possible causes for it, as well as issues, paradigms and paradoxes linked with the use and the consumption of these urban units are explored. It is intended that this information provides elements of analysis for the project "An overview on the public-private dichotomy: towards the denial of the public in the streets of Santa Inés and "Los Muiscas" neighborhoods in the city of Tunja", whose objective focuses on understanding the "denial of the public", through different urban projects.

INTRODUCCIÓN

El presente artículo se plantea como una aproximación a la temática de los conjuntos cerrados, de tal forma que una contextualización general, acerca de algunas motivaciones y problemáticas asociadas con tales comunidades, permita encontrar elementos de análisis para su interpretación en el marco del proyecto “Una mirada a la dicotomía público-privado: hacia la negación de lo público en las calles de los barrios Santa Inés y los Muiscas de la ciudad de Tunja”.

Dado que, principalmente en el caso de Santa Inés, el objetivo consiste en develar las razones de los residentes para optar por un estilo de vida que privilegia lo privado en detrimento de lo público, resulta importante esta aproximación, pues permite establecer coincidencias con el origen de otros patrones de vivienda que detonaron la aparición de nuevos paradigmas y variantes en la vida colectiva para la sociedad tunjana. Asimismo, tales desarrollos generarían distintas formas de interacción de estas comunidades con el espacio ubicado por fuera de los límites de su territorio, para establecer así una escisión entre los ámbitos público y privado, con las consecuencias que dicha separación ha traído para la vida urbana: segregación, exclusión y la negación de la calle como el escenario por excelencia de lo público.

Este último aspecto se constituye en el más relevante, desde el punto de vista de la investigación referida, si se tiene en cuenta el desbarajuste ocasionado por interpretaciones amañadas de la norma que favorecen los intereses de promotores comerciales e inmobiliarios, los cuales ven en dichas alternativas una opción para

GENERALIDADES Y APROXIMACIONES EN COLOMBIA

Algunos referentes sobre conjuntos cerrados

Publicaciones que abordan la temática de los conjuntos cerrados abundan en el ámbito latinoamericano (México, Chile, Argentina). En este mismo contexto, un referente para el presente análisis es la compilación *Barrios Cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial*, realizada por Gonzalo Cáceres y Francisco Sabatini, la cual recoge resultados de procesos de investigación, en su mayoría de estudiantes tesisistas o jóvenes investigadores, cuyos intereses se relacionan con las motivaciones de las personas para optar por este estilo de vida. Otros trabajos contenidos en el mismo texto analizan la identidad, la sociabilidad y la segregación residencial.

umentar su rentabilidad y ofrecer condiciones que satisfagan los requerimientos de los pobladores en materia de seguridad y mejoramiento de su calidad de vida. Dicho mejoramiento se sustenta en la posibilidad de: 1. Pertenecer a una comunidad que se autogobierna; 2. Disfrutar de un ambiente rural dentro de la ciudad; 3. Lograr cierto grado de exclusividad.

Tratar de comprender el fenómeno es el primer paso para plantear alternativas de solución que contribuyan a mejorar las condiciones del ambiente urbano, con la premisa de que el interés colectivo prevalezca sobre el particular.

Sin embargo, resultan escasas las referencias para el caso colombiano. Garzón (2008) hace alusión a los dos únicos trabajos encontrados: el de Óscar Alfonso Roa (2005) acerca del fenómeno de los condominios en los procesos de suburbanización en municipios adyacentes a Bogotá, como también las implicaciones en el consumo de suelo rural; y el de Andrés Ortiz Gómez (2004), quien al estudiar la expansión de los conjuntos cerrados en Bogotá, enfatiza en la desaparición del concepto de barrio y plantea el papel del sector inmobiliario y de los instrumentos de planeación en el desarrollo de esta tendencia.

Vinculado con el tema de la negación de lo público para el caso de los conjuntos cerrados, el equipo investigativo integrado por Londoño y Franco (2010) describe dicho fenómeno en el ámbito de la calle para dos barrios de la ciudad de Ibagué.

Adicionalmente, resulta importante la inclusión de algunos artículos de prensa que, a través de testimonios, develan problemáticas y realidades asociadas a este anhelado modelo de vida en “comunidad”, en el ámbito colombiano.

Definición y generalidades

Hablar de conjuntos cerrados, en primera instancia, sugiere la necesidad de esclarecer su definición, para saber a qué se hace referencia cuando se utiliza dicha expresión. El artículo 63 de la Ley 675 de 2001, define así las *Unidades Inmobiliarias Cerradas*:

Son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso (Congreso de la República de Colombia, 2001, Título III, Capítulo I).

Aparecen en tal definición los elementos esenciales que caracterizan este patrón de urbanización: homogeneidad arquitectónica y funcional, acceso restringido por la presencia de un encerramiento, servicios comunitarios y responsabilidades compartidas. Todos ellos se convierten en factores fundamentales para potenciar su demanda en aras de mayor seguridad y mejor calidad de vida. Resulta importante resaltar que el artículo 64 de la mencionada Ley —referente a la constitución de las Unidades Inmobiliarias Cerradas— advierte que dicha constitución se supedita a las posibles afectaciones ocasionadas al espacio público, lo cual indica una consideración de éste como parte inherente a la vida en comunidad. De hecho, la relación público-privado se promueve en disposiciones relacionadas con los cerramientos, tal como lo expresa el artículo 71:

Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que se autoricen a partir de la presente ley tendrán cerramientos en setos vivos o cerramientos transparentes que permitan la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público adyacente, sin que ello implique que se prive a la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual, en los términos del artículo 6° de la Ley 9ª de 1989. (Congreso de la República de Colombia, 2001, Título III, Capítulo II).

Sin embargo, no se perciben muchos acatamientos a esta normatividad, pues siguen encontrándose actuaciones que atentan contra el derecho de los ciudadanos al disfrute de su entorno construido. De otro lado, las violaciones no solo se dan en el marco de los límites: también la búsqueda de una mayor rentabilidad lleva a los promotores inmobiliarios a ocupar cada centímetro disponible en detrimento de las áreas verdes que muchas veces han actuado como gancho publicitario para optar por este estilo de vida.

Se evidencia entonces la escasez de zonas verdes y de recreación apropiadas para el juego y el esparcimiento. Al respecto, situaciones como estas resultan frecuentes: madres en busca de sol para sus bebés, niños ávidos de un poco de diversión, ancianos deseosos de disfrutar de las bondades de la naturaleza. No obstante, los espacios habilitados para tales fines no ofrecen las condiciones adecuadas en cuanto a calidad y cantidad, pues carecen de amueblamiento, arborización y de la holgura necesaria para su desarrollo. Ciertamente, la seguridad ofrecida no se compensa con las carencias de estas zonas comunitarias, convertidas en residuos cuyo propósito es cumplir con los mínimos de la normativa en lo referente a retiros. De tal forma se diluyen las expectativas de los usuarios que optaron por esta solución.



Figuras 1 y 2. Espacios residuales utilizados para el juego y el esparcimiento en un conjunto cerrado de Tunja.
Fuente: la autora

Por supuesto que las generalizaciones resultan odiosas y también debería hacerse referencia a las excepciones. Pero no es el objetivo en este análisis. Por el contrario, llamar la atención sobre el fenómeno de negación es una obligación ética en aras de incentivar la movilización de futuras generaciones de arquitectos, quienes procuren actuaciones que desborden los intereses eminentemente económicos. Aun así, a manera de ejemplo del acatamiento de la Ley se muestra un conjunto cerrado donde la fachada hace las veces de cerramiento, lo cual permite mantener una relación con la calle mientras se conserva la seguridad. Podría afirmarse que mientras la ley y las



Figuras 3 y 4. Conjunto cerrado "La Mansión", localizado en la zona céntrica de Tunja.
Fuente: la autora

normativas procuran, en apariencia, la prevalencia del interés general, promotores, especuladores y negociantes de la arquitectura desarrollan propuestas amañadas a sus intereses, cometiendo ilícitos que repercuten en la totalidad de la ciudadanía e impiden el desarrollo de ciudades donde se garantice la inclusión, la equidad y una buena calidad de vida.

ACERCA DEL ORIGEN DE LOS CONJUNTOS CERRADOS

Una vez abordada la definición, se requiere una aproximación al origen de los conjuntos cerrados en Colombia. Si bien éste no constituye el tema central del presente texto, su consideración se amerita a manera de introducción. Resulta difícil precisar la fecha exacta de origen del fenómeno. Algunos datos hacen suponer que su génesis se produce como parte del desarrollo de la arquitectura moderna hacia la década de 1940. El primer indicio reseñado habla de la aparición de “Ciudad Restrepo” en Bogotá, hacia 1939, conjunto de apartamentos de renta para clase media gestionado por los hermanos Restrepo, empresarios de

la época (Mendoza, 2004) y desarrollado por Gabriel Serrano Camargo Cuéllar. Mendoza afirma que dicho conjunto “destacaba su novedosa concepción de patios y servicios comunales en dos manzanas de vivienda, toda una noción de alta densidad que se adelantó ostensiblemente a los tipos urbanos de los años 50 y 60”. (p. 64). Agrega que “su corta vida útil en la ciudad refuerza estos postulados de novedad del primer conjunto cerrado de apartamentos y aparta-estudios de concepción moderna edificado en el país” (p. 64).

Sin embargo, existen otras versiones que datan el origen hacia la segunda mitad del siglo XX. En 1996, el periódico *El Tiempo* consultó a distintos arquitectos en Cali, quienes expresaron: “en 1970, en Bogotá, la compañía Pedro Gómez diseñó la primera unidad cerrada, con el tiempo ese proyecto se difundió por todo el territorio nacional”, según se cuenta en el artículo “Conjuntos cerrados, un estilo de vida” (párr. 2). En la misma nota se agrega que, de acuerdo con Gustavo Álvarez Zapata

los conjuntos cerrados comenzaron a diseñarse para un segmento medio-alto, hoy en día este tipo de vivienda se popularizó hasta llegar a la clase más económica y en tal sentido se ven, en Cali, viviendas de interés social que cuentan con áreas comunes para recreación, pues esto, sin duda, aumenta la calidad de vida (párr. 6).

Debe tenerse en cuenta que la popularización en sectores menos favorecidos o estratos bajos, aparece como una conducta aprendida o imitada para mantener un aparente nivel de vida orientado por la exclusividad que sugiere la pertenencia a estas comunidades. Para las clases populares el espacio urbano cumple un papel de escenario de las actividades y expresión de las manifestaciones cotidianas. Viviescas (1989) lo expresa así cuando se refiere a la forma como se ha realizado históricamente el control político del espacio urbano en Colombia por parte de las clases

dominantes y con el apoyo de los estamentos militares del Estado. En este sentido, también alude a la planeación como forma de control y al alejamiento que, mediante dicho manejo, el ciudadano ha experimentado respecto a los espacios de disfrute situados por fuera de los límites de la vida privada.

La esfera de lo público, expresada en la calle, cambia su connotación al tratarse de las clases media y alta. Para las primeras, Viviescas afirma que estas “van aceptando, introyectando y asumiendo que la calle es un espacio asignado a la circulación de vehículos”. Con relación a las segundas, aduce: “no solamente consideran la calle algo ajeno al ciudadano sino que incluso la consideran un lugar sumamente peligroso” (p. 116).



Figuras 5 y 6. Privatización de la calle por la conformación de pequeños núcleos residenciales en el barrio Santa Inés de Tunja.
Fuente: la autora

En los dos casos presentados en las figuras 5 y 6 el encerramiento no es lo censurable, sino la suspensión de vías que, al ser privatizadas, dejan de cumplir su función básica como espacio público para la movilidad peatonal y vehicular. Se evidencia entonces la prevalencia del interés particular sobre el general, orientación contraria al espíritu de las leyes que en materia de ordenamiento y planificación intentan establecer unos mínimos para la convivencia urbana.

Ahora bien, ¿cómo se produjo la aparición de los conjuntos cerrados? ¿Cómo se ha llegado a este estado de cosas en lo referente a la segregación y negación del espacio público a causa de dichas iniciativas?

Antecedentes

Buscar los antecedentes conduce a las propuestas de Germán Samper Gnecco, uno de los arquitectos con mayor experiencia en el campo de la vivienda social en Colombia, quien a través de una larga investigación logró generar planteamientos de diseño —para el caso de Bogotá— encaminados a detener el proceso desencadenado por el rápido crecimiento de la capital a partir de la década de 1960. De acuerdo con Samper (1993) surgió un nuevo concepto que comprendía:

² La agrupación de vivienda se define como “la obra diseñada y ejecutada bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico compuesta por tres o más unidades habitacionales, unifamiliares o multifamiliares, en la cual la existencia y localización de los bienes de propiedad y uso privado individual están subordinados a la localización de áreas y bienes de propiedad y uso privado comunal”. (Samper, 2011, sección Vivienda – Sidauto, párr. 1).

³ Además de la Revista Escala nro. 17, puede encontrarse información más detallada acerca de esta propuesta en el libro Recinto urbano: La humanización de la ciudad (Samper, 1993), texto que permite rastrear no solo el planteamiento relacionado con las agrupaciones de vivienda, sino la teorización acerca de la búsqueda de una ciudad hecha a escala humana, donde también tenga cabida el vehículo.

La ubicación de una parcela amplia de terreno; la cual se subdividiría bajo una nueva concepción de agrupación de viviendas, a manera de una supermanzana; para, finalmente, establecer una determinada jerarquía vial en su interior, una red amplia para automóviles y penetraciones locales para servir las viviendas (p. 26).

Apareció así una nueva unidad urbanística, originalmente denominada “vecindario”, que más tarde tomó el nombre de “agrupación de vivienda”². Según Samper, esta idea tuvo su nacimiento legal en 1961. Los postulados teóricos de la propuesta se expresan a través de una serie de dibujos (figura 7) con el nombre de “síntesis de una doctrina”³. En ellos se evidencian cinco aspectos: 1. Noción de vivienda compacta; 2. Creación de núcleos residenciales; 3. Separación del auto y el peatón; 4. Cambio de escala; 5. Búsqueda de un orden urbano.

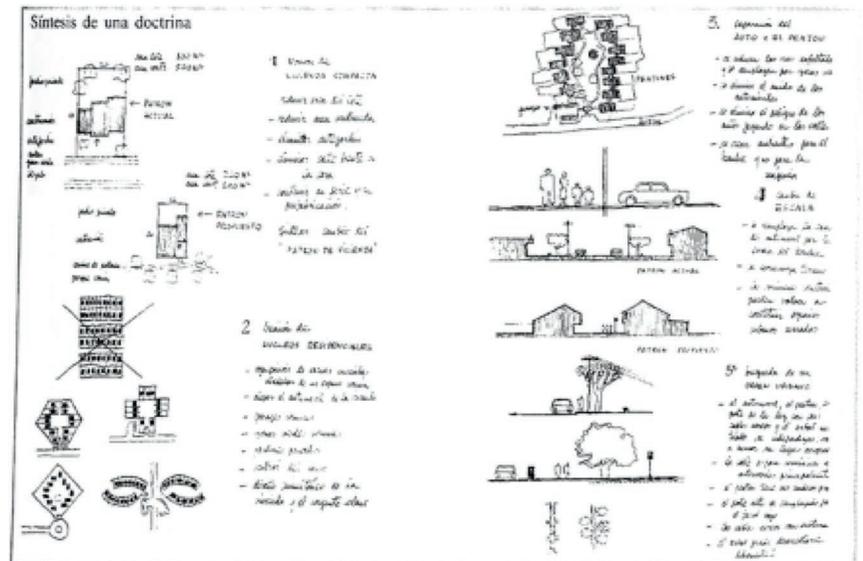


Figura 7. Síntesis de una doctrina
Fuente: Revista Escala, nro. 17

Las agrupaciones de vivienda se introdujeron en la legislación municipal mediante el Acuerdo 82 de 1967⁴, durante el período en que Samper hizo parte del Concejo de Bogotá⁵.

La década de 1970 constituyó un cambio en la forma como venía desarrollándose la actividad edificadora del país, al reglamentarse un nuevo sistema financiero que introdujo el sistema UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante). “Desaparecen los viejos urbanizadores y surgen grandes empresas promotoras en la construcción de conjuntos habitacionales con los parámetros del nuevo sistema financiero” (Samper, 1993, p. 44). Para 1979 se produjo una nueva reglamentación, traducida en el Acuerdo nro. 7 del Concejo de Bogotá. La norma favorecía principalmente el aumento de densidad en áreas nuevas y desarrolladas, de tal suerte que se creó un nuevo patrón urbano con la aparición de edificios en lotes aislados. Respecto a las agrupaciones de vivienda, la normativa reglamentó los servicios comunitarios. Asimismo, surgió la figura del “Conjunto arquitectónico” que “al contrario de las agrupaciones de vivienda, de carácter homogéneo, vendrán a ser de tipo heterogéneo.” (Samper, p. 44).

⁴Otras referencias al Acuerdo pueden ser consultadas en Samper (1976). La ponencia para dicho proyecto describió en su numeral 5 lo concerniente al concepto de propiedad comunal al establecer que tanto las zonas verdes como otras áreas comunes han de ser propiedad de los vecinos, quienes tienen la obligación de mantenerlas. Igualmente, agregó: “Esto tiene dos grandes ventajas: 1º El Distrito se economizará ese mantenimiento. 2º Se despertará el espíritu cívico entre vecinos al tener mancomunadamente esta responsabilidad”.

⁵Samper fue elegido concejal para el período 1966 - 1968 en representación del Partido Liberal.

Como era de esperarse, el patrón urbano incorporado produjo gran controversia. Según Samper (1983) “los promotores comerciales acuñaron el nombre de ‘conjunto cerrado’, término inexacto y tendencioso”. (p. 45). De igual modo, la reproducción del fenómeno del encerramiento (barrios cerrados o enrejados) hizo surgir “iniciativas de vecinos de algunos barrios que acorralados por la inseguridad, han optado por cerrar las calles con enrejados y porterías, creando accesos únicos restringidos; interpretación amañada de una norma que persigue precisamente lo contrario” (p. 45).

En consecuencia, a pesar de que las iniciativas en torno a las agrupaciones pretendían dar un carácter más amable a la ciudad, mediante la creación de espacios de vivienda donde se fortaleciera la vida en comunidad, ese espíritu originario terminó siendo interpretado en forma arbitraria por los agentes inmobiliarios y comerciales, con el fin de obtener beneficios en términos de promoción, pues buena parte de la ciudadanía

aceptó dicha denominación en vista de las condiciones de inseguridad, acrecentadas durante la década de 1980.

Probablemente, son esas condiciones de inseguridad las que se han convertido en motivación fundamental para la aparición de estos enclaves urbanos.

En el caso de Cali, en el referido artículo “Conjuntos cerrados, un estilo de vida” (1996), se afirma: “además que tienen una portería común, por lo general las personas no desconfían de sus vecinos porque comparten espacios comunes y poseen una relación mucho más estrecha con ellos” (párr. 7). Ese carácter de vida “en común”, insinuado por dichas unidades, es uno de los criterios considerados por quienes asumen este estilo de vida. Se plantea entonces la pregunta: ¿por qué surgen los conjuntos cerrados y cuáles son las motivaciones o ventajas para su elección?

Posibles causas y motivaciones para la consolidación del fenómeno de los conjuntos cerrados

Algunos autores encuentran la explicación a la proliferación de este fenómeno en la globalización, la cual

Es mencionada como un elemento que impulsa o favorece el desarrollo de ciudades cerradas porque conlleva un modelo económico donde son las fuerzas del mercado las que determinan el desarrollo, en este caso, una oferta inmobiliaria que cree responder a las demandas de mejor calidad de vida, confort y seguridad. (Zúñiga, 2007, p. 395).

Para el caso chileno, McKensie (citado por Fernández, Salcedo y Torres, 2004), menciona un punto relevante en relación con la oferta y la demanda:

La expansión de los barrios enrejados tiene su origen en un aumento en la demanda por este tipo de viviendas, pero además —e incluso más centralmente— en una fundamental transformación de la oferta, impulsada por intereses económicos de los agentes inmobiliarios y los gobiernos locales (p. 113).

Esta transformación de la oferta, en el escenario del capitalismo rampante, se encuentra mediada por un afán de rentabilidad, la cual puede obtenerse con facilidad a través de estrategias publicitarias que proponen imaginarios de una placentera comodidad a los usuarios, a costa casi siempre de una verdadera calidad de vida. Para el caso del espacio residencial, tal calidad tiene que ver tanto con lo adecuado del ámbito privado —en cuanto a dimensiones y funcionalidad— como con las condiciones de los lugares comunales, pues éstos deben satisfacer, de acuerdo con lo planteado por los promotores, necesidades de tipo recreativo y de esparcimiento, en aras de generar un ambiente agradable. Se pretende suplir así las opciones ofrecidas por el espacio urbano, con la comodidad de tenerlas cerca, de manera exclusiva y segura.

Sin embargo, la misma ansia de rentabilidad obstruye el anhelado sueño de la vida en comunidad. En efecto, en numerosos casos las familias son confinadas al hacinamiento, se ven enfrentadas a deficiencias de espacios comunales y sus débiles relaciones con los vecinos suelen limitarse a encuentros en las áreas de circulación o celebraciones en fechas especiales.

Razones y ventajas para la elección de los conjuntos cerrados

Son varias las razones esgrimidas para tomar la decisión de habitar en un conjunto cerrado. Éstas van desde la exclusividad de pertenecer a un grupo que se autogobierna y adquiere cierta independencia, hasta la seguridad obtenida gracias a los cerramientos y controles restringidos.

Propuestas como la presentada por Malizia (2011), intentan establecer un modelo de análisis de las urbanizaciones cerradas para ciudades intermedias, ante los pocos estudios que analizan el fenómeno en esta escala específica. La autora establece una diferencia entre las razones que predominan en ciudades de distintos tamaños:

En las ciudades de gran tamaño la seguridad es la razón que se menciona con más frecuencia ya que es probablemente la más fácil de apoyar con datos estadísticos y la menos problemática. No obstante en las ciudades intermedias prevalece otro aspecto relacionado con el contacto directo con la naturaleza. Este, junto con la seguridad, adquieren un papel encubridor de otros procesos sociales como la exclusividad y homogeneidad del grupo social (Introducción).

En 1990 la prensa colombiana mencionaba las ventajas de vivir en casas, en especial aquellas localizadas en conjuntos cerrados. Artículos publicados en *El Tiempo* publicitaban y fortalecían la idea de estas unidades como opciones que ofrecían mejor calidad de vida. En este sentido, era frecuente aducir ventajas comparativas respecto a los apartamentos y las viviendas individuales. Un ejemplo es “El sueño de vivir de nuevo en casas”, el cual enfatizaba en la diferencia entre residir en un apartamento y en una casa, ya que “vivir en casa es, definitivamente, otro mundo. Ofrece una serie de ventajas como la amplitud, la privacidad y la sensación de tener el pedazo de tierra donde se vive” (párr. 1).

Otro artículo del mismo año, titulado “El auge de la casa campestre”, planteaba la relación entre oferta y demanda, al considerar las estrategias de los promotores inmobiliarios para “captar un nuevo segmento de clientes compuesto por todas las familias que desean urbanizaciones campestres. Condominios donde la vida se enriquece de aire libre, deportes, recreación y naturaleza.” (párr. 2). Esta oferta, que se convirtió en un factor de popularización y proliferación del modelo emergente, era vista como un mecanismo empleado por los empresarios para afrontar “las dificultades del sector

edificador que ha registrado muy bajos indicadores de crecimiento durante los últimos dos años. La única opción es optimizar el producto para ofrecerlo en nuevos mercados.” (párr. 8).

Cabe recalcar en la seguridad como motivación primordial para optar por estas alternativas. “El afán de seguridad es sin duda parte del fenómeno de los barrios cerrados, aunque en diversas investigaciones se le otorgue un peso distinto (...) es tanto un elemento que oferta el mercado inmobiliario a través de la publicidad, como una demanda de los consumidores, que además piden comodidades y una serie de servicios relacionados al esparcimiento” (Zúñiga, 2007, p. 396).

Los testimonios de residentes de los conjuntos parecen confirmar esa razón. A manera de ejemplo, Alberto Arias, vecino de uno de ellos, expresó en “Conjuntos cerrados, un estilo de vida”: “uno se siente más seguro al tener una portería” (párr. 5). En el mismo artículo de *El Tiempo* también se manifestaba:

Los conjuntos de casas le permiten a la gente tener todas las comodidades de una vivienda individual sin preocuparse por dejar la casa sola porque, además que tiene una portería común, por lo general las personas no desconfían de sus vecinos porque comparten espacios comunes y poseen una relación mucho más estrecha con ellos. (párr. 7).

Se expresan aquí dos elementos que, según Fernández, Salcedo y Torres (2004), han sido establecidos por otros autores como motivos para la adquisición de una propiedad en un conjunto cerrado: seguridad ante el miedo al crimen y sentido de comunidad. Ciertamente, esto último puede ser accesorio para algunos compradores, quienes solo lo ven como una particularidad destacada por los promotores inmobiliarios. Pero en cuanto a la seguridad, posiblemente también entraña el interés de mantener un estatus, “el cual se gana psicológicamente con la existencia del muro y del acceso controlado” (p. 118).



Figura 8. Portería de conjunto cerrado Tunja
Fuente: la autora

En este mismo sentido Lucio, Ramírez y Cárdenas (2010), afirman “el estatus asociado a la residencia en comunidades cerradas es cada vez un aspecto más relevante en todo el mundo, y tiene implicaciones sociales relacionadas con la búsqueda de exclusividad y autosegregación” (p. 3). Y agregan:

Las comunidades cerradas están proliferando con frecuencia como resultado de la creación de un refugio exclusivo para las clases alta y media. Las comodidades de estas comunidades y la capacidad de autogobierno son aspectos que han garantizado su aceptación en casi todos los países del mundo (p.17).

El concepto de refugio puede entenderse como alusión a las condiciones dadas por el conjunto cerrado, toda vez que aparta o separa grupos de población, pero a la vez ámbitos de interacción y sociabilidad al generar una distancia entre aquello asociado a lo que ocurre afuera y lo que tiene una relación con la privacidad, la intimidad, cuanto sucede adentro.

Otro factor vinculado a la oferta y a las razones para elegir estas agrupaciones residenciales, son los atractivos ofrecidos a los niños. Así se promocionaba en el artículo “Así son los apartamentos”, aparecido en *El Tiempo* en 1992, una de ellas:

¿Le ha sido imposible encontrar un lugar cómodo y funcional para vivir, en donde los niños puedan gozar de suficiente espacio para realizar sus juegos y, además, que esté cerca del colegio? No se desespere. Ese sitio existe al norte de Bogotá. Exactamente en la carrera 24 A con calle 151 cerca del Centro Comercial Cedritos. Es el Parque Residencial El Cedral, un lugar tranquilo y seguro rodeado de urbanizaciones debidamente planificadas. (párr. 1).

Adicionalmente, el anhelo de ruralidad o de cierto sentimiento antiurbano, presente en las clases medias y altas, termina siendo cautivado ante la posibilidad de entrar en contacto con la naturaleza mediante las áreas verdes reservadas para tal fin.

Recientemente, en particular en Bogotá, este aspecto se ha convertido en un asunto fundamental, cuya incidencia ha llevado a los sectores socioeconómicos más altos a alejarse del entorno urbano para residir en conjuntos o condominios campestres con extensas zonas verdes y lotes generosos, donde se levantan amplias y cómodas casas: “Guillermo Montejo, quien vive desde hace un año y medio en la urbanización Altos de Yerbabuena, coincide en afirmar que desde que salió de Bogotá ha ganado calidad de vida” (Colmenares, 2006, párr. 10).

Paradigmas y paradojas en el uso y consumo de los conjuntos cerrados

En relación con las implicaciones de los conjuntos cerrados para la vida urbana, Viviescas (1989) señala “la exacerbación del encerramiento” y afirma que estos condominios, además de propiciar la destrucción de la trama natural de las ciudades, han contribuido a potenciar los niveles de agresividad en ellas. Viviescas también

plantea el marginamiento, la “negación” o el desarraigo del espacio público, lo cual se evidencia con más fuerza en los barrios exclusivos. Según el autor, un caso de desaparición de los elementos constitutivos de dicho espacio se aprecia en el barrio El Poblado de Medellín. Allí hay “áreas enteras donde no se han construido aceras. Solo existe la vía para que pase el carro entre las mallas y murallas que marcan claramente los límites de la propiedad privada” (p. 134). Sobre esta negación de lo público, Londoño y Franco (2010) apuntan:

Evidentemente, resulta innegable el impacto que representa para la ciudad las actuaciones individualistas o de pequeños grupos, que en el caso de los conjuntos cerrados o barrios cerrados (...) develan un sentido de exclusión expresado físicamente a través de la presencia de elementos fronterizos, que establecen niveles de exclusividad para la comunidad que allí reside (p. 7).

De igual manera, es necesario mencionar varias situaciones paradójicas. En lo referente a la seguridad, factor prioritario al elegir esta opción, son numerosas las denuncias acerca de hechos que atentan contra la tranquilidad de los habitantes: frecuentes robos de vehículos, ahogamiento de niños en piscinas, hurtos en apartamentos, entre otros. En relación con la convivencia, también se suscitan problemáticas: manejo del espacio público, recolección y disposición de basuras, logística de los estacionamientos, normas de policía. Estas realidades diluyen o transforman la creencia de que los conjuntos son el paradigma de una vida comunitaria plena y sin obstáculos para la interacción. Por el contrario, para algunos autores el encerramiento no representa una garantía hacia la generación de mejores condiciones de seguridad, sociabilidad y autogobierno, pues si bien estas comunidades “pueden tener sus propias reglas, éstas no pueden ir en contravía de los derechos fundamentales de los residentes” (“La corte se mete...”, 2008, párr. 1).

A pesar de que leyes del orden nacional favorecen el desarrollo de unidades inmobiliarias cerradas, paradójicamente el mismo Estado —encargado de controlar, vigilar y garantizar los derechos de todos los ciudadanos— declaró, por medio de la Corte Constitucional, “inexequible el inciso de la Ley 675 del 2001, que permitía a los propietarios de conjuntos residenciales convertirse en unidades inmobiliarias cerradas”, tal como se informó en “No más unidades cerradas” (2002, párr. 3). Se eliminó así la posibilidad de constituir en Bogotá, sobre el espacio público, tales comunidades. En el mismo artículo de *El Tiempo* se mencionó que la sentencia había destacado el valor social de dicho espacio y su contribución al mejoramiento de la calidad de vida urbana, toda vez que ayuda a “neutralizar, así sea en una mínima parte, las agresiones propias de una gran ciudad o de los centros habitacionales modernos” (párr. 6). Pero no solo en la capital se hizo la guerra a los cerramientos de los conjuntos. El litigio desatado en Medellín en torno a dicha problemática en el 2004, dejó establecido un enfrentamiento entre las esferas pública y privada.

El mismo periódico reportó así, en el informe “Peligran cerramientos urbanos”, acerca del riesgo en que éstos se encontraban: “cerca de 60 unidades residenciales de Medellín tienen en peligro parte de sus cerramientos por los procesos que avanzan en las inspecciones de policía urbana, por restitución de terrenos públicos que fueron cerrados para uso privado” (párr. 1).

CONCLUSIONES

Estas observaciones iniciales, para el caso colombiano y al ser contrastadas con investigaciones en el ámbito latinoamericano, posibilitan una aproximación a estudios de caso locales, abordados en la investigación referida. Las coincidencias, relacionadas con las motivaciones y problemáticas en torno a los conjuntos cerrados, trazan un vínculo con algunas hipótesis formuladas, las cuales se remiten a las razones que llevan a no pocos ciudadanos a elegir un estilo de vida caracterizado por privilegiar lo individual sobre lo colectivo.

Algunas de esas hipótesis se refieren a la negación de lo público, asunto central de la investigación principal. La primera entrevisté la mayor importancia conferida por los ciudadanos a los asuntos particulares a expensas del interés colectivo, situación contraria al pensamiento democrático que promueve lo opuesto. En segundo término, pareciera que la indiferencia frente a lo público se debe en parte al hecho de asociar la responsabilidad alrededor de dicho ámbito exclusivamente a los entes gubernamentales, lo cual impide el afianzamiento de una conciencia acerca de los deberes ciudadanos frente a esa esfera.

Pese a la existencia de una normatividad a favor de la creación de unidades inmobiliarias cerradas, el ente que la promueve debe al mismo tiempo garantizar la prevalencia de los derechos colectivos sobre los individuales, de tal forma que lo público se privilegie con relación a lo particular.

Aunque las motivaciones más recurrentes para elegir un conjunto cerrado son el mayor grado de sociabilidad y la seguridad, investigaciones han evidenciado contradicciones entre los anhelos y la realidad cotidiana en dichas comunidades.

Por último, en los “conjuntos cerrados se produce una vida social introvertida a nivel familiar y comunitario que impide o limita el contacto con el exterior, es decir, con el ámbito de lo público; podría afirmarse que la frontera entre lo público y lo privado es fuerte, estricta, evidente como lo son los muros y verjas que separan las viviendas de la calle.” (Londoño y Franco, 2010, p. 7).

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Así son los apartamentos. (1992, 25 de abril). Recuperado el 20 de marzo de 2011, de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-100131>

Congreso de la República de Colombia. (2001). Ley 675 de 2001. Recuperado el 15 de noviembre de 2010, de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>

Conjuntos cerrados, un estilo de vida. (1996, 9 de marzo). Recuperado el 30 de noviembre de 2011, de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-339113>

Colmenares, E. (2006, 28 de mayo). *El auge de las urbanizaciones club.* Recuperado el 20 de marzo de 2011, de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-2042942>

El auge de la casa campestre. (1990, 28 de septiembre). Recuperado el 20 de marzo de 2011, de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-65211>

El sueño de vivir de nuevo en casas. (1990, 28 de septiembre). Recuperado el 20 de marzo de 2011, de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-64919>

Fernández, G., Salcedo, R. & Torres A. (2004). De la publicidad inmobiliaria a la vivencia cotidiana: aspectos que permiten entender la evolución de las expectativas residenciales. En Cáceres, G. & Sabatini, F. (eds). *Barrios Cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial* (pp. 113-146). Santiago de Chile: Andros.

Garzón, J. C. (2008). El conjunto cerrado en el marco de la Ley 388 de 1997. *Derecho a la ciudad y función social de la propiedad en contraposición*. Ponencia presentada en el VII Seminario nacional de investigación urbana regional, diversidad y desigualdad en los territorios contemporáneos, Universidad Nacional de Colombia, Medellín. Recuperado el 30 de noviembre de 2011, de http://institutedestudiosurbanos.info/descargas/doc_details/171-el-conjunto-cerrado-en-el-marco-de-la-ley-388-de-1997.html

La corte se mete a los conjuntos. (2008, 26 de agosto). Recuperado el 30 de octubre de 2011, de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-3068046>

Londoño, D. & Franco, A. M. (2010). *La negación de lo público, expresión cotidiana en las calles de Ibagué*. Recuperado el 19 de diciembre de 2011, de http://www.esempidiarchitettura.it/articoli.php?mod=oggetti&o_nome=articolo&modAzione=scheda&o_id=136_ITA

Lucio, J. D., Ramírez, E. E. & Cárdenas, S. (2010). *Estatus asociado a comunidades cerradas ¿Libertad para quién? El efecto de comunidades cerradas en el espacio urbano*. Recuperado el 15 de marzo de 2011, de <http://www.cide.edu/publicaciones/status/dts/DTAP%20251.pdf>

Malizia, M. (2011). *Enfoque teórico y conceptual para el estudio de las urbanizaciones cerradas*. *Andes*, 22, (2). Recuperado el 11 de enero de 2013, de http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1668-80902011000200005&lng=es&nrm=iso

Mendoza, C. (2004). *La pérdida de la tradición en la arquitectura de Bogotá y sus alrededores*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.

No más unidades cerradas. (2002, 24 de junio). Recuperado el 30 de noviembre de 2011, de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-1348670>

Peligran cerramientos urbanos. (2004, 24 de junio). Recuperado el 30 de octubre de 2011, de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-1594832>

Samper, G. (2011). *Sidauto, barrio para la sociedad de autoconstrucción de conductores de Colombia*. Recuperado el 30 de mayo de 2013, de http://www.germansamper.com/index.php?option=com_content&view=article&id=150&Itemid=139

Samper, G. (1993). *Recinto Urbano. La Humanización de la ciudad*. Bogotá: Escala.

Samper, G. (1976). *Institucionalización –en Bogotá– del principio de las agrupaciones de vivienda*. Escala, (52-53), p.24.

Viviescas, F. (1989). *Urbanización y ciudad en Colombia*. Bogotá: Foro Nacional.

Zúñiga, L. (2007). Urbanizaciones cerradas: seguridad y segregación. En Ayuntamiento de Madrid (Ed.). *Ciudades, Urbanismo y seguridad* (pp. 381-403). Chile: FLACSO. Recuperado el 15 de marzo de 2011, de <http://www.munimadrid.es/UnidadWeb/Contenidos/Publicaciones/TemaEmergencias/PonenciasCongresoCiudades/Ficheros/Parte3.3.pdf>