



# Conjuntos cerrados de vivienda: el caso de Pedro Gómez & cía. En Bogotá<sup>1</sup>

## Gated communities: the case of Pedro Gómez in Bogotá

### Resumen:

#### Palabras clave:

Ciudad contemporánea, comunidades cerradas, sector inmobiliario, estilo de vida.

#### Key words:

Contemporary city, gated communities, real estate developers, way of life.

Recibido: 24 ago. de 2012

Aceptado: 19 oct. de 2012

\*Profesora Titular de la Universidad de Boyacá y directora del grupo de investigación Nodos. Arquitecta de la Universidad de Nacional de Colombia. Doctora del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid, España.

<sup>1</sup>Este artículo se basa en los resultados de una investigación exploratoria realizada en el curso "Territorios posturbanos y privacidad: en torno a las comunidades cerradas y los enclaves de ocio/consumo/equipamiento", orientado por el Doctor Arquitecto Ramón López de Lucio dentro del programa de Doctorado "Periferias, sostenibilidad y vitalidad urbana" del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid. El texto ha sido ajustado a partir de una primera versión. [adrhidalgo@uniboyaca.edu.co](mailto:adrhidalgo@uniboyaca.edu.co)

El presente artículo propone una reflexión crítica a los enclaves cerrados residenciales, entendidos como una característica de la urbanización difusa, propia de la ciudad postindustrial. La expansión del fenómeno ha producido una urbe con gran cantidad de espacios abiertos privatizados, manzanas extensas, monótonas e inaccesibles, y una profusión de avenidas e infraestructuras especiales para el automóvil. En consecuencia, el peatón se enfrenta a un entorno demasiado extenso para ser recorrido a pie, carente de espacios públicos de calidad y con abundantes barreras que dificultan el libre acceso a distintos lugares.

A pesar de las disfuncionalidades ocasionadas por la urbanización "cerrada", el gran mercado inmobiliario y la ciudadanía parecen fascinarse con esta condición. El papel jugado por las empresas promotoras y constructoras en la "venta" de un modo o estilo de vida, ha llevado al mercado a mostrar preferencia por este tipo de productos. Para describir la situación se escogió a Pedro Gómez & Cía., una compañía pujante que ha edificado un significativo número de metros cuadrados en Colombia y es líder con los conjuntos cerrados de vivienda. Las conclusiones del trabajo, centrado en algunas obras ubicadas en Bogotá, se orientan a que los responsables de construir la ciudad recapitemos sobre los nocivos efectos de estas promociones y consideremos otras posibilidades.

### Abstract

This paper proposes a critical reflection framed in the residential enclaves, a reality of the widespread urbanization, typical of post industrial city. The phenomenon's expansion causes a city with a considerable amount of privatized open spaces, large, monotonous and inaccessible blocks, and the profusion of avenues and special facilities for cars. Therefore, pedestrians face an environment too large to be explored walking, without good public spaces and plenty of barriers obstructing free access to different places. Despite the dysfunctions that "closed" urbanization produce to the city, the great real estate market and the citizens seem fascinated with this condition. The role played for developers and construction companies when offer a way of life has guided the market to prefer these products. So, in order to describe the situation it was chosen Pedro Gómez & Cía, a thriving company that has built an important quantity of square meters in Colombia, leading the gated communities offer in the country. The paper focuses on some works made by this group in Bogotá. As people responsible for building the city we should reflect on the conclusions declared about the harmful effects of these kinds of projects. Then, other possibilities could be considered.

## INTRODUCCIÓN

En muchos lugares del mundo, los enclaves cerrados como forma de intervención generalizada se están convirtiendo en un problema, tanto para las ciudades como para los ciudadanos. Este tipo de actuación ha sido caracterizado por Clichevsky (2002), Canosa (2002), Leal Maldonado y García Bellido (2002), López de Lucio (2004), Méndez Saínz (2002), Rodríguez Chumillas (2002, 2004), Le Louarn (2002), Pujol Mesalles y Sánchez Hernández (2011), Cáceres Gonzálo y Sabatini (2004), Hidalgo y Bordsdorf (2007), entre otros estudiosos del tema en el contexto hispanoamericano. De acuerdo con estos autores, la utilización excesiva de estas actuaciones produce un urbanismo difuso, poco denso, con espacios abiertos privatizados, manzanas extensas monótonas y profusión de avenidas e infraestructuras especiales para el automóvil. En consecuencia, para el ciudadano se está generando una ciudad sin diversidad, muy extensa para ser recorrida a pie, carente de espacios públicos de calidad y con abundantes barreras que impiden el libre acceso a distintos lugares.

Aunque algunos urbanistas observan los aspectos negativos del fenómeno, lo estudian y denuncian sus efectos, se trata de voces aisladas. En realidad, el gran mercado inmobiliario y la ciudadanía en general, parecen fascinarse con esta situación, la promueven y compran y venden los productos ofrecidos con gran facilidad (Cfr. Mejía Escalante, 2009).

Así, en este trabajo se reflexiona sobre el papel cumplido por las empresas promotoras y constructoras en la “venta” de un modo o estilo de vida. Igualmente, se considera la manera en que a partir de la modificación en el gusto de la gente, se ha logrado orientar el mercado hacia la preferencia por este tipo de productos.

Se escogió a Pedro Gómez & Cía., firma que ha construido un significativo número de metros cuadrados en las ciudades colombianas. En el país es líder en el mercado con los productos denominados “conjuntos cerrados de vivienda”. En cuanto a la metodología seguida, fueron estudiadas algunas obras edificadas en Bogotá. Se trata de conjuntos de esta clase (con excepción de Sindamanoy), los cuales no corresponden propiamente a enclaves aislados, pues abarcan manzanas y supermanzanas dentro de la ciudad consolidada. Para todos ellos se siguieron los mismos parámetros de recolección de información: localización de la intervención, estratos socioeconómicos, usos, red de vías, loteo y eslogan promocional. En uno de los casos, por medio de fotografías se detalla el ambiente generado hacia el exterior y que, excluyendo los aspectos estrictamente estéticos de la volumétrica arquitectónica, son idénticos en los demás casos. Se incluyeron algunas nuevas promociones con diferente información, con el ánimo de visualizar la apertura de mercados y productos por parte de la empresa estudiada.

<sup>3</sup>Para profundizar en el tema puede revisarse el estudio titulado “Estado del conocimiento sobre las urbanizaciones cerradas en Iberoamérica” (Cabrales Barajas, 2005), como también las actas completas de “La ciudad y el miedo”, evento celebrado en Barcelona (España) en 2004 y en el cual se presentó el trabajo referido. Igualmente, resulta de gran valor el libro de memorias del coloquio “Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas” (Cabrales, 2002), encuentro realizado en Guadalajara (México) en 2002, organizado por la Universidad de Guadalajara.

Los mapas fueron obtenidos de la página oficial del Instituto de Desarrollo Urbano IDU ([www.idu.gov](http://www.idu.gov)) y trabajados con el Sistema de Información Geográfica (SIG) dispuesto por el IDU para la consulta en línea. Así, se obtuvieron los datos para cada promoción y se estructuraron fichas con los siguientes componentes:

- Localización (por medio de fotografía aérea). Permite entender la asociación de la obra a un tejido urbano.
- Trazado vial. Se distinguen calzadas y andenes.
- Estratificación vigente. De conformidad con las condiciones del barrio o sector, señala la caracterización socioeconómica de los predios según se establece en Colombia. Abarca desde el nivel 1 hasta el 6 (1 es el más bajo; 2, bajo; 3, medio bajo; 4, medio; 5, Medio Alto y 6, Alto).

- Propiedad y privatización. Representadas por la división en parcelas. Permite ver la conformación de manzanas, parques y calles cerradas.
- Imagen y publicidad. Corresponde a las fotografías y el eslogan publicitario que aparecen en la página web y se emplearon en la promoción del proyecto.

En el conjunto Metrópolis se incluyeron fotografías de su estado en el año 2005, tomadas directamente en el campo de estudio y que resultan ejemplarizantes para los demás barrios. En el caso de Sindamano se trabajó solo con la página web.

## GENERALIDADES

### Hipótesis de partida

- El *boom* de demanda de urbanizaciones cerradas ha sido motivado por la venta de un modo ideal de vivir (Mejía Escalante, 2009).
- Las empresas constructoras han sido altamente favorecidas por la venta de nuevos productos, lo cual les motiva a aumentar la oferta aún más.
- Existen marcadas diferencias sociales en el origen de la demanda.
- Los lotes escogidos para los desarrollos inmobiliarios corresponden a amplias zonas urbanas, en bajas condiciones de urbanización. Estos espacios se valorizan rápidamente, situación que incrementa aún más las utilidades obtenidas.
- Las urbanizaciones han contado con infraestructuras de comunicación financiadas por el Estado. De este modo, se mejoran las condiciones de accesibilidad (Capel, 1983), (Guardía, 2009).

### Contexto

Entre 1970 y 1974 el gobierno del presidente Misael Pastrana Borrero determinó impulsar la construcción como un sector clave para el desarrollo del país (Martínez, 1987), pues se consideró, a partir de la implementación de las teorías de Lauchin Currie (Rodríguez Silva, Jolly & Niño Soto, 2004) que dicha actividad generaría un efecto de impulso para la economía. Durante este cuatrienio, la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) se aplicó para contrarrestar los efectos de la devaluación del peso colombiano en el contexto financiero. Tal situación impulsó la labor de las corporaciones de ahorro y vivienda, que en sociedad con las empresas constructoras protagonizaron el boom inmobiliario de las décadas de 1970 y 1980 (Camargo Cabezas & Moreno Buitrago, 2004), (Delgado Duque, 2008) y (Castillo, 2004).

En Bogotá el *boom* inmobiliario se produjo en mayor proporción. El fenómeno, unido a la urbanización espontánea marginal, condujo a la extensión desbordada de

la ciudad y a la conurbación de las poblaciones vecinas (Castillo, 2004). En este crecimiento, los enclaves cerrados hicieron parte de una oferta que fue seguida por una demanda creciente en el mercado por esta clase de productos.

### La empresa escogida

Pedro Gómez y Cía. cuenta en Colombia con más de 40 años de historia en el sector de la construcción (Bolaños Palacios, 2011). Su actividad principal ha sido la promoción inmobiliaria, si bien en la actualidad se dedica a otros sectores, como el hotelero. En sus orígenes, su capital era exclusivamente colombiano, pero hoy es una empresa multinacional. Asimismo, su labor, que también empezó en el país, se ha extendido a Latinoamérica y otras regiones del mundo. Esta situación refleja el éxito comercial y los beneficios económicos obtenidos a lo largo de su existencia (Pedro Gómez y Cía., 2012), (Gómez, 2009).

Aunque no es la única ni la principal firma del sector en Colombia, fue escogida para este análisis por ser representativa en la promoción de “conjuntos cerrados”, centros comerciales y hoteles, como también por su carácter innovador en la introducción de estos productos en Colombia. De alguna manera ha sido una empresa líder, imitada por otras muchas con mayor o menor éxito comercial.



Figura 1. Imagen de la empresa  
Fuente: [www.metrocuadrado.com/construtores/pedrogomez](http://www.metrocuadrado.com/construtores/pedrogomez)

**Tabla 1. Obras de la firma Pedro Gómez en Bogotá**

Actuación	Año	Tipologías	Area del lote en HA	Tipo de enclave
Escocia	1969-1971	252 Viviendas unifamiliares adosadas y 88 apartamentos	5,590	Conjunto cerrado de origen
La Floresta	1969-1973	251 Viviendas unifamiliares adosadas y 184 apartamentos en edificios multifamiliares de 5 plantas. Locales comerciales abiertos	63,678	Conjunto cerrado posterior a cesión de vías y parques
Unicentro	1976	Centro Comercial ( <i>mall</i> ) de 306 locales	126,8	Conjunto cerrado de origen
Milenta	1974	117 casas adosadas y un centro comercial Ubicado en el sur de la ciudad, en otro polo de desarrollo y en otro estrato socioeconómico	12,626	Ciudad abierta
Entrerrios	1976-1983	88 bloques de 5 plantas para un total de 880 apartamentos, 252 casas adosadas, 16 locales y 16 bodegas		Mixto
Multicentro	1976-1983	Vivienda unifamiliar y vivienda multifamiliar en bloques situados dentro de manzanas cerradas, para un total de 1226 unidades	106	Conjunto cerrado de origen
Antigua	1979-1980	113 casas adosadas	66,184	Conjunto cerrado de origen
Santacoloma	1975-1980	286 apartamentos en bloques, 130 casas adosadas y 13 locales	67	Conjunto cerrado de origen
El Recreo de Los Frailes	1973-1978	162 casas adosadas, 58 pisos en bloques.	33,967	Conjunto cerrado de origen
El Balcón de Lindaraja	1979-1999	253 viviendas	57,581	Conjunto cerrado de origen
Plenitud-Hotel La Fontana	Hacia 1980	342 habitaciones, salones comunales, restaurantes, 10 locales, 10 oficinas, 8 consultorios, 1 capilla y el Hotel con 76 habitaciones		Conjunto cerrado de origen
Metropolis	1991-1998	256 bloques multifamiliares de 5 niveles para 2560 apartamentos	157	Conjunto cerrado de origen
Metropolis	1985	Centro Comercial ( <i>mall</i> ) con 162 locales		Conjunto cerrado de origen
Sindamanoy	Hacia 1990	Casas unifamiliares aisladas sobre parcelas de 1000 m2 en adelante	77	Conjunto cerrado de origen
Centro Andino	1993	Centro Comercial ( <i>mall</i> ) con 205 locales	17,316	Conjunto cerrado de origen

Tabla 1. Obras de la firma Pedro Gómez en Bogotá  
 Fuente: La autora a partir de la información disponible en la página web de la empresa  
 (<http://www.pedrogomez.com.co/proyectos-realizados/vivienda>)



Figura 2. Localización de algunos proyectos de la firma Pedro Gómez  
Fuente: La autora, sobre mapa de Bogotá elaborado por la Alcaldía Mayor de Bogotá, 2000

A continuación se detallan los proyectos estudiados.

### La Floresta

Urbanización localizada en el Noroccidente de la ciudad, sobre la Avenida 68, vía abierta en 1969. Combina una oferta de casas unifamiliares, bloques multifamiliares y comercio. En el momento de la construcción el entorno estaba bastante deshabitado y los usos del suelo de los predios vecinos eran principalmente industriales. Existía incluso un matadero distrital cercano que finalmente y por presión del vecindario, fue desalojado para construir en su lugar almacenes de comercialización de automóviles. Esta promoción se realizó por etapas y poco a poco, con su consolidación y la mejora en las Avenidas 68 y Suba, como también en la calle 100, se impuso el carácter residencial en los predios cercanos. Adicionalmente, se edificaron equipamientos comerciales metropolitanos como el centro comercial y de servicios Cafam.



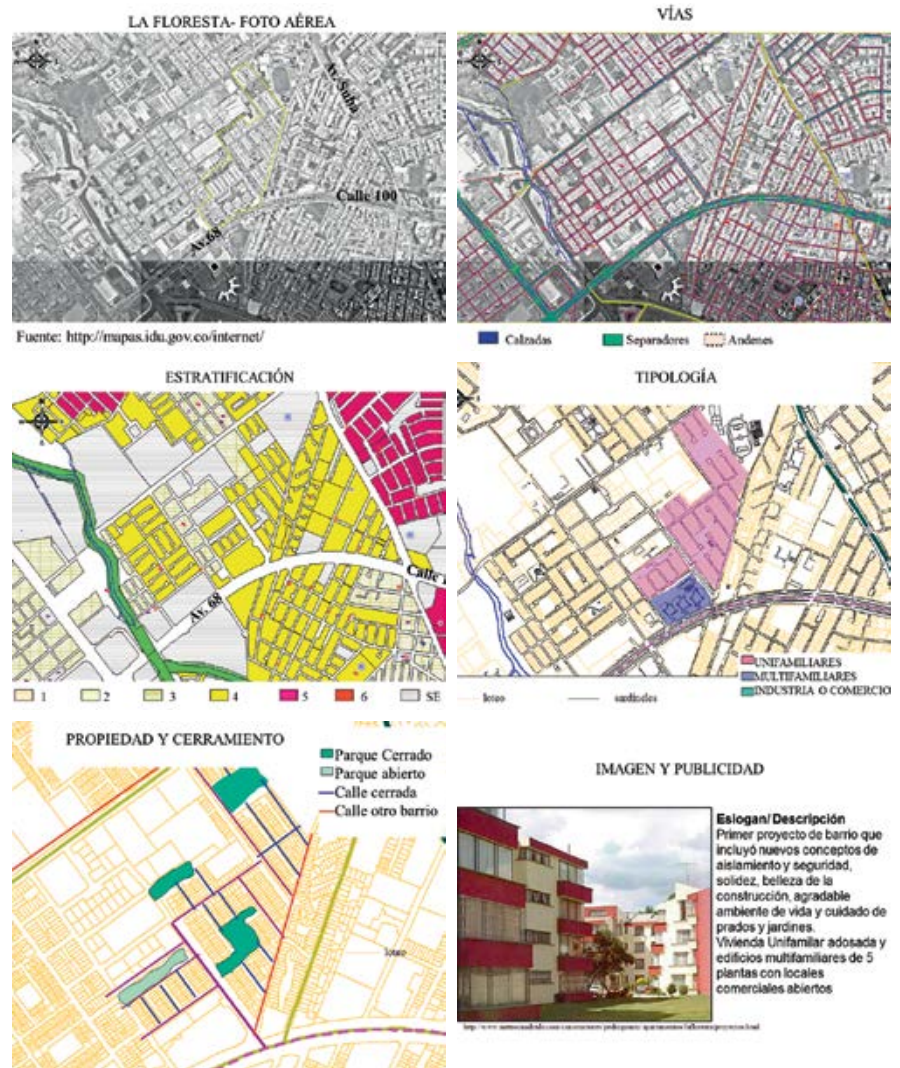


Figura 3. Ficha para La Floresta  
Fuente: La autora, a partir de material del IDU, metro cuadrado.com y la página web de Pedro Gómez & Cía.

La zona unifamiliar no fue concebida como conjunto cerrado, sin embargo, el diseño en vías con fondo de saco ha provocado que los vecinos cierren o enrejen las calles “ciegas”, instalen porterías y contraten vigilancia privada para su protección. 3En consecuencia, incluso los parques del barrio han sido privatizados. La situación fue demandada y la comunidad se vio obligada a abrir las puertas para permitir que

el público acceda y los parques sean disfrutados. No obstante, las barreras físicas subsisten y aunque no está prohibido ingresar, casi nadie, distinto a los habitantes, lo hace.

La implantación de multifamiliares en bloques genera sus propios patios cerrados, donde se ubican jardines y canchas deportivas para uso exclusivo de los residentes. La propiedad de las parcelas es individual para las casas y horizontal en estos bloques. El trazado de las vías es reticular y de ciudad abierta, a pesar del ya referido cerramiento de algunas calles en fondo de saco.

## Antigua

Urbanización de casas unifamiliares situada en el norte de la ciudad, sobre la calle 134, colindante con un exclusivo club de golf bogotano. Antes de la urbanización general del sector, las edificaciones eran escasas y las construcciones vecinas se caracterizaban por pertenecer a un estrato socioeconómico medio. Actualmente, la zona está completamente densificada y el estrato de los habitantes ha subido.

Aunque en el entorno se aprecia un trazado reticular de ciudad abierta, el conjunto se presenta como un cuadrado cerrado en donde las vías se ven interrumpidas. El único acceso posible, localizado sobre la calle 134, dispone de vigilancia privada y está restringido a los residentes o sus invitados. En el plano de división predial es notorio que se trata de un solo globo de terreno, es decir, aunque son casas unifamiliares, la propiedad es de tipo horizontal con comunidad de vecinos. Son éstos quienes se encargan de la administración de zonas verdes, andenes y calles privadas, así como de la seguridad.

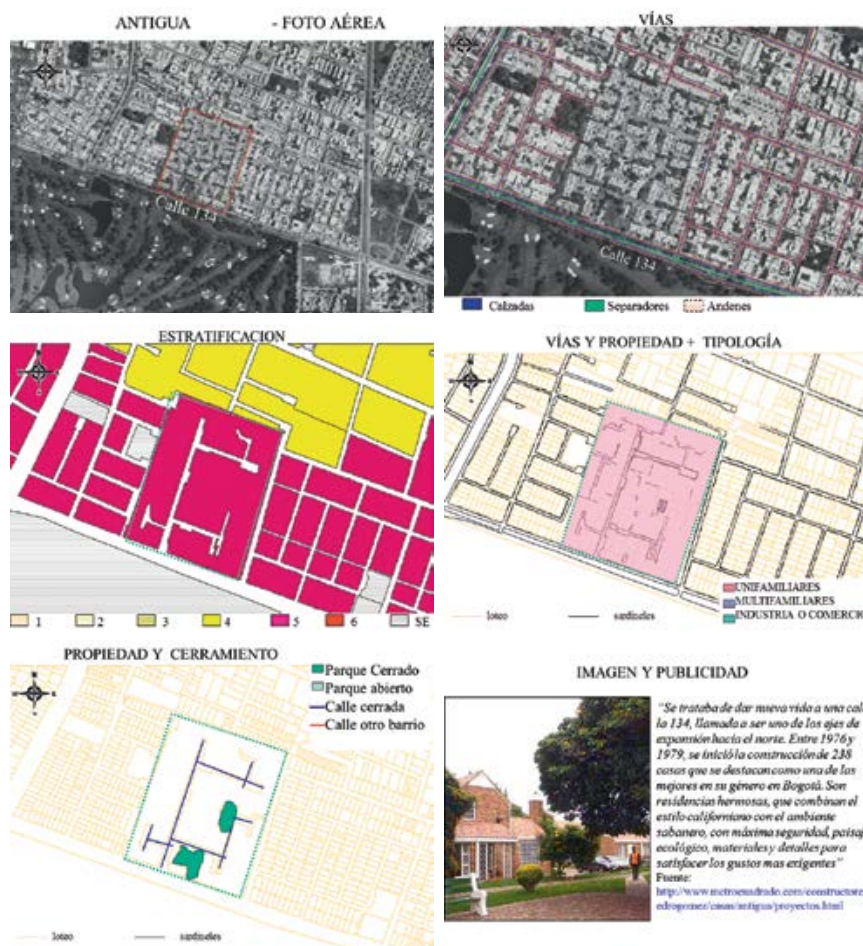


Figura 4. Ficha para Antigua  
Fuente: La autora, a partir de material del IDU, metrocuadrado.com y la página web de Pedro Gómez y Cía.



## Entreríos

Urbanización que contempla la realización de unifamiliares, multifamiliares y bodegas comerciales e industriales. Localizada sobre la calle 80, un importante eje que fue una vía menor y hoy constituye una gran avenida por la cual se moviliza el sistema de transporte masivo Transmilenio.

El nombre de Entreríos se debe a la localización del conjunto entre dos ríos de la sabana de Bogotá altamente contaminados, razón que llevó a crear el mote de “entrecaños”. Solo hasta fechas recientes se acometió la recuperación ambiental y se desarrollaron parques longitudinales y labores de saneamiento de aguas.



Figura 5. Ficha para Entreríos  
Fuente: La autora, a partir de material del IDU, metrocuadrado.com y la página web de Pedro Gómez & Cía.

Los barrios vecinos son construcciones espontáneas de estrato popular. Muy cerca se encuentra la Cárcel Nacional de Mujeres y la Escuela Militar de Cadetes. También existieron lotes baldíos, hoy ocupados por grandes superficies comerciales o hipermercados. En realidad, se ha conformado un entorno degradado, al que la intervención le ha dado la espalda. Las vías no tienen continuidad con el trazado del barrio, las rejas y casetas de vigilancia cierran el acceso a cualquier intruso. Por su parte, los ríos contribuyen a este aislamiento.

Los multifamiliares incluyen zonas abiertas privadas para jardinería, canchas deportivas y áreas de parqueo. La configuración de las calles en los unifamiliares facilita que los residentes armen conjuntos cerrados. La propiedad en este sector es individual, en tanto que en los multifamiliares es horizontal. Las bodegas comerciales están separadas por el río y no poseen relación con las residencias.

### Multicentro

Se trata de una intervención ambiciosa compuesta por tres partes:

1. Centro Comercial Unicentro, el primero de tipo *mall* en Colombia. Fue el encargado de introducir la moda de este tipo de enclaves de comercio que hoy se han multiplicado hasta llegar a reemplazar, en gran medida, la vivencia de las calles como punto de encuentro e intercambio. Representa al típico edificio aislado, rodeado de plazas de parqueo y rejas perimetrales, donde se ofrecen productos y servicios en un ambiente de seguridad.
2. Conjunto residencial Multicentro, compuesto por casas unifamiliares y bloques multifamiliares de propiedad horizontal, pues no hay parcelas individuales.

3. Conjunto residencial y hotelero Plenitud, pensado como vivienda exclusiva para personas de la tercera edad con condiciones socioeconómicas favorables. El proyecto no funcionó completamente y se reconvirtió, casi en su totalidad, en el Hotel de cinco estrellas La Fontana.

En el momento de su promoción el proyecto era periférico respecto a Bogotá, pues se encontraba en una zona muy poco habitada hacia el norte de la capital, cercana al municipio de Usaquén, que si bien ya estaba conurbado, aún mantenía cierto aislamiento.

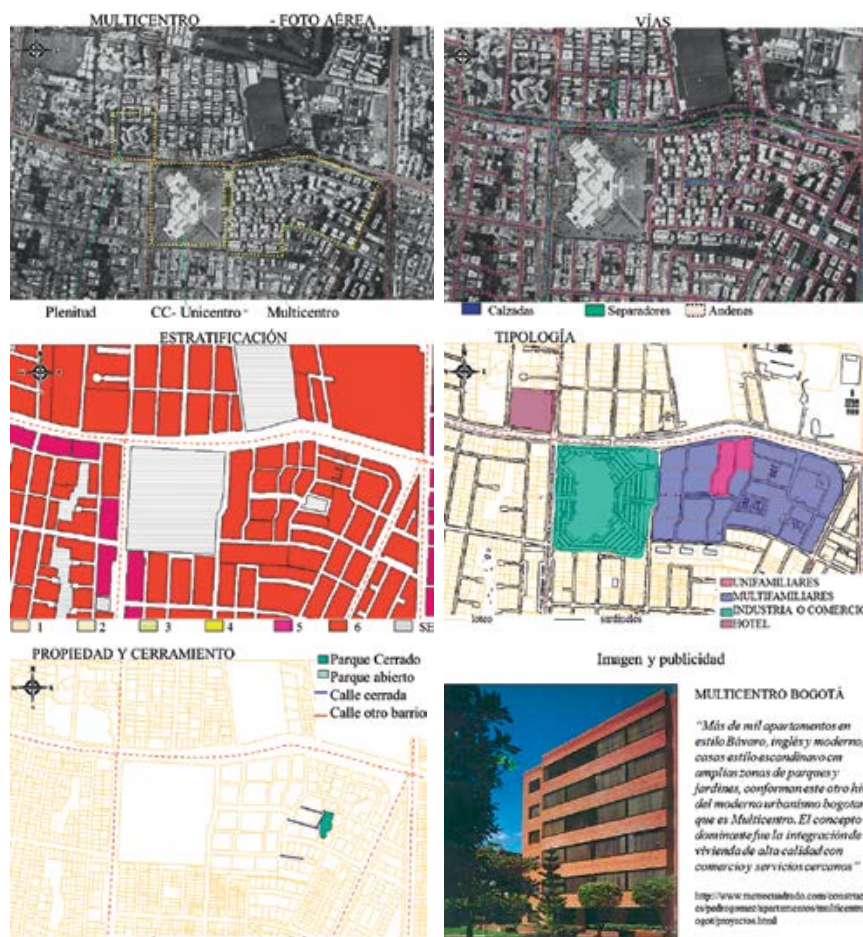


Figura 6. Ficha para Multicentro  
Fuente: La autora, a partir de material del IDU, metrocuadrado.com y la página web de Pedro Gómez y Cía.

La implantación de este complejo, donde las casas pertenecían a un estrato alto y se caracterizaban por su baja densidad, escasa altura (uno o dos pisos) y lotes bastante amplios, impulsó completamente el desarrollo de la zona. Claro está que con el paso del tiempo, las viviendas se transformaron en edificios residenciales o de oficinas, se extendió el uso comercial sobre la carrera 15 y la calle 127 (principales vías de acceso) y el sector se especializó en comercio y sedes administrativas y empresariales de alto nivel. Así, la densificación progresiva ha llegado a niveles altos: el lugar es hoy un foco de centralidad que mueve a miles de personas en diversas actividades.

El trazado vial de las tres intervenciones mencionadas no ofrece continuidad con el trazado del entorno. Esto motiva la presencia de rejas en los alrededores de las supermanzanas, al igual que la privatización de calles, andenes y zonas verdes.

### Metrópolis

Esta promoción incluye bloques multifamiliares y un centro comercial. Las características de configuración y el entorno son muy semejantes a lo observable en Entreríos, de hecho, los dos conjuntos están localizados muy cerca uno del otro. Entre esos rasgos se destacan: trazado vial sin continuidad, un proyecto que da la espalda a los barrios vecinos de estrato popular, propiedad horizontal en los multifamiliares y en el comercio y enrejado como nota preponderante (así se aprecia en la conclusión gráfica final, correspondiente a la figura 11).

El proyecto ha contribuido a consolidar y densificar el sector. En este sentido, los grandes lotes sobre la Avenida 68 han sido desarrollados como hipermercados (Éxito, Alkosto y Homecenter), para reforzar el carácter comercial iniciado por los centros comerciales Cafam de La Floresta (al norte del barrio) y Metrópolis.

El enrejado perimetral sobre la mencionada Avenida se mantuvo durante muchos años y abarcó las áreas verdes de cesión. Cuando una de las pasadas administraciones distritales se propuso recuperar en la ciudad buena parte de las zonas privatizadas ilegalmente —donde se levantaron urbanizaciones semejantes a esta— afrontó grandes dificultades para lograr su cometido debido a la oposición de los vecinos, quienes adujeron razones de seguridad. Por fortuna, se logró la recuperación de varias extensiones que fueron integradas a los andenes y a la red de ciclorrutas. El enrejado tomó su lugar en el límite de la división entre propiedad privada y pública, aun así, en algunos sitios se mantiene, inexplicablemente, una doble hilera de rejas (como se ve en la conclusión gráfica final de la figura 11).





Figura 7. Ficha para Metrópolis  
Fuente: La autora, a partir de material del IDU y de la página web de Pedro Gómez y Cía.

<sup>3</sup>No fue posible obtener planos para esta promoción, ya que se encuentra fuera del perímetro de Bogotá y no está incluida en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad. Por lo tanto, no aparece disponible en la página web que se usó como fuente.

### Sindamanoy

Es la típica urbanización de chalets unifamiliares. Localizada en el municipio de Sopó, conurbado con la capital, se levanta sobre una colina que le confiere excelentes vistas de la Sabana de Bogotá. La empresa ofertó la parcela junto con las casas tipo, lo cual otorga unidad estilística a todo el conjunto. La inaccesibilidad, además de las rejas y porterías, se refuerza por el aislamiento con relación a la traza urbana.

Para mostrar algunos de aspectos físicos y de comercialización de Sindamanoy, se ha incluido como apoyo gráfico una nueva promoción. Se trata de Encenillos de Sindamanoy (2004), donde se aprecia la configuración del barrio, los tipos de casas, los servicios y las comodidades que ofrece la promotora para la venta.



Figura 8. Proyecto y realización de Sindamanoy  
Fuente: La autora, <http://loinge.com/galeria/picture.php?/794/category/14> (inf.izq.)  
y de la página web de Pedro Gómez y Cía.

## Nuevas ofertas, otros mercados

En el proyecto Tierra Buena, dirigido a una clase popular (estrato 2), se ofrece el mismo estilo de vida que se ha orientado a las clases altas, claro está, con soluciones de vivienda muy reducidas y menos áreas verdes disponibles. La configuración del barrio hace suponer su disposición en conjuntos cerrados con rejas y porterías. Se induce así la demanda de exclusividad, de diferenciarse del vecindario, todo esto en el sur de la ciudad. Es paradójico que así se haga en un estrato socioeconómico bajo, pero las leyes del mercado entran en juego.

La orientación hacia esta parte del mercado sugiere que la empresa ha tenido un gran éxito comercial en los demás segmentos y ve buenas posibilidades de incursionar en esta nueva franja, sin abandonar sus productos tradicionales.

La última promoción revisada, si bien se encuentra en Medellín, resulta valiosa como referente de la expansión del fenómeno de los conjuntos cerrados en otras ciudades del país, situación que incluso puede considerarse un

**TIERRA BUENA Mapa General**  
■ Apartamentos de 33 m<sup>2</sup>  
■ Casas de 47 m<sup>2</sup>  
■ Amplias zonas verdes



**Descripción**  
"El proyecto Tierra Buena fue creado para las familias trabajadoras que comienzan su vida de hogar, buscando un asentamiento cercano a los centros de trabajo y comercio. Tierra Buena consta de aproximadamente 4.200 viviendas de estrato 2 divididas en 5 supermanzanas con amplias zonas verdes, canchas múltiples, juegos, plazoletas, parqueaderos y salón social. Actualmente están en venta 280 viviendas de la manzana 2 de la supermanzana 4; 192 apartamentos de 33 m<sup>2</sup> y 88 casas de 47 m<sup>2</sup>. Además de las grandes ventajas que ofrece Tierra Buena para la familia, la adquisición de vivienda es muy fácil."



## Planta Apartamento Tipo



## Urbanización



Figura 9. Proyecto Tierra Buena  
Fuente: La autora, con base en la página 3 de Pedro Gómez y Cía. y de metrocuadrado.com

patrón en América Latina. Se trata de un enclave tipo edificio en altura, donde los servicios comunales se ofrecen dentro de la misma edificación. Como ha sucedido con los otros productos examinados, también se vende bajo la idea de exclusividad.

**Medellín**



Vista, plazoletas, golfito, piscina, jacuzzi, gimnasio, turco, juegos infantiles, jardines, excelentes acabados, ubicación estratégica en la Avenida El Poblado con calle 17 en la ciudad de Medellín, flexibilidad en diseño y una compra solo comparable con la espectacularidad de los apartamentos.

**Vida... Placentera!**



**Tipos de apartamento**



Figura 10. Promoción de un edificio residencial en Medellín  
Fuente: www.metrocuadrado.com



## A MANERA DE CONCLUSIÓN

Los conjuntos cerrados que Pedro Gómez y Cía. ha ofrecido en Bogotá, se asemejan a los desarrollados por otras empresas en diferentes lugares de la geografía latinoamericana. Estas obras han contribuido a la extensión alarmante del fenómeno, el cual produce una ciudad caracterizada por fragmentos aislados, numerosos enrejados, aislamiento del peatón y abuso del vehículo particular y sus correspondientes vías de transporte. Tales modificaciones en la configuración de la urbe densa probablemente han sido amparadas por autoridades que se niegan a frenar las consecuencias negativas de la proliferación, e incluso, han favorecido su multiplicación por medio de normas.

Como efectos sociales, los conjuntos, sus rejas y el aislamiento, segregan y contribuyen a exacerbar la cultura del miedo. Debido a esta realidad, la demanda del producto se acrecienta

cada vez más. A su vez, las estrategias publicitarias utilizadas por las empresas promotoras han resultado muy efectivas y el deseo por el “estilo de vida” prometido, ha sido aceptado acriticamente por una gran mayoría de la población, en todos los niveles socioeconómicos.

Así, se han confirmado parcialmente algunas de las hipótesis de partida, pero es necesario profundizar en los elementos que se hicieron visibles en la exploración realizada, pues éstos esconden nuevas preguntas. Se sugieren las siguientes ideas que bien podrían llamarse nuevas hipótesis:

- La localización de los conjuntos ha incrementado el valor del suelo y ha propiciado cambios en la estratificación de las zonas aledañas.
- Los proyectos han motivado la implementación de centralidades e infraestructuras de transporte más complejas, como también diversos servicios que no existían en los sectores antes de haber sido construidos.
- El mercadeo basado en la oferta de un producto prototipo en áreas urbanas no valorizadas suficientemente, mediante etapas de comercialización independientes, provoca la valorización inmediata de dicho producto.
- La oferta inmobiliaria se ha trasladado desde las clases medias (estratos 4 y 5) hacia otros dos destinatarios: uno de mayor poder adquisitivo (estrato 6) y aquel de condiciones económicas inferiores (estrato 2). En esta segmentación se han utilizado las estrategias publicitarias y de mercadeo empleadas previamente.
- Las promociones inmobiliarias han ofertado la mayoría de variantes conocidas de conjuntos residenciales cerrados.
- La urbanización masiva de estos conjuntos ha llevado al aumento de la exclusión social. Igualmente, en el caso de Bogotá, ha amplificado el caos urbano y ha propiciado

problemáticas de fragmentación y falta de continuidad morfológica.

- Para Pedro Gómez y Cía. la venta de estilos de vida ha sido un éxito económico que ha consolidado a la empresa como grupo económico. Sus utilidades se han acrecentado, y esto, a su vez, le ha generado nuevas oportunidades, en una especie de círculo virtuoso. Ahora bien, es innegable que la compañía ha innovado en casi todos los productos inmobiliarios asociados a consumo de masas (residencial, comercio, ocio).

- Otras firmas han seguido el mismo camino, a tal punto que se ha generalizado, al menos en Bogotá, una condición de hábitat cerrado en una ciudad abierta.



El conjunto sobre la vía pública: una relación entre rejas



La basura enjaulada



El descuido de los andenes ubicados "por fuera"



¿Para qué la doble reja?



Control de acceso mediante porterías: "aquí nadie pasa"



La soledad del peatón

Figura 11. Conclusión gráfica a partir de la privatización espacial en Metrópolis  
Fuente: fotos de Patricia Cano y Nelson Cifuentes, 2005

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Bolaños Palacios, Á. J. (2011). Las formas urbanas como modelo. La planificación y la urbanización de vivienda como agentes de cambio en la forma del tejido de la ciudad, Bogotá 1948 - 2000. *Revista de Arquitectura*, 13, 23-37.

Cabrales Barajas, L. F. (2005). Estado del conocimiento sobre las urbanizaciones cerradas en Iberoamérica. En O. Gutiérrez (Ed.). *VII Coloquio de Geografía Urbana: la ciudad y el miedo* (pp. 185-194). Barcelona, España: Asociación de Geógrafos Españoles - Càtedra de Geografia i Pensament Territorial de la Universitat de Girona.

Cabrales, L. (Ed.). (2002). *Latinoamerica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara, México: Universidad de Guadalajara - Unesco.

Cáceres G. & Sabatini, F. (Eds.). (2004). *Barrios cerrados en Santiago de Chile: Entre la exclusión y la integración residencial*. Santiago de Chile: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica.

Camargo Cabezas, J. A. & Moreno Buitrago, G. (2004). *Valoración del riesgo de crédito hipotecario a través de la teoría de las opciones: Modelo de Robert Merton, 1974*. Bogotá, Colombia: Universidad Piloto de Colombia.

Canosa, E. (2002). Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial. *Ciudad y territorio: Estudios Territoriales*, XXXIV, (133-134), 545-564.

Capel, H. (1983). *Capitalismo y morfología urbana en España* (4 ed.). Barcelona, España: Los libros de la Frontera.

Castillo, M. (2004). Anotaciones sobre el problema de la vivienda en Colombia. *Bitácora Urbano Territorial*, 1, (8), 15-21.

Clichevsky, N. (2002). Urbanizaciones exclusivas en Buenos Aires. *Ciudad y territorio: Estudios Territoriales*, XXXIV, (133-134), 503-528.

Delgado Duque, N. R. (2008). *Problemas hipotecarios de Colombia y USA*. Cali: Universidad Icesi.

Gómez, J. (2009). *Diagnóstico de Comunicación Organizacional de Pedro Gómez y Cía*. Trabajo de Grado. Universidad Javeriana Bogotá, Colombia.

Guardía, E. (2009). *La renta del suelo y la política habitacional entre 1970 y 1990: el caso de los conjuntos habitacionales en la ciudad de Mar de Plata*. Tesis de Maestría. Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Hidalgo, R. & Bordsdorf, A. (2007). Hacia un nuevo tejido urbano: los megaproyectos de ciudades valladas en la periferia de Santiago de Chile. *Ciudad y territorio: Estudios Territoriales*, XXXIX, (151), 115-135.

Le Louarn, P. (2002). Nuevas formas de polarización y exclusión social del espacio: las urbanizaciones enclaustradas y su tendencia hacia la ciudad privatizada en América y Europa. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, XXXIV, (133-134), 529-538.

Leal Maldonado, J. & García Bellido, D. (2002). El crecimiento universal de la ciudad excluyente. *Ciudad y territorio: Estudios Territoriales*, XXXIV, (133-134), 553-557.

López de Lucio, R. (2004). Morfología y características de las nuevas periferias. Nueve paisajes residenciales en la región urbana de Madrid. *Urban*, (9), 56-80.

Martínez, A. (1987). *Planes de desarrollo y política agraria en Colombia*. Bogotá, Colombia: Universidad Nacional.

Mejía Escalante, M. E. (2009). Del discurso inmobiliario a la habitabilidad del espacio residencial. *Bitácora Urbano Territorial*, 14, (1), 45-58.

Méndez Saínz, E. (2002). Urbanismo y arquitectura del miedo: reflexiones sobre los fraccionamientos residenciales cerrados en México. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, XXXIV, (133-134), 491-502.

Pedro Gómez y Cía. (2012). *43 años construyendo un mejor modo de vivir*. Recuperado el 19 de octubre de 2012, de <http://www.pedrogomez.com.co/pedro-gomez-y-cia>

Pujol Mesalles, R. & Sánchez Hernández, L. (2011). La segregación social como determinante del desarrollo urbano: barrios cerrados y autosegregación en las ciudades de San José y Heredia, Costa Rica. *Ciencias económicas*, 29, (1), 445-477.

Rodríguez Chumillas, I. (2002). Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica. *Ciudad y territorio: Estudios Territoriales*, XXXIV, (133-134), 459-472.

Rodríguez Chumillas, I. (2004). Urbanizaciones cerradas en Latinoamerica. *Éría: Revista cuatrimestral de Geografía*, (63), 53-57.

Rodríguez Silva, R., Jolly, J. F. & Niño Soto, A. (2004). *Algunos apuntes sobre causas e indicadores del deterioro urbano: contribuciones a un debate sobre "vitalidad urbana"*. Bogotá, Colombia: Pontificia Universidad Javeriana.