



Facultad de
**Información y
Comunicación**



UNIVERSIDAD
DE LA REPÚBLICA
URUGUAY

Trabajo Final de Grado - Investigación Periodística

BARRIOS PRIVADOS EN URUGUAY: UN FENÓMENO QUE CRECE Y DEL QUE SE HABLA POCO

Ignacio González

Valeria Trindade

Tutora: Natalia Uval

Co-tutor: Facundo Franco

Licenciatura en Comunicación

Facultad de Información y Comunicación

Universidad de la República

Índice

Presentación de la investigación	3
Campo, tema y justificación	3
Objetivos e hipótesis	3
Metodología	4
Reflexiones individuales	7
Ignacio González	7
Valeria Trindade	10
Investigación periodística	14
Desde el comienzo	17
Prohibido pasar	19
Intentos	21
Las reglas del juego	22
Responsabilidades	23
Los dueños de todo esto	28

Presentación de la investigación

Campo, tema y justificación

La presente investigación estudia los barrios privados en Uruguay, un fenómeno que ha crecido exponencialmente en los últimos años, pero sobre los que hay poca información. El debate que se ha dado sobre la naturaleza de estos emprendimientos, tanto en los medios como en la academia, tampoco es muy difundido. Todo esto genera una suerte de oscurantismo que rodea este tema, que parece beneficiar a los que promueven este tipo de emprendimientos y solo recientemente se ha comenzado a discutir.

Los barrios privados son un tema importante a debatir y tratar como sociedad, ya que representan un fenómeno de auto segregación por parte de quienes buscan vivir en ellos y de rechazo hacia la ciudad y las formas de habitar tradicionales. Esto no hace más que dejar de manifiesto las diferencias económicas y sociales dentro de una sociedad en la que los más ricos eligen vivir en un espacio al que solo ellos pueden acceder y que, al ser una propiedad privada, escapa a la autoridad del Estado en algunos aspectos.

Objetivos e hipótesis

Este trabajo tiene como objetivo principal analizar las problemáticas sociales que generan los barrios privados en Uruguay. Los objetivos secundarios son identificar la cantidad de barrios privados que hay en Uruguay, dónde se encuentran y su evolución en el tiempo; indagar en las razones por las que la gente elige vivir en estos barrios; identificar quiénes son los principales impulsores de estos emprendimientos; analizar el contexto normativo que los rige; y estudiar el caso particular de La Baguala, un barrio semi privado de Montevideo.

La hipótesis principal es que los barrios privados ponen en evidencia las diferencias socioeconómicas de la sociedad uruguaya y promueven la auto segregación. Una de las hipótesis específicas es que las Intendencias de Maldonado y Canelones, gobernadas por el Frente Amplio, facilitaron la construcción de estos

emprendimientos. Otras hipótesis fueron que quienes eligen vivir en barrios privados tienen menos interacción con la gente que los rodea; y que La Baguala se saltó algunos puntos de la normativa montevideana con respecto a los barrios privados.

Metodología

Esta investigación surgió en un primer momento como una nota para Sala de Redacción, que nunca llegó a publicarse. Debido a lo extenso del tema se continuó la investigación como Trabajo Final de Grado.

En ese primer momento se hizo un relevamiento de la información que estaba disponible sobre el tema en internet, tanto de notas periodísticas como de publicaciones académicas e informes. Había poca información actualizada y la que era más reciente no indagaba demasiado. El informe más actualizado y completo que se encontró fue realizado por la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, publicado en 2020. Ese informe se tomó como punto de partida.

Luego, se entrevistó a Marcelo Pérez, doctorando en Estudios Urbanos y profesor adjunto del Programa Integral Metropolitano de la Universidad de la República, quien ha dedicado gran parte de su actividad académica a estudiar los barrios privados. De esta entrevista surgieron varias puntas para continuar investigando. Por un lado, el caso particular de La Baguala y por otro la afirmación de que las intendencias gobernadas por el Frente Amplio facilitaron la construcción de estos emprendimientos.

También se entrevistó a Luis Oreggioni, director de Planificación de la Intendencia de Montevideo y a Jorge Meroni, ex alcalde del Municipio A, para conocer su visión sobre el caso de La Baguala.

De este primer acercamiento surgieron las siguientes preguntas: ¿Quiénes son los impulsores de este tipo de emprendimientos? ¿Por qué aumentaron drásticamente en los últimos 15 años? ¿Qué beneficios tiene auto segregarse? ¿Por qué se habla tan poco sobre el tema?

Luego, procedimos a buscar la normativa y la historia sobre el tema y cómo ha ido cambiando, para entender el contexto en el que se inserta este fenómeno y cómo distintos actores políticos han buscado favorecer o regular los barrios privados.

Una segunda serie de entrevistas incluyó a personas que vivan y trabajen en barrios privados para conocer su realidad más de cerca. También buscamos corroborar nuestra hipótesis de que las intendencias gobernadas por el Frente Amplio facilitaron la construcción de estos emprendimientos. Para eso, se buscó el número de padrón de cada barrio privado indicado en el informe de Dinot y se realizó un pedido de acceso a la información al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para conocer la fecha exacta de fraccionamiento. De esta manera, se podría saber qué partido político gobernaba la intendencia en ese momento.

El Ministerio denegó el pedido diciendo que no tenían sistematizada esa información y que debíamos buscarla manualmente en la página de la Dirección Nacional de Catastro. De esa forma, revisamos uno a uno todos los planos de los padrones para conseguir la información.

También se entrevistó a distintas figuras políticas del Frente Amplio, tanto de los gobiernos departamentales involucrados como a ex integrantes del gobierno nacional.

Se realizó una segunda serie de pedidos de acceso a la información para actualizar la cantidad de barrios privados en Uruguay de 2020 a la fecha. En este caso, a las intendencias de Canelones y Maldonado, que son las que más barrios privados tienen en su territorio.

Fuentes orales:

- Kevin Borges - Ex guardia de seguridad del barrio La Marina Santa Lucía, San José.
- Claudio López - Agente inmobiliario en Inmobiliaria Paulo Alvez.
- Germán Cotongo - Vive en el barrio Mirador de la Tahona, Canelones.
- Josefina y Mariana Capurro - Viven en el barrio Los Olivos, Montevideo

- Marcelo Botta - Vive en La Tahona, Canelones.
- Marcelo Pérez Sánchez - Doctorando en Estudios Urbanos y profesor adjunto del Programa Integral Metropolitano de la Universidad de la República.
- Maureen Bentancour - casero de una propiedad en el barrio La Carolina, Maldonado.
- Luis Oreggioni - Director de Planificación de la Intendencia de Montevideo.
- Jorge Meroni - Ex alcalde del Municipio A de Montevideo.
- Óscar de los Santos - Ex intendente de Maldonado.
- Andrés Ridaó - Ex director general de Planificación Territorial de Canelones.
- Eneida De León, Ex ministra de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Fuentes documentales:

- Informe Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial sobre barrios privados (2019)
- Pedido de acceso a la información pública a la Intendencia de Canelones: Nuevas UPH entre 2020 y 2023
- Méndez, C. (3 de abril de 2021). Proyecto inmobiliario restringe el acceso a playas en la costa oeste de Montevideo. *La Diaria*.
<https://ladiaria.com.uy/politica/articulo/2021/4/proyecto-inmobiliario-restringe-el-acceso-a-playas-en-la-costa-oeste-de-montevideo/>
- Ley de Propiedad Horizontal (1974)
- Ley de Urgente Consideración (2001)
- Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (2008)
- Ley de Presupuesto (2020)
- Planos de GeoCatastro
- Prospecto de emisión de acciones de La Tahona, Banco Central del Uruguay (2021)
<https://www.bcu.gub.uy/Comunicados/seggco21258.pdf#search=la%20tahona%20prospecto>

Reflexión individual Ignacio González

La construcción de la agenda periodística

A la hora de buscar información sobre barrios privados en Uruguay enseguida salta a la vista que el fenómeno está bastante invisibilizado, tanto en los medios como en la academia. Sobre esto, el doctorando en estudios urbanos Marcelo Pérez, reflexionó al ser entrevistado: “Responde a una cierta operación ideológica de querer mirar solo a ciertos sectores de la sociedad donde hay más pobreza y de ocultar la riqueza”. Aruguete (2017) afirma que: “Las fuentes provenientes del poder, que cuentan con un alto grado de institucionalidad, acceden a la prensa en circunstancias más estables. En cambio, los más vulnerables, deslegitimados y sin amparo institucional, son objeto de una exposición poco cuidadosa y sus opiniones suelen aparecer en circunstancias noticiosas conflictivas y en situaciones dramáticas”.

De esto surge que los medios tienen un rol activo a la hora de determinar qué temas son relevantes para cubrir: “Están involucrados en el proceso de toma de decisiones e intervienen de distintas maneras, por ejemplo, dirigiendo la atención hacia determinados dominios públicos y ocultando otros. (...) Se les suele atribuir un rol predominantemente pasivo: el de agencias de información neutrales que proveen un foro para que otros actores expresen sus ideas. Pero no son neutrales; son actores políticos con intereses y metas genuinos que interactúan con otros, en un proceso de conflictividad y negociación permanente que involucra la generación de sentidos públicos” (Aruguete, 2017).

En esa línea, Miralles (2002) afirma que: “Los criterios periodísticos para la selección de la información se dirigen más claramente hacia lo publicable que hacia lo público, y el interés informativo no coincide necesariamente con el interés público definido políticamente”.

La teoría de la agenda setting, popularizada por Maxwell McCombs y Donald Shaw, establece que existe un vínculo entre los asuntos considerados importantes por la

población y los asuntos a los que los medios le dan más importancia en su agenda. Por su parte, la teoría de la agenda building, que apareció años después, agrega una conexión entre las agendas mediáticas y las agendas políticas o económicas y establece una relación más recíproca entre la fuente y la prensa (Sádaba, 2007). Se da un “intercambio en el que cada parte actúa y reacciona ante la acción de la otra en función de sus intereses, sus valores, sus recursos y sus limitaciones. La noticia sería, en cierto sentido, el producto de la suma o de la combinación del aporte de una y otra parte; la fuente sugiere una agenda que el periodista eventualmente transforma (Charron, 1995).

McCombs (1992) estableció los distintos determinantes que influyen en la construcción de la agenda periodística con la metáfora de las capas de cebolla. Según esta, en una capa exterior se ubicarían los principales hacedores de noticias, como políticos o instituciones. En una segunda capa, se ubican los propios medios de comunicación, que ejercen influencia sobre los otros medios para determinar la agenda. La tercera capa está compuesta por los soportes técnicos, que condicionan la forma de producir noticias. Por su parte, en la cuarta capa aparece la influencia de la cultura organizacional de cada medio y, finalmente, en la quinta capa se encuentran los géneros periodísticos.

Más adelante, las teorías de agenda setting establecieron que los medios “no solo consiguen transferir la prioridad de determinados temas, sino que también se transmite la primacía que otorgan a determinados rasgos, cualidades o atributos de los temas. Es decir, los medios resaltan o esconden aspectos y elementos particulares de las cuestiones” (Sádaba, 2007).

En las pocas notas periodísticas sobre barrios privados que pude encontrar para la investigación se ve una gran diferencia en la manera que los medios escritos uruguayos abordan el tema. Dos medios diferentes elegirán tratar un mismo tema de manera diferente, poniendo el foco en distintos aspectos y consultando distintas fuentes.

Por ejemplo, realizando búsquedas en la sección de noticias de Google en la misma fecha con las palabras “barrio privado” y agregando el nombre de dos de los principales medios escritos de Uruguay, La Diaria y El País, se pueden apreciar diferencias en la forma de construcción de la noticia.

Los primeros cuatro titulares que aparecen de El País son: “El imparable crecimiento de los barrios privados en Canelones y semiprivados en Montevideo: así son por dentro” (26/2/2023); “El boom de los barrios privados” (28/2/2023); “Una pequeña comunidad en la naturaleza: Playa Brava, el nuevo barrio privado de José Ignacio” (13/1/2023); y “El megaproyecto de US\$ 120 millones en Punta del Este que tendrá barrio privado, tiendas y colegio” (24/2/2023).

Por su parte, los primeros cuatro titulares de La Diaria son los siguientes: “Vecinos de Guazuvirá alertan sobre impactos ambientales de proyecto inmobiliario que busca instalarse en Canelones” (11/7/2023); “Realizan audiencia pública por fraccionamiento en Punta Colorada” (8/11/2023); “Junta Departamental de Maldonado aprobó desafectar del dominio público dos calles para la creación de un barrio privado en Punta Ballena” (17/1/2023); y “Ocean Park: un balneario donde el contraste entre ricos y pobres alimenta la violencia entre vecinos (15/7/2023)”.

De estos ejemplos surge que La Diaria abordó el tema desde un lado más crítico y con una mirada más social, haciendo foco en los impactos que generan los barrios privados en la sociedad uruguaya. Por otro lado, El País lo abordó haciendo foco en los barrios privados como mercado y negocio, centrándose en sus impulsores y en nuevas propuestas que aparecen.

De acuerdo a la clasificación de encuadres periodísticos de Sádaba (2007), estas noticias de La Diaria entrarían en el enfoque de conflicto, en el que la noticia se centra en el choque de dos posiciones enfrentadas, ya sea de individuos, instituciones o grupos.

Por su parte, las noticias de El País podrían entrar en el enfoque de consecuencias económicas, que se centra en las repercusiones a nivel económico que un hecho tendrá para un grupo, región o país.

Bibliografía

Aruguete, Natalia. (2017) Agenda building. Revisión de la literatura sobre el proceso de construcción de la agenda mediática. Signo y Pensamiento, vol. XXXVI, núm. 70, pp. 36-52. <https://www.redalyc.org/pdf/860/86052830002.pdf>

Charron, Jean. (1995) Comunicación y Política, Los medios y las fuentes. Gedisa Editorial

McCombs, M. E. (1992). Explorers and Surveyors: Expanding Strategies for Agenda-Setting Research. Journalism & Mass Communication Quarterly.

Miralles, A. M. (2002). Periodismo, opinión pública y agenda ciudadana. Grupo Editorial Norma.

Sádaba, Teresa. (2007) Framing: el encuadre de las noticias. El binomio terrorismo-medios. La Crujía.

Reflexión individual Valeria Trindade:

El vínculo de los periodistas con las fuentes de información

“El problema más complicado en el periodismo es definir la propia postura del reportero respecto a su fuente” William L. Rivers (1972)

En este apartado del trabajo se reflexionará sobre los periodistas y el vínculo con las fuentes de información, ya que consideramos a esta relación periodista-fuente como el principal factor para ejercer la profesión de periodista.

Partiré desde la base de que para la realización del presente trabajo de investigación, se consultaron diversas fuentes: testimoniales y documentales. Se

indagó a 12 personas y se les entrevistó sobre su vínculo con los barrios privados. Se consultó a personas que viven en barrios privados, personas que trabajan en barrios privados, un agente inmobiliario que trabaja en el rubro, sociólogos y políticos, todos con una opinión formada sobre el tema y con un valioso aporte para la investigación.

En primer lugar, es necesario brindar una definición de fuentes de información: “Las fuentes de información proporcionan contenidos, datos o argumentos a los periodistas para que éstos puedan incluir en sus textos todo o parte de ese material” (Mayoral Sanchez, 2005). En suma, “las fuentes no sólo ofrecen información, sino que además, con mucha (y creciente) frecuencia, esperan obtener un beneficio de su acercamiento a los periodistas, como por ejemplo ser parte del relato de un hecho” (Ibídem.).

Herbert Hans, un sociólogo norteamericano, define que “las fuentes periodísticas son todas las personas que el periodista observa o entrevista y que proporcionan informaciones de base o apuntes para una noticia” (1979).

Los periodistas tienen la responsabilidad principal de ejercer como un “intermediario entre entre lo que ocurre en la realidad y la propia sociedad, pero su labor no sólo radica meramente en describir los hechos, sino que comienza con la toma de decisiones desde el primer momento, sobre el tema a informar, la manera en que se va a presentar dicha información, pasando por el vínculo entre el periodista y las fuentes de información (elección de las fuentes y cómo utilizarlas) (Martinez & Fresneda Osorio, 2004).

La selección de las fuentes de información que se van a utilizar para publicar una noticia es el primer eslabón de la cadena que tendrá como objetivo la búsqueda de la verdad de los acontecimientos a través de la información. Asimismo, podemos decir que las fuentes de información son uno de los principales elementos que distinguen la calidad de un medio de comunicación respecto a otros.

Consideremos que antes de escribir y editar sus trabajos los periodistas deben informarse y ponerse en contexto sobre lo que quieren redactar. Para ello, las fuentes de información son el elemento principal para cualquier medio de

comunicación respetable, ya que de eso dependerá su credibilidad, la relevancia del contenido y su legitimidad.

Es de vital importancia la cantidad de fuentes consultadas, la calidad y la diversidad de las mismas. Uno de los principales desafíos y una tarea fundamental para el reportero es conseguir las fuentes apropiadas según lo que se quiera informar o comunicar. Ellas le brindarán al periodista “la materia prima” para su investigación, ya que “sin fuentes no existe periodismo” (Fontcuberta Balaguer, 1993)

La elección y jerarquización de las fuentes de información se convierte en un proceso fundamental para la construcción del discurso periodístico, debido a que las fuentes no son todas iguales, ni todas tienen el mismo nivel de relevancia con respecto al tema que se pretende comunicar. En base a la selección de testimonios a los que se les brindará visibilidad, el periodista elabora un enfoque para su noticia o trabajo de investigación, fundamentando o justificando así una perspectiva o varias de los acontecimientos (Huter, 2020)

Como mencionamos anteriormente, las fuentes de información desempeñan un papel muy importante en el periodismo, y este rol de vital importancia aumenta cuando el reportero y su fuente toman contacto e interactúan, ya que del éxito o fracaso de esa interacción dependerá el contenido final que se obtenga, para más adelante ser publicado por el medio de comunicación. Este vínculo entre ambos actores estará condicionado por las ideologías de los profesionales del medio de comunicación y de la fuente, las condiciones sociales, económicas y sobre todo del contexto histórico en que se enmarca esta relación. (Almarales 2012).

La labor de las fuentes constituye una función comprobatoria, debido a que son indispensables para analizar la fidelidad y veracidad de los hechos y corroborar datos importantes sobre el tema a abordar.

Este vínculo del reportero con la fuente debe basarse en una actitud objetiva, el respeto y sobre todo en la independencia del primero respecto del segundo, ya que el periodista bajo ningún concepto debe dejarse dominar por la fuente. Esta independencia evitará los sesgos subjetivos del periodista respecto a la información y también asegurará la no injerencia de la fuente en el contenido informativo, garantizando la autonomía y la imparcialidad. Esto permitirá la construcción de

narrativas informativas más fieles a los acontecimientos y preservará la esencia de la libertad de prensa.

Por su parte, el reportero nunca debe traicionar a su fuente, el respeto mutuo es vital para conseguir la confianza necesaria que le dé al periodista credibilidad y prestigio. Así como también la confianza asegura que la fuente no va a inventar ni a exagerar la información que está brindado.

Esta relación se constituye con una doble dirección, debido a que el periodista necesita a las fuentes para brindar la mejor información a la sociedad, mientras que la fuente necesita del periodista para hacer pública la información que posee.

Como plantea Mort Rosenblum: “Cuando se recibe un aviso a medianoche, un bombero solo tiene que ponerse los pantalones y apagar las llamas. Un corresponsal debe explicar a un millón de personas quién provocó el incendio y por qué.”

Martinez, H., & Osorio, F. (2004) *Las fuentes en el periodismo investigativo*.

Universidad Francisco de Vitoria, Madrid.

<http://ddfv.ufv.es/bitstream/handle/10641/949/Las%20fuentes%20en%20el%20periodismo%20informativo.pdf?sequence=1>

Mayoral, J.(2005). *Fuentes de información y credibilidad periodística*. Universidad Complutense, Madrid.

https://www.researchgate.net/profile/Javier-Mayoral-2/publication/27589601_Fuentes_de_informacion_y_credibilidad_periodistica/links/617a7458eef53e51e1f74163/Fuentes-de-informacion-y-credibilidad-periodistica.pdf

Almarales, M. (2012). *Influencia de la relación fuentes-periodistas en el proceso de producción de la noticia en el semanario ¡ahora!*. Universidad de Holguín, Facultad de Ciencias Sociales.

<https://repositorio.uho.edu.cu/bitstream/handle/uho/2888/TRABAJO%20DE%20DIPLOMA%20MALENA%20ALMARALES%20RODR%C3%8D%20GUEZ%202012.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Huter, R (2020). *Las fuentes de información periodística*. Cátedra del Taller de Análisis de la información, FPyCS, La Plata, septiembre 2020.

<https://nuevageneracion.seaneternos.ar/wp-content/uploads/2022/10/Huter-Las-fuentes-de-informacion-periodistica.pdf>

EL RITMO DEL BARRIO

Los barrios privados en Uruguay continúan en crecimiento: en Canelones aumentaron al menos 73% entre 2020 y 2023

“Para entrar al barrio la persona se debe identificar, decir su nombre y a quién visita, si el propietario o inquilino lo confirma, se la deja entrar, sino no puede ingresar”, explicó Kevin Borges, ex guardia de seguridad del barrio privado La Marina Santa Lucía, de San José.

En los últimos años el tema de los barrios privados ha tomado protagonismo, por ejemplo, durante la última campaña electoral, ya que el entonces candidato y hoy presidente de la República, Luis Lacalle Pou, vivía en el barrio privado de La Tahona, en el departamento de Canelones. Esto le granjeó múltiples críticas por parte del Frente Amplio y ayudó a poner en discusión un tema del que se habla poco.

Claudio López, agente inmobiliario, empleado en Inmobiliaria Paulo Alvez, aseguró que quienes están interesados en residir en este tipo de barrios, lo hacen buscando “calidad de vida, aislamiento de la ciudad tradicional con problemas de robo, tráfico, etcétera. Una diferencia social importante, un lugar de esparcimiento para sus hijos, agradable, seguro y confiable. Y también, la posibilidad de que se relacionen con gente de su nivel económico”.

“Un terreno en un barrio privado, en promedio, ronda los 80.000 dólares y una casa estándar los 300.000 dólares”, comentó Lopez, y aseguró que el metro de construcción cuesta aproximadamente 3.000 o 4.000 dólares y que lo normal es que las propiedades tengan 300 metros cuadrados, sin contar barbacoas o piscinas.

López aseguró que desde hace 15 años ha notado de manera significativa el aumento de ventas y de consultas por propiedades en barrios privados, en Montevideo (barrios semi privados), pero sobre todo en Canelones. “En los próximos cinco años van a crecer exponencialmente también en Maldonado y Colonia”, comentó.

Por otro lado, el agente inmobiliario expresó que este tipo de emprendimientos apuntan a un público de “clase alta” o “clase media, pero que económica y culturalmente aspiran a llegar a clase alta”.

Germán Cotongo, quién vive en el barrio Mirador de la Tahona, en Canelones, comentó para esta investigación: “Vivía en Malvín, pero el espacio nos quedaba muy chico y en Montevideo es muy caro el metro cuadrado para el tamaño que buscábamos. También decidimos mudarnos por el tema de la seguridad. Sufrimos dos robos bajando del auto en pleno Malvin/Punta Gorda”. Josefina Capurro, que vive en Los Olivos, en Montevideo, señala que se mudó al barrio porque su hermana también vivía allí, para tener más relación con la naturaleza y para sentirse más segura: “Los niños pueden andar en bicicleta y circular con cierta independencia, el entorno es lindo, hay menos ruido, menos autos circulando y jardines”. Su hermana, Mariana Capurro, coincide en que la seguridad es uno de los principales puntos por los que decidió mudarse allí: “La seguridad, zonas verdes y tranquilidad”.

Kevin Borges comentó que, mientras trabajó como guardia privado en La Marina Santa Lucía, notó que existen ciertas medidas de seguridad dentro del barrio para mantener la tranquilidad de los vecinos. “Hay cámaras de seguridad, cerco eléctrico, sensores de movimiento exterior, cámaras de visión nocturna, y parlantes disuasorios con mensaje de intruso”, señaló.

Borges también explicó que en caso de que se apruebe el ingreso de un visitante, en portería se debe anotar la matrícula, color y modelo de auto, así como también la hora de ingreso y de salida de todas las personas que no pertenezcan al barrio. “Como último paso, se revisa la parte trasera, o sea, el baúl o caja en caso de ser camioneta”, aseguró el ex guardia de seguridad.

Por otro lado, Marcelo Botta, vecino y propietario en La Tahona, explicó que la principal ventaja de residir en este tipo de barrios es la seguridad, que “es posible gracias a un circuito cerrado de cámaras, cercos y alarma perimetrales, guardias armados, guardia canina y policías”.

Botta, Cotongo y Mariana Capurro perciben la distancia como la principal desventaja de vivir en un barrio privado la lejanía de las zonas comerciales y la poca locomoción para trasladarse. “Aunque últimamente han abierto muchas cosas cerca de La Tahona, como CarOne, Tienda Inglesa y colegios”, comentó Cotongo.

En cambio, para Josefina Capurro la mayor desventaja es el elevado costo que representa vivir en este tipo de barrios: “Es caro y, por lo tanto, solo una parte de la sociedad accede. Por esta razón se corre el riesgo de relacionarse sólo con esta parte de la sociedad si uno no se mueve”, aseguró.

Vivir en estos espacios “representa un fenómeno de autosegregación en el que la gente se separa voluntariamente del resto de la sociedad para generar su propio espacio”, afirmó para esta investigación Marcelo Pérez, doctorando en estudios urbanos y profesor adjunto del Programa Integral Metropolitano de la Universidad de la República. También comentó que el discurso predominante sobre esta necesidad de autosegregarse es el de “buscar seguridad, escapar de la ciudad abierta que es insegura y violenta y encontrar una seguridad privada, que no es la misma que la del resto de la sociedad”. Además, dijo que se apunta a “recrear ahí dentro la forma de habitar que a la gente le gusta, de casas abiertas, con los niños jugando en la calle”.

Pérez también comentó que existe un fenómeno que él define como “comunidad homogeneizante”, es decir, ir a vivir donde están los pares de un sector particular,

una tendencia por vivir en espacios verdes, con mucha naturaleza y una búsqueda por equipamientos deportivos como campos de golf, clubes hípicas, o la posibilidad de realizar deportes acuáticos.

DESDE EL COMIENZO

El fenómeno de los barrios privados irrumpió en Uruguay de forma silenciosa sobre los años 90, más de una década después que en el resto de Latinoamérica. En sus inicios se desarrolló de forma lenta, pero ha tenido un crecimiento exponencial en el último tiempo. Un informe de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (Dinot) establece que la cifra de unidades habitacionales en barrios privados en Uruguay aumentó de 3.084 en 2002 a 8.570 en 2018. El fenómeno evolucionó a la par que la normativa que lo regula, que cambió para favorecer estos emprendimientos en ocasiones y legislando para limitarlos en otros, incluyendo situaciones en las que se dio marcha atrás con algunos aspectos.

Un barrio privado podría definirse como una urbanización cerrada con cerramiento perimetral, con restricción al acceso a personas ajenas, con vías de circulación vehicular internas y cuyo uso principal sea la residencia, ya sea permanente, temporal o turística.

La investigación de la Dinot, publicada en 2019, señalaba que para ese año existían 72 barrios privados en Uruguay, mientras que un relevamiento realizado en 2020 por Marcelo Pérez y Juan Pedro Ravela, economista y magíster en desarrollo social, señala que hay 90, incluyendo cinco semicerrados de Montevideo.

En el estudio se plantea que estos barrios están ubicados en su mayoría sobre la costa del país. El departamento que tiene más en su territorio es Maldonado, con 40, seguido por Canelones, con 15, Rocha y Colonia, con 6, San José y Soriano, con 2 y cierra la lista Lavalleja, con uno.

De acuerdo a un pedido de acceso a la información pública a la Intendencia de Canelones para esta investigación, entre 2020 y 2023 la cifra de barrios privados en el departamento aumentó al menos un 73%, de 15 a 26. Esto contando solo

aquellos que se habilitaron bajo el régimen de Urbanización en Propiedad Horizontal, que efectivamente los vuelve barrios privados. Como se explicará más adelante, otros barrios pueden haber sido habilitados bajo diferentes regímenes que no se utilizan exclusivamente para estos emprendimientos, lo que los vuelve más difíciles de identificar.

De manera particular, se destacó que cinco de estos nuevos once emprendimientos se ubican en la localidad de Barros Blancos y cuatro de ellos en Ciudad de la Costa.

Un pedido de similares características a la Intendencia de Maldonado, nos dio como respuesta que no poseían esa información, adjudicando que se solicita en Catastro.

En Montevideo “se observa que a pesar de que la Intendencia no dispone de una normativa prohibitiva expresa respecto a los barrios privados, en su calidad de autoridad competente en ordenamiento territorial no ha venido autorizado este tipo de emprendimientos privados en su territorio”, señala el estudio de Dinot.

De todas formas, existen en el departamento fenómenos similares que utilizan otros nombres como barrios “semi cerrados”, “semi privados” o “barrios jardín”. A efectos prácticos son muy similares, pero tienen la condición de que no pueden cerrar a nadie el acceso al predio, ya que las vías de circulación en estos casos son públicas. Aún así, cuentan con medidas disuasorias al ingreso como la presencia de guardias de seguridad privados, videovigilancia, garitas y barreras en las entradas, además de que sus calles no conectan con otras zonas de la ciudad. Los cinco barrios semi privados que existen en Montevideo son San Nicolás, Los Olivos, Parques, Jardines de Carrasco y Zen Pueblo Jardín. Todos se ubican sobre la zona este del departamento, cerca del límite con Canelones.

Aún así, el informe de la Dinot recoge para los barrios privados del interior del país lo que define como “casos de barrios privados que fueron clasificados como ‘semicerrados’, ya que desde el punto de vista legal no pueden bloquear el acceso de personas y vehículos porque las vías de circulación son públicas, o porque a pesar de que pueden hacerlo, en la práctica no lo hacen”. Estos casos, que sí

fueron incluidos en el estudio, son similares a los de los barrios semi privados de Montevideo, que fueron dejados afuera.

Marcelo Pérez considera que el fenómeno de los barrios privados en Uruguay está bastante invisibilizado. “Está bastante estudiado en América Latina, pero en el espacio uruguayo hay poca cosa, tanto en los medios públicos como en la academia”. Según agregó, ello responde a que “hay una cierta operación ideológica de querer mirar solo a ciertos sectores de la sociedad donde hay más pobreza y de ocultar la riqueza”.

El propio informe de la Dinot indica la dificultad que representa identificar estos barrios, debido a que no existe ningún registro que los agrupe, ni ningún criterio establecido en Uruguay para determinar qué es un barrio privado. Debido a esto, la cantidad de barrios que han determinado los anteriores estudios depende en gran medida de la definición operativa que construyen y dificulta el estudio.

En la publicidad sólo recientemente se ha comenzado a utilizar el título barrio privado, antes se vendía solo con el nombre que le ponían a la urbanización. “Hoy en día el título barrio privado vende, se ve en los avisos clasificados e incluso en una página web que te ayuda a buscar dentro de esos barrios”, declaró Pérez.

Además, comentó que este es un tema “que le hace ruido a la izquierda, ya que varias intendencias en las que ha gobernando el Frente Amplio, como Canelones, Maldonado o Rocha han permitido la construcción de estos barrios que van en contra de la visión más progresista o de izquierda”.

PROHIBIDO PASAR

Volví a mirar la ubicación que me habían enviado por Whatsapp. No conocía el camino, había escuchado por ahí que era una cortada a Punta Negra, que solo tenían acceso los del barrio privado, llamado La Carolina. Era de tierra, con pozos y muy angosto, por allí solo cabía un auto a la vez. Después de un par de kilómetros,

aparece una portera que me impedía seguir avanzando. Sobre un fondo blanco y en letras rojas se distingue: “Prohibido pasar”.

El camino estaba rodeado por grandes hectáreas de pasto corto y bien verde. Luego de varios metros sin ver a nadie, distingo una gran cantidad de vacas pastando en un predio. A lo lejos se ve la entrada de una propiedad, no veo la fachada, está cubierta por muchos árboles y arbustos.

Durante todo el camino habré visto tres casas distanciadas entre hectáreas y hectáreas, pero a ninguna logré verle la fachada. Si algo me queda claro es que los vecinos no están cerca y la privacidad predomina.

Llegué a la entrada que estaba buscando. Estaciono el auto y miro a mi alrededor. Ante mí, una majestuosa casa, el alto porte y la excelente construcción puede distinguirse desde lejos. Está emplazada en un predio de 15 hectáreas, con el pasto totalmente cortado, limpio y verde. A su izquierda, una segunda propiedad de un tamaño mucho más pequeño, que se confundiría con cualquier casa en el centro de la ciudad. Amplio living comedor, dos dormitorios y un baño, es en la que se hospedan a los caseros. Hacia el lado de la playa, hay una gran piscina climatizada de aproximadamente 15 metros, acompañada de una barbacoa con un dormitorio y un baño para invitados.

En todo el camino no crucé ni un solo vehículo, no vi ni a una sola persona caminando por sus calles y menos en sus casas.

-¿No te encontraste al cuidador? - Me pregunta Maureen Bentancour.

-No, absolutamente a nadie- respondo.

Por lo que me comentaba Bentancour, que es casero de una de las propiedades, por las calles del barrio circula en una moto el cuidador o el que vigila el barrio. Porta un arma y es el encargado de controlar que nadie ajeno ingrese al barrio.

Por último, más al fondo, se encuentra la gran casa a la que no pude ingresar. Según Bentancour, cuenta con cuatro dormitorios, tres baños y una sala de cine. “En total, para mantener todo en orden somos dos empleados fijos: la empleada doméstica y yo, que soy casero y me encargo de cortar el pasto y mantener todo el predio limpio”, aseguró.

Atrás de la propiedad principal se puede apreciar un enorme parque enjardinado que llega hasta la playa. La mayoría de las propiedades tienen acceso directo a la playa, incluso algunas están construidas en donde comienza la arena. Podría decirse que, aunque la playa es pública, los únicos que la usan son los propietarios del barrio.

“En total hay 13 vecinos en todo el barrio”, comenta Bentancour, y asegura que en el año que lleva trabajando solo se ha cruzado con un par que lo han saludado a lo lejos, que no ha tenido contacto con ninguno, y que en su mayoría las casas son usadas para descanso y vacaciones.

INTENTOS

La Baguala es un establecimiento ubicado sobre la costa oeste de Montevideo, cerca del parque de Punta Espinillo. El predio cuenta con 400 hectáreas y allí se encuentra un hotel de campo y chacras cerradas con acceso casi exclusivo a las playas de esa zona.

En abril de 2020 el establecimiento tomó protagonismo, ya que, según publicó *La Diaria*, restringía el acceso a las playas. Además, informó que la empresa La Baguala-Mar de Hierbas SA presentó un proyecto donde le planteó a la Intendencia de Montevideo (IM) hacer modificaciones en relación a la normativa vigente para cambiar la categoría de ese suelo de rural a urbano o suburbano. Esto debido a que en Montevideo no se permite la división de terrenos rurales en superficies menores a tres hectáreas y que en este tipo de suelo no está permitida la aplicación del régimen de propiedad horizontal.

Con esto, la empresa busca poder construir 74 unidades de alojamiento en 66 hectáreas, lo que daría forma a un barrio semi privado, además de las chacras privadas y el hotel que ya existen en el predio. Luis Oreggioni, director de Planificación de la IM, comentó para esta investigación que “aún no hemos dado inicio a ese proceso, que lleva mucho tiempo, porque no ha estado dentro de las prioridades del departamento”. Oreggioni también afirmó que “el cambio del uso del suelo

requiere de un plan que no afecte solo a un padrón, si no que tenga una visión más global, por lo que estamos hablando de toda la costa oeste de Montevideo”.

Jorge Meroni, ex alcalde del Municipio A de Montevideo, donde se encuentra el proyecto, comentó en entrevista para esta investigación que no recuerda que haya antecedentes aprobados de casos similares: “No tengo conocimiento de que se haya habilitado el cambio de tipo de suelo a pedido de una empresa particular para este tipo de proyectos. En los años en que fui edil, por ejemplo, estaba el proyecto de Jacksonville y no se habilitó el cambio del uso del suelo.”

Oreggioni puntualizó que “una de las discusiones que hemos tenido con La Baguala, que creo que ya ha quedado saneada, es el hecho de que hay una red de caminos públicos que debe mantenerse abierta al acceso, además del sistema de playas, que existe bajo las mismas condiciones”. En ese sentido, remarcó el hecho de que en Montevideo no se permite la construcción de barrios privados y reafirmó que “haya o no conversión del suelo, no va haber un espacio en Montevideo con una playa privada”.

LAS REGLAS DEL JUEGO

En un primer momento, los barrios privados se regían por la Ley de Propiedad Horizontal, que, a diferencia de la Propiedad Común, permite la existencia de varias unidades dentro del mismo padrón. Este régimen de propiedad estaba pensado originalmente para edificios, por lo que en la Ley de Urgente Consideración de 2001, impulsada por el gobierno de Jorge Batlle, se creó la figura de la Urbanización en Propiedad Horizontal. Esta permite tener un régimen de copropiedad en el que se pueden comprar lotes y construir cuando a cada propietario le parezca, a diferencia de un edificio, donde hay que construir todo a la misma vez. Esta figura fue la que terminó de consagrar el fenómeno de los barrios privados.

Posteriormente, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de 2008 limitó la construcción de barrios privados en dos sentidos: no permitía el desarrollo de estas urbanizaciones en suelo rural y prohibió que en suelo urbano o suburbano superen los 10.000 metros cuadrados. Para el caso de urbanizaciones con destino turístico en suelo suburbano, permitía que llegaran hasta los 20.000 metros cuadrados.

En 2018 esta extensión fue ampliada a 20.000 metros cuadrados para urbanizaciones de uso turístico en cualquier tipo de suelo y, finalmente, en diciembre de 2020 la Ley de Presupuesto del gobierno de coalición quitó los límites de extensión y la condición del uso turístico.

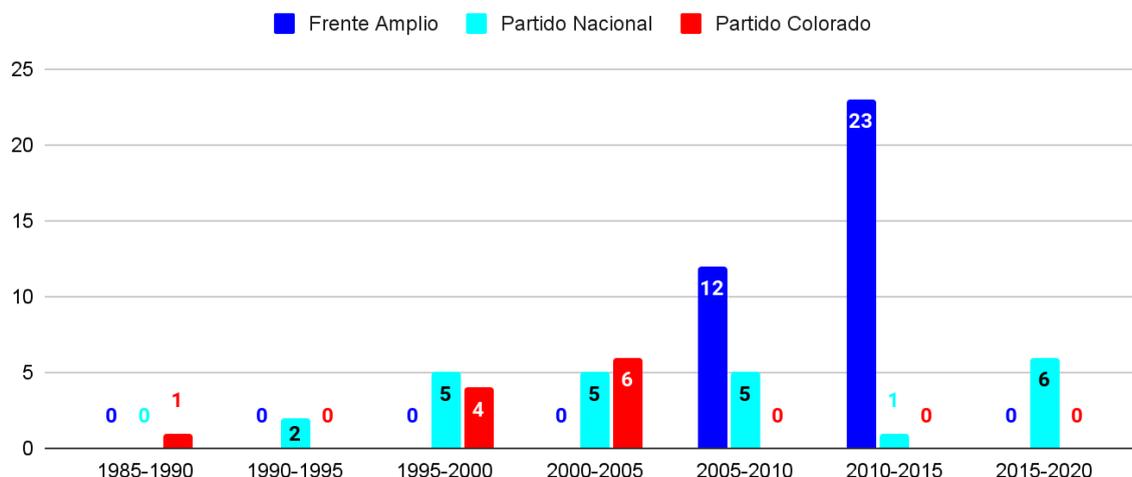
Actualmente, la mayoría de barrios privados se rigen bajo el régimen de Propiedad Horizontal o de Urbanización en Propiedad Horizontal, pero también existen casos de aglomeración de diferentes padrones individuales de Propiedad Común. En estos casos, las vías de circulación deberían ser públicas, sin embargo, “en la práctica las medidas de seguridad impuestas para el ingreso de vehículos y personas lo transforman de hecho en un barrio cerrado”, señala el informe de la Dinot.

Además, hay unos pocos casos de barrios privados en suelo rural que se permiten debido a que su construcción antecede a la prohibición de construirlos en este suelo.

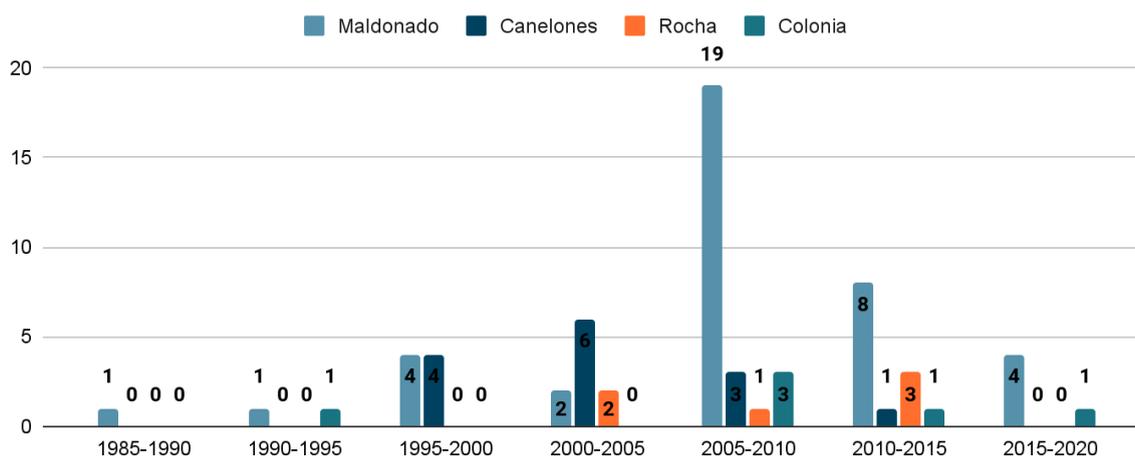
RESPONSABILIDADES

De acuerdo a un relevamiento para esta investigación basado en información de la Dirección Nacional de Catastro, de las 72 urbanizaciones que la Dinot consideraba barrios privados para 2020, 35 fueron fraccionadas en intendencias gobernadas por el Frente Amplio. De las restantes, 24 fueron bajo gobiernos departamentales del Partido Nacional, 11 bajo gobiernos del Partido Colorado y dos durante la dictadura.

Nuevos barrios privados habilitados por gobiernos departamentales de cada Partido Político



Comparación de los cuatro departamentos con mas barrios privados



La mayor explosión se dio en Maldonado entre 2005 y 2010, durante el gobierno frenteamplista de Óscar de los Santos, con un total de 19 barrios privados. Durante este período también se dan algunos de los números más altos en otros departamentos, consolidándose como el de mayor auge hasta 2020.

“Francamente no recuerdo, tienen que haberse autorizado, pero no lo recuerdo, solo recuerdo el debate que se armó”, expresó De los Santos sobre el auge de barrios privados durante ese período. “Lo que sí te puedo asegurar es que nunca pedimos

excepción para que se aprueben, ni para construir en altura, ni tampoco en la trama urbana”, aseguró.

El ex intendente comentó que siempre se manejaron en torno a las directrices del plan de ordenamiento que su administración aprobó en 2008 y que fue lo que los orientó en la toma de decisiones.

Sobre si existe una contradicción entre el respaldo a la creación de barrios privados y la ideología de izquierda, De los Santos dijo: “Yo no tengo contradicciones con eso, me siento ideológicamente de izquierda”, y agregó: “Hemos cometido torpezas desde el punto de vista ambiental, quizás hasta desde el punto de vista del desarrollo urbano, pero hemos sido el único proyecto que ha permitido crecer con distribución. Si no hay crecimiento, no hay posibilidad de distribuir, y distribuir lo que no crece puede ser demagógico”.

También comentó que el crecimiento no puede ser “a cualquier costo”, pero que si se genera mayor capacidad y se promueve la inversión privada, se capturan esos recursos y se pueden distribuir para generar mayor igualdad y oportunidad de derechos “sin hipotecar el futuro de las próximas generaciones”.

Por otro lado, comentó que la relación de la administración con los impulsores de estos emprendimientos privados “siempre fue conflictiva”, y explicó que uno de esos conflictos era porque las chacras marítimas (establecimientos rurales con fines residenciales, ubicados sobre la costa) de más de 5 hectáreas no necesitan aprobación de la Intendencia para fraccionar, quedan en Catastro, solo necesitan permiso para construir.

Según expresó, el otro conflicto se daba porque este tipo de emprendimientos, tanto de chacras marítimas como de suelo en propiedad horizontal, no estaban dispuestos a pagar impuestos por la utilización de ese suelo. “Querían pagar como suelo rural, que pagan cuatro pesos”, dijo De los Santos.

También señaló que el departamento de Maldonado es el más elegido para este tipo de emprendimiento por sus características. “Es seguro, tiene calidad de servicios,

tranquilidad, está cercano a la capital del país y sin dudas por su costa”. Por su parte, agregó que el gran desafío para el departamento, que va a seguir creciendo, es elegir cuáles son las herramientas y recursos que van a utilizar para ayudar a los que no tienen oportunidades.

“Los barrios privados contribuyen a la creación de ciudades enguetizadas, que en toda América Latina y particularmente en Sudamérica son una tendencia global”, sostuvo el ex intendente.

Andrés Ridaó, director general de Planificación Territorial de Canelones entre 2005 y 2012, comentó para esta investigación que el gobierno departamental de Marcos Carámbula buscó limitar, en un principio, la construcción de nuevos barrios privados en el departamento. Esto se dio con el “Costa Plan”, un plan de ordenamiento territorial que es el que hasta hoy regula la zona de Ciudad de la Costa, que estableció que no se autoricen nuevos barrios privados en esa área hasta que no haya un plan especial para Camino de los Horneros, donde se ubican la mayoría de estos emprendimientos. Este plan especial no entró en vigencia hasta 2017.

Sobre los barrios privados que fueron fraccionados por las administraciones frenteamplistas previo a ese año, dijo que “probablemente eran trámites que ya estaban en carpeta desde antes de que asumiéramos, pero la actitud de la administración era que la forma de ocupación en esa área fuera regulada con el plan”.

Al apostar por un plan especial para esa área se esperaba “llegar a acuerdos con los privados para que todos los intereses se vean contemplados y que la segregación, que lógicamente se iba a producir, fuera llevada con un criterio más racional y limitado, sin la proliferación que ocurre hoy en día”, afirmó Ridaó.

Con esto se buscaba mantener la cohesión socioterritorial y no generar segregación, es decir, no favorecer la clasificación de la población por estratos sociales o por capacidad adquisitiva, principio que fue ratificado luego en la Ley de Ordenamiento Territorial de 2008.

Por otro lado, había una razón de economía urbana. Ridao dijo que en ese momento se estaban desarrollando los servicios de saneamiento, de pluviales y de infraestructura vial en Ciudad de la Costa, con una inversión nacional gigantesca. “Parecía absurdo tener que ir a colonizar las áreas donde se ubican los barrios privados, que estaban en condición de rurales y que iban a necesitar extender todos estos servicios hacia esa zona, con una densidad que no estaba contemplada en el proyecto”, agregó.

Según comentó, también sucede que, debido a que el suelo es considerado un valor de mercado, simplemente por darle un destino diferente aumenta su valor. En esa línea, cuando la Intendencia permite la construcción en un terreno en el que solo se puede plantar, su valor se multiplica en el mercado inmobiliario. Se favorecería el interés del privado sin tener en cuenta la utilización de las infraestructuras y sin recibir utilidad alguna por ese cambio de valor de suelo. “Yo soy una persona de izquierda y está muy lejos de los principios que defiendo y estoy convencido de que gente que tiene una posición más liberal también puede compartir eso”, dijo Ridao. También sostuvo que “en la base de todo está el problema de que el acceso al suelo debería ser un derecho antes que una mercancía”, pero que “en nuestro país el derecho a la propiedad privada y, en particular, de la propiedad privada del suelo está por encima de muchos de los derechos de los ciudadanos”.

“Los barrios privados son totalmente negativos a nivel urbanístico”, afirmó para esta investigación Eneida De León, ministra de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente del Frente Amplio entre 2015 y 2020. “Provocan grietas en la sociedad y generan que no importe quién está al lado, no generan ciudadanía, comunidad ni acceso a la ciudad”, agregó.

También aclaró que para el caso de los barrios privados el Ministerio actúa planteando algunos lineamientos generales en diálogo con las intendencias, que son quienes tienen la competencia en materia de ordenamiento territorial.

Sobre posibles contradicciones de los barrios privados con las ideas de izquierda, dijo que “habilitar barrios privados es un error, generan ciudades más separadas entre los que tienen mucho y los que no tienen nada, pero muchos los ven como un

mal necesario porque traen ingresos y oportunidades laborales para mucha gente”. De todas formas, puntualizó que “traen más cosas negativas que positivas”.

LOS DUEÑOS DE TODO ESTO

El mercado de los barrios privados en Uruguay está bastante distribuido, es decir, que no se registran casos de empresas que acaparen una gran cantidad de estos emprendimientos, sino que se trata de muchas empresas con un par de barrios. De todas formas, hay algunos nombres que destacan sobre el resto como principales impulsores de barrios privados en Uruguay: Runtuna SA (Grupo La Tahona), Grupo Ecco y Estudio Luis E. Lecueder.

La Tahona aparece como el más grande impulsor, con seis barrios contiguos en Canelones (Lomas de la Tahona, Altos de la Tahona, Mirador de la Tahona, Viñedos de la Tahona, Chacras de la Tahona y La Toscana de la Tahona) y otro en construcción, llamado Cavas de la Tahona, además de un club de golf, y otro barrio en proceso de construcción en Paysandú. Comenzó con sus desarrollos en 1993, con Lomas de la Tahona como el primer emprendimiento.

La empresa detrás de la marca comercial es Runtuna SA, que figura como propiedad de una empresa con sede en Belice, llamada Benson Development LTD, según documentos de la página web del Banco Central del Uruguay. La empresa uruguaya tiene la particularidad de ser la única promotora de este tipo de emprendimientos que cotiza en la Bolsa de Valores en nuestro país. Tiene como principales accionistas a Leandro Añón, fundador de la marca, junto con sus hijos Nicolás, Ignacio y Francisco Añón. También aparece “Trust Bado, Kuster, Zerbino&Rachetti SRL”. Cierran la lista como accionistas minoritarios Carlos y Gustavo Heber Videla, familiares del senador Luis Alberto Heber; Carlos Páez Rodríguez, sobreviviente del accidente aéreo de Los Andes e hijo del artista Carlos Páez Vilaró; Máximo Jonas; y Jack Orr.

Grupo Ecco Sociedad de Inversiones S.A es el impulsor de tres de los barrios semi privados de Montevideo: San Nicolás, Parques y Jardines de Carrasco, y es propiedad de una empresa llamada Datylo S.A, que tiene registradas las marcas de los barrios en la base de datos del Ministerio de Industria, Energía y Minería.

El apellido Lecueder probablemente sea el más conocido de los que aparecen como impulsores de barrios privados, ya que el estudio Luis E. Lecueder es el único de los mencionados anteriormente que no se dedica exclusivamente a la comercialización de estos emprendimientos. Ha construido y administra 10 centros comerciales en todo el país: Montevideo Shopping, Tres Cruces Shopping, Portones Shopping, Nuevocentro Shopping y Plaza Italia en la capital; y en Salto, Mercedes, Colonia, Paysandú y Minas en el interior del país. Además, se dedica a emprendimientos inmobiliarios que no son barrios privados. Cuenta con dos barrios: Los Olivos en Montevideo y Marina de Santa Lucía en San José.