



**Taller Nacional sobre “*Migración interna y desarrollo en Chile:
diagnóstico, perspectivas y políticas*”**

10 de Abril 2007, Santiago, Chile

Organizado por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe, CELADE-División de Población, con el apoyo y auspicio del Banco Interamericano de Desarrollo (BID)

***La expansión residencial amurallada en la reconfiguración
metropolitana en Santiago de Chile***

Rodrigo Hidalgo, Axel Borsdorf y Rafael Sánchez

La expansión residencial amurallada en la reconfiguración Metropolitana en Santiago de Chile¹

Rodrigo Hidalgo², Axel Borsdorf³ y Rafael Sánchez⁴

1. Introducción

Hasta hoy en día, América Latina es imaginada como el continente más urbano del mundo. Los imperios ibéricos basaron su dominio colonial en el establecimiento de ciudades que se convertían en focos de administración y comercio; en tanto, el campo fue considerado sólo como un espacio complementario.

Esta situación se mantuvo en los siglos de vida republicana. Sin embargo, hace algunas décadas la estructura social y funcional de los centros urbanos latinoamericanos cambia fundamentalmente. Este proceso no solamente alcanzó a las grandes metrópolis, sino también a ciudades intermedias. Notándose claramente como la bipolaridad entre la ciudad rica y la ciudad pobre disminuye (Borsdorf, 2002).

En Santiago de Chile, por ejemplo, un estudio reciente ha probado que la distribución de condominios horizontales y verticales, aún evidencia cierta concentración en el sector noreste (de mayores ingresos) y una distribución casi normal en todo el perímetro urbano (ver los mapas en Hidalgo y Borsdorf, 2005a). Junto con este desarrollo la fragmentación social, funcional y arquitectural crece. Este proceso es claramente visible, a través, de los edificios en altura, los barrios cerrados, los parques industriales y comerciales o los elementos de entretenimiento urbano. Además, la exclusión social está aumentando cada año más. La construcción de los barrios cerrados no solo es un fenómeno de las clases altas, el cierre de calles y el crecimiento de vallas y muros puede ser observado en barrios de la clase media, en barrios de la vivienda social y – sorprendentemente - aún en los barrios marginales, donde se excluyen con la construcción de portones y rejas (Hidalgo y Borsdorf, 2005a, Vidal Koopman, 2005).

En el curso de estos procesos la polarización se revierte. Mientras que los focos más activos de las aglomeraciones urbanas de Latinoamérica fueron localizadas dentro del perímetro urbano –los más importantes en el centro o el “barrio alto”– desde unos pocos años se puede observar que crecen más en las comunas periféricas. Todavía es un fenómeno demográfico (ver el mapa de Santiago en Hidalgo y Borsdorf 2005b), pero hay ciertas señales de que estos fenómenos evidencian el nacimiento de una “postsuburbia”, similares a las que pueden ser estudiadas en Europa (Borsdorf 2004) o en los Estados Unidos, con lo cual las urbes latinoamericanas replican los procesos de las ciudades del primer mundo.

Bajo este argumento, el presente documento buscará caracterizar el nuevo modelo de construcción del espacio residencial del Área Metropolitana de Santiago (AMS), teniendo como base de análisis la edificación de condominios en las comunas que forman parte de ellas y la aparición de los “artefactos de la globalización” –en palabras de De Mattos (2003)-. A su vez, se persigue relacionar estos procesos con los factores económicos y sociales globales que subyacen

¹ Proyectos Fondecyt 1030472, 1060759, 7040113 y 7050123.

² Profesor e investigador del Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile. E-mail: hidalgo@geo.puc.cl

³ Profesor e Investigador de la Academia de Ciencias Austriaca, Departamento de Geografía Universidad de Innsbruck. E-mail: Axel.Borsdorf@uibk.ac.at

⁴ Licenciado en Historia y Geógrafo, Pontificia Universidad Católica de Chile. E-mail: rsanchez@geo.puc.cl

en estas intervenciones, mediante la aplicación modificada de la teoría de análisis de áreas sociales formulada por Eshref Shevky y Wendell Bell a la realidad nacional, con el fin de explicar los principales parámetros socioespaciales que se encuentran presentes en el nuevo modelo de expansión del área metropolitana que comienza a surgir en Chile en el presente siglo.

2. Las ciudades latinoamericanas en una época de transformación

Desde la década de 1980 se comienza a vivir en los países latinoamericanos un profundo proceso de transformación del modelo de desarrollo económico, cuestión que implicó la privatización de empresas estatales, la supresión de las barreras arancelarias y en general de todo tipo de normas y leyes que entorpecieran el libre juego de las fuerzas del mercado. La desregulación y el repliegue del Estado de sus funciones de control y planificación, permitió el avanzar en la formación de un sector económico completamente globalizado, libre de las influencias estatales o de los intereses de instituciones nacionales. Por tal motivo, la globalización y la orientación de la economía a modelos neoliberales es el mecanismo más profundo del proceso de la transformación latinoamericana.

Sin embargo, hay otras señales en este proceso que permiten indicar que el cambio es mucho más efectivo que una pura reorientación de la política económica. El proceso de transformación se demuestra en la demografía, por ejemplo en el hecho de que ciertos estados latinoamericanos se encuentran con tasas de crecimiento retardadas y en las últimas fases del modelo de la transición demográfica (Rodríguez, 2005). En tanto, en el modelo de la transformación de la movilidad, algunas naciones del nuevo mundo se ubican en una de las últimas fases, donde las tasas de la migración internacional, la migración hacia los frentes pioneros y el éxodo rural han disminuido ostensiblemente, mientras que las tasas migratorias inter e intraurbanas se incrementan junto a las de migración circular y del éxodo urbano.

Los resultados de estos procesos en la estructura urbana son la disminución de la importancia relativa de la ciudad primaria, el aumento de la altura de la edificación en las áreas consolidadas (“skyline”), la segregación socio-espacial creciente y una fragmentación de estructuras y funciones en todo el perímetro urbano. No solo barrios cerrados en formas horizontales y verticales se desarrollan, sino también “ciudades valladas” con 50.000 hasta 150.000 habitantes. Tanto estos emprendimientos de la periferia como aquellos con localizaciones centrales como pericentrales, se encuentran diseñadas bajo el paradigma de una arquitectura moderna y postmoderna, totalmente globalizada; cuestión que se puede apreciar, por ejemplo, al contemplar las torres de oficinas en los barrios comerciales o los “chalets” de estilo tejano o californiano en los barrios cerrados, donde ningún observador puede estar completamente seguro en que ciudad se encuentra.

3. Métodos para el estudio de los barrios cerrados y los cambios en la estructura socioeconómica del Área Metropolitana de Santiago

Para el presente estudio se construyó una base de datos con la información de los conjuntos de viviendas acogidos a la ley de copropiedad N° 19.537 de las comunas que conforman el AMS. Además se consideraron aquellas viviendas que contaban con autorización municipal de cierre de sus accesos. Dichos antecedentes fueron recopilados en las Direcciones de Obras Municipales (DOM) respectivas.

La georeferenciación de la base de datos de los conjuntos residenciales se llevo a cabo por medio de dos procesos. En primer lugar, cuando se contaba con un plano digital de la red vial se utilizó la técnica de la *geocodificación*, que consiste en el ingreso de la dirección de la población, calle y número, a un Sistema de Información Geográfica (ArcView 3.2). Como segunda alternativa y con el uso del GPS, se procedió a la ubicación en terreno de cada conjunto.

Una vez confeccionada la cartografía de conjuntos habitacionales, se procedió a contrastar la localización de dichas viviendas con los cambios socio-espaciales recientes que han experimentados los lugares en que ellas se emplazaron. Para ello se utilizó la teoría de análisis de áreas sociales formulada por Eshref Shevky y Wendell Bell (1955), formulada para explicar aspectos de la estructura social de las ciudades norteamericanas, la cual si bien corresponde a estructuras y procesos muy distintos de los ocurridos en nuestro país, su aplicación a la realidad nacional es válida en tanto se tome como un indicador de procesos urbanos particulares y se ajusten aquellos parámetros que no estén directamente asociados con la realidad del país.

En forma simplificada, Shevky y Bell plantean que la diferenciación del espacio social en la ciudad es el resultado de tres factores básicos: *rango social*, *urbanización* y *segregación racial*, todos insertos en una teoría general de cambio social y del papel que juega la ciudad en el. Para el presente trabajo, se reemplazaron estas tres variables, por las que se utilizan en el Índice de Desarrollo Socioeconómico (IDS), debido por una parte a su representatividad para la realidad chilena y por otra por disponibilidad de los datos para su cálculo.

El procedimiento del cálculo del IDS fue tomado a partir del Índice de Desarrollo Humano (IDH), metodología propuesta por el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) (PNUD/MIDEPLAN, 2000). La fuente de información del IDS son los censos de población y vivienda realizados por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), en 1992 y 2002. El conjunto de datos para realizar dicho cálculo se manejó a través del software REDATAM-G4 (Recuperación de datos para áreas pequeñas por microcomputador), desarrollado por el Centro Latinoamericano de Demografía (CELADE) y definido como un sistema informático que permite por el procesamiento de microdatos censales (Rodríguez y González, 2006), siendo en este caso la zona censal la unidad elegida para nuestro análisis para el caso de las áreas urbanas y el distrito censal para las rurales.

Los tres grandes componentes del IDS dicen relación con el equipamiento interno de las viviendas medido a través de los bienes suntuarios, nivel de estudios de la población y calidad de la vivienda. El primero de ellos consideró nueve variables para 1992 y once para 2002. En este último caso estas fueron: auto particular, lavadora, camioneta particular, microonda, moto particular, refrigerador, teléfono red fija, televisión a color, video grabador, Internet y televisión por cable. En el caso de la dimensión educación ella está compuesta por 5 categorías: humanidades, educación media, centro de formación técnica, instituto profesional y universidad. Las variables de calidad de la vivienda fueron: techo, piso y pared, que el censo detalla a partir de los materiales utilizados en su construcción. Posteriormente se llevó a cabo la estandarización de los datos, con el fin de homogenizar los valores y entregarle el mismo peso a cada subíndice. La fórmula de la estandarización es la siguiente:

$$\frac{(\text{valor máximo} - \text{valor mínimo})}{(\text{valor de la variable} - \text{valor mínimo})}$$

Finalmente, por cada zona censal se sumaron los tres valores estandarizados de cada dimensión considerada, obteniéndose así el IDS para cada zona censal de las comunas en estudio. Los

valores más altos expresan mayores niveles de desarrollo socioeconómico (Hidalgo y Borsdorf, 2005a).

Una vez calculados los valores totales de cada unidad territorial para los índices de Bienes suntuarios y Estatus Educacional se elaboró sociograma propuesto por Shevsky y Bell, cuyo eje vertical representa el Índice de Bienes suntuarios y el eje horizontal el Índice de Estatus Educacional. Cada eje fue dividido en tres intervalos, generando la subdivisión del sociograma en nueve celdas o áreas sociales. Este sociograma permitió analizar el comportamiento de las zonas censales por comuna del área de estudio y su evolución durante el periodo intercensal en los dos índices utilizados.

4. El nuevo modelo de organización y expansión urbana del Área Metropolitana de Santiago

El AMS está integrada por 39 comunas⁵, esta urbe ha concentrado históricamente la mayor cantidad de población, equipamiento y servicios urbanos, como consecuencia directa del rol desempeñado por ella en el sistema urbano nacional. Según las cifras del último censo nacional de 2002 en el AMS residen 5.599.761 personas aproximadamente.

A comienzos de la década de los noventa el Área Metropolitana, al igual que las del resto de Latinoamérica, comenzó a evidenciar la difusión de distintos conjuntos residenciales cerrados, los que han conducido a una modificación de su estructura urbana. Proceso acompañado por la aparición de otros elementos que también contribuyen a la transformación de la organización de la ciudad, cuales son:

- la localización de centros comerciales, *shopping malls* y centros de entretenimiento (*urban entertainment centre*) en todo el perímetro urbano, y no sólo en los sectores tradicionales de la clase alta,
- la importancia creciente de la infraestructura del tráfico motorizado, que lleva a la atracción de lugares de vivienda cerca de las autopistas metropolitanas,
- la localización de áreas de innovación empresarial e industrial en la periferia, frecuentemente como parques cerrados o de acceso controlado.

Estos artefactos de la globalización comienzan a su vez a generar una modificación o alteración de los patrones de “distribución tradicional” de los grupos socioeconómicos y de la morfología de las ciudades. Es por ello esencial interrogarse dentro de la dinámica social y territorial que genera la construcción de condominios ¿cómo y en qué medida la edificación de barrios cerrados en sus distintas modalidades, durante el período 1990-2002, es capaz de acentuar o modificar la distribución de los diferentes grupos socioeconómicos de las AMS? Asociada a ella también aparece la duda de ¿cómo los fragmentos generados por cada condominio comienzan en su conjunto a modificar la estructura de la ciudad, y la forma en que los *malls* y autopistas privadas concesionadas acompañan su consolidación?.

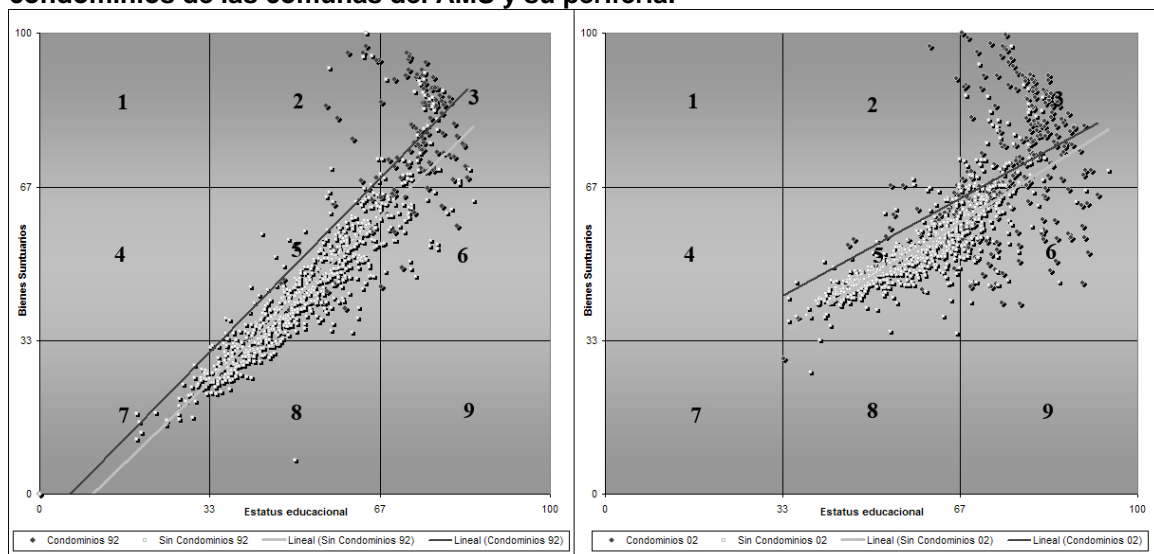
⁵ Comunas de Santiago, Independencia, Conchalí, Huechuraba, Recoleta, Providencia, Vitacura, Lo Barnechea, Las Condes, Ñuñoa, La Reina, Macul, Peñalolen, La Florida, San Joaquín, La Granja, La Pintana, San Ramón, San Miguel, La Cisterna, El Bosque, Pedro Aguirre Cerda, Lo Espejo, Estación Central, Cerrillos, Maipú, Quinta Normal, Lo Prado, Pudahuel, Cerro Navía, Renca, Quilicura, Colina, Lampa, Puente Alto, San Bernardo, Padre Hurtado, Pirque y Calera de Tango.

La aplicación modificada del modelo de Shevsky y Bell para el año 1992 y 2002, permite obtener un sociograma (Figura N° 1), que muestra las zonas censales con y sin condominios en relación al comportamiento de los componentes “bienes suntuarios” y “estatus educacional” del IDS. La mayor parte de los casos de zonas censales con presencia de condominios tiene como ubicación el cuadrante tres y se emplazan en su mayoría en las comunas del sector oriente. Se observa que la línea de tendencia de estos casos se ubica más cercana al eje del subíndice de Estatus Educacional. Las zonas censales en tono más oscuro corresponden a casos en donde no existen condominios. En general estas zonas se distribuyen en los cuadrantes cinco y ocho. Esto indica que presentan niveles medios de estatus educacional y medios y bajos en el subíndice de bienes suntuarios. En la línea de tendencia se observa que presentan una cercanía aún mayor al eje de estatus educacional que las zonas con condominios.

En el sociograma de 2002 se observa el mejoramiento sistemático de las condiciones de desarrollo socioeconómico de la totalidad de las zonas censales analizadas. La ausencia de casos pertenecientes a las zonas sin condominios en los cuadrantes siete y ocho indica que el desarrollo socioeconómico se ha concentrado principalmente en el eje de bienes suntuarios. La capacidad de adquisición de bienes de estas zonas sin presencia de condominios ha mejorado de gran forma mientras ha existido una leve mejora en sus niveles educacionales. Esta mejora diferenciada en ambos subíndices permite que la línea de tendencia se acerque aún más a los valores máximos de los ejes de estatus educacional y de bienes suntuarios.

Las zonas censales en donde existen condominios también presentan un avance significativo en ambos subíndices. El cuadrante tres se encuentra aún más poblado por casos este tipo que en el año 1992, lo que indica que ha aumentado el número de zonas censales con condominios con valores altos en ambos ejes. Igual que para el año 1992 la línea de tendencia muestra una clara superioridad en desarrollo socioeconómico por parte de las zonas censales donde hay condominios en comparación con las zonas donde no se encuentran. Esto demuestra que existe una alta correlación entre la presencia de condominios y los mayores niveles de desarrollo socioeconómico de una zona censal.

Figura N° 1: Sociograma de Shevsky y Bell 1992 y 2002 para las zonas censales con y sin condominios de las comunas del AMS y su periferia.



La distribución espacial de los valores obtenidos mediante la aplicación del sociograma quedan expresados en la figuras N° 2, N°3, N°4 y N°5. Atrás del modo en que los condominios inciden en la geografía social del AMS, medido a través de los componentes del IDS, subyacen una serie de procesos que se han producido en la conformación reciente del espacio socio residencial, que explican el nuevo modelo de expansión metropolitana y que han sido destacados en trabajos anteriores (Hidalgo, 2004 e Hidalgo y Borsdorf, 2005a), a saber:

A. Reforzamiento del patrón histórico de acumulación de población de mayores ingresos.

Se evidencia una gran proporción de condominios y urbanizaciones cerradas concentradas en las comunas más acomodadas de la ciudad como Providencia, Las Condes, Vitacura, Lo Barnechea, La Reina y Ñuñoa. Muchos de los cuales, corresponden a la tipología barrios cerrados de acceso exclusivo y cuyos residentes se movilizan a ellos en búsqueda de un sello distintivo por habitar en su interior.

Es posible apreciar, que la tipología constructiva de los condominios va estrechamente ligada al nivel socioeconómico tradicional de estas comunas. Existiendo una clara predominancia de los “en altura” en las comunas más cercanas al centro, lo cual va asociada al elevado precio del suelo en esas áreas. La Reina, presenta una gran cantidad de viviendas de tipología horizontal, situación que se debe a la disponibilidad de suelo, debido a que es una comuna con una baja densidad población por que presenta predios de gran tamaño (escasa subdivisión del suelo) y la mayor parte de su espacio territorial se encuentra en la zona precordillera o piedemonte. Esta situación se repite también en la comuna de Lo Barnechea.

Este cono nororiental presenta también los mayores índices de calidad de vida, situación que se refleja en que la mayor parte de la población tiene altos niveles de educación y acceso a todos los bienes suntuarios analizados.

B. Arribo de grupos medios a lugares físicamente deteriorados de áreas centrales o cercanas a ellas, que cuentan con infraestructura y servicios de espacios urbanos consolidados.

Son habitados por personas de bajos ingresos y su transformación genera lo que la literatura internacional define como elitización o “gentrificación” de la base social ya presente en ellos. Esto se genera en parte de la superficie de comunas centrales del AMS como Santiago, Recoleta, Independencia, San Miguel, La Cisterna y Quinta Normal.

El Estado ha incentivado el repoblamiento de estas comunas centrales, mediante programas de renovación urbana que incentivan con 200 UF la adquisición de viviendas nuevas y con inversiones infraestructurales de transporte y áreas verdes.

La tipología predominante en esas comunas son las construcciones “en altura”, este hecho no se debe principalmente a la existencia de elevado precio del suelo, sino más bien, debido a que como son administraciones locales muy antiguas, los predios han sido subdivididos constantemente, generando la atomización de la superficie y poca claridad en quienes son los propietarios de esos lugares.

La llegada de nuevos grupos socioeconómicos de mayor poder adquisitivo, ha permitido aumentar los índices de estatus educacional y de bienes suntuarios. Destacando una cuña hacia el sur, correspondiente al Llano Subercaseaux, de la comuna de San Miguel, el cual ha aprovechado exitosamente los beneficios del subsidio de renovación urbana elevando la plusvalía del lugar,

situación que se refleja en la existencia de equipamiento como hipermercados y aglomeraciones comerciales, preferentemente para habitantes de gran poder adquisitivo.

C. Cambio en la distribución de una porción de grupos medios, medios altos y altos, que acuden a urbanizaciones cerradas localizadas en comunas periféricas, de bajos ingresos, con predominio de población pobre y con un espacio residencial edificado en base a la vivienda social y a la autoconstrucción.

Esta situación es resaltada como un motor de cambio de la distribución tradicional de una parte de los estratos altos, medios altos y medios y como eje principal del proceso de fragmentación socioespacial. Aunque en el AMS este hecho se produce en algunas áreas de las comunas de Huechuraba, Peñalolén, La Florida y Puente Alto, y en una menor proporción en Quilicura, Pudahuel y Maipú, existen aún comunas pobres que presentan baja magnitud (o incluso, no presentan proyectos) de nuevos emprendimientos residenciales en la modalidad de condominios como: Cerro Navia, El Bosque, La Granja, Lo Espejo, Lo Prado, Pedro Aguirre Cerda, Renca, San Ramón, La Pintana y San Joaquín.

Parte de estos conjuntos pueden asociarse tanto a barrios cerrados exclusivos y a barrios cerrados de la clase media-alta, que aprovechan una oferta inmobiliaria residencial de menor valor que aquella que se genera en los lugares más exclusivos del AMS, ofreciendo de paso un lugar seguro y equipado para el desarrollo de la vida residencial. En el primero de estos casos destaca la Comunidad Ecológica de Peñalolén, conjunto que agrupa a personas de base ideológica relacionada con el mundo artístico y de la izquierda alternativa y el loteo cerrado de la Fundación Jhon Jackson habitado por antiguos miembros del colegio Grange, que alberga en su interior el club de reunión y de actividades deportivas de la asociación Old Grangonian Club⁶, arraigada en los valores de la tradición británica, con fuerte influencia en la formación escolar de algunos sectores de la elite nacional. Los barrios cerrados de clase media alta, se concentran en las comunas precordilleranas de Peñalolén y La Florida, en las cuales la existencia de grandes extensiones prediales baldías y su reducido valor de suelo, permite la construcción de residencias horizontales de menor precio que las existentes en las comunas de similares características naturales de más al norte (La Reina y Lo Barnechea). Esta población de altos ingresos demanda bienes suntuarios y servicios de calidad, lo cual se evidencia en la existencia de gran cantidad de áreas comerciales en los principales ejes (Vespucio Sur Express, Av. La Florida y Av. Vicuña Mackenna) como mall's e hipermercados.

Lo anterior, ha generado que dentro de estas comunas existan áreas con altos índices de bienes suntuarios y de estatus educacional, las cuales ha modo de “islas de ricos” se desarrollan rodeados de extensas áreas de de menores niveles socioeconómicos.

D. Localización de condominios populares en zonas de concentración de vivienda social y autoconstrucción.

Los barrios cerrados populares, asociados a los condominios de facto –producto de la acción coordinada de vecinos que cierran las calles originalmente trazadas para la libre circulación con motivos de controlar el acceso de personas ajenas a las familias que habitan en dichos lugares- y a los condominios de viviendas sociales derivados de la acción del Estado, se reproducen en

⁶ El club cuenta con 100 hectáreas de terreno, Club house de 2.000 m² construidos, que contempla servicio de restaurant-bar, salones para eventos, *Player's Pub*, que cuenta con cocina y servicios, para eventos familiares, piscina con tres niveles, cancha de golf de 9 hoyos, canchas de tennis, hockey, rugby y football, además de escuelitas deportivas para niños y niñas, y *Summer Camp* infantil (<http://www.oldboys.cl>).

aquellas áreas que tradicionalmente han acogido las intervenciones públicas en materia habitacional, las que se entremezclan con espacios de autoconstrucción, que en algún momento también formaron parte de programas oficiales de dotación de servicios de urbanización, como agua potable, alcantarillado y luz eléctrica.

El proceso de cierre de calles de los barrios de autoconstrucción y villas de viviendas homogéneas, producto de la acción directa o indirecta del Estado, representa una forma de protección que es usada por los vecinos en respuesta a los problemas de inseguridad que se viven en estos lugares habitados por las clases bajas. Del mismo modo, los conjuntos de viviendas sociales en altura construidos en la última década también comienzan a vivir esta situación a partir de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en torno de los citados condominios sociales.

Estas iniciativas se inician en 1998 con el Programa Participativo de Asistencia Financiera en Condominios de Viviendas Sociales y que intentó poner en práctica las prerrogativas establecidas por la citada Ley N° 19.537 de copropiedad inmobiliaria, que contempló un reglamento especial para dichos conjuntos de vivienda. En la actualidad en la misma línea el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU), perteneciente a dicho Ministerio, lleva a cabo el Programa de Mejoramiento de Condominios sociales, que se entiende como “programa participativo, destinado a mejorar la calidad de vida de los habitantes de condominios de vivienda social, quienes para acceder a ellos deben organizarse en torno a la detección de necesidades comunes y la búsqueda de soluciones [...] La labor del SERVIU se basa en brindar apoyo técnico y financiero a los usuarios, asistiéndolos en la ejecución de mejoramientos de sus espacios comunes, en obras tales como instalación de cierros exteriores, reparación de fallas estructurales, pintura de fachadas, iluminación de espacios comunes, teniendo como criterio de asignación el evidente estado de deterioro o abandono de dichos conjuntos de viviendas” (SERVIU, 2004, p. 11).

Este fenómeno es posible constatarlo, preferentemente, en comunas periféricas del sector norte, poniente y sur del AMS, como son Puente Alto, La Pintana, San Bernardo, La Florida, Maipú, Pudahuel, Renca y El Bosque, que concentran más del 70% de las viviendas sociales construidas entre 1979 y 2002 en el AMS. En los últimos años también municipios periurbanos, como Paine, Buin, Peñaflo, Talagante, Lampa y Colina, entre otros, comienzan a ostentar un gran número de residencias de este tipo (Hidalgo y Arenas, 2003).

E. Construcción de vías estructurantes privadas

La construcción nuevas autopistas intercomunales y el mejoramiento de las vías existentes, se convierten en la columna vertebral y en uno de los principales motores de las transformaciones metropolitanas. En el caso de Santiago, la construcción de las autopistas Costanera Norte, Vespucio Express Norte y Sur, Radial Nororiente y Central, evidencian la fuerza que ha adquirido esta área metropolitana, así como la importancia de las inversiones privadas en el financiamiento de muchas de estas vías, las cuales dan valor agregado a los nuevos espacios residenciales, funcionalmente más cercanos a la ciudad por medio de autopistas seguras y de alta velocidad.

F. Relocalización de las áreas de servicios y comercio

La localización de los mall, shopping e hipermercados aparece asociada a las grandes vías concesionadas, estableciéndose como enclaves que facilitan o refuerzan el nuevo patrón de asentamiento de las urbanizaciones cerradas, generándose un modelo policéntrico de la actividad comercial (Escolano y Ortiz, 2005). Cual centro del sistema habitacional, las construcciones de viviendas se agrupan a su alrededor en busca de su sustento y aprovisionamiento. Ello reafirma la

idea de que los barrios cerrados se nutren de la ciudad formal de aquellos elementos que no son parte de su diseño. Esto constituye uno de los principios de la fragmentación provocada por dichos conjuntos habitacionales, que se basa en una relación de dependencia funcional selectiva con la urbe tradicional.

G. Formación de nuevos núcleos de servicios avanzados

Una de las características que presentan las áreas metropolitanas, hoy en día, es la formación de nuevas centralidades industriales. El paso del modernismo al postmodernismo, ha desencadenado una sustitución de las industrias pesadas por las de servicios especializados (De Mattos, 2003). Es por ello, que se han generado parques, sitios o polos industriales, los que se van retirando de la ciudad consolidada y localizando en nuevas áreas de la periferia, pero conectadas a través de las autopistas privadas (Escolano y Ortiz, 2005). A su vez, dichos complejos se encuentran muchas veces próximos a grandes urbanizaciones cerradas, de este modo, se agrega un nuevo elemento a la fragmentación urbana de las áreas metropolitanas.

En el caso del AMS, la denominada Ciudad Empresarial (comuna de Huechuraba) y el Parque Industrial ENEA (comuna de Pudahuel) son ejemplo de lo anterior. El primero, es una agrupación de empresas especializadas en servicios, cuyo rol como centro de negocios ha ido paulatinamente ascendiendo con respecto a los lugares económicos neurálgicos. Dicho papel, se ha ampliado en gran medida gracias al mejoramiento de su conectividad, en la actualidad por Vespucio Norte Express y en el futuro por Radial Nororiental. El Parque Industrial ENEA, constituye parte de un proyecto mayor y que contempla la construcción de más de 5.000 viviendas destinadas a grupos medios. Su localización, hasta hace poco, lejana se ha relativizado gracias a la construcción de las autopistas Vespucio Norte Express y Costanera Norte. Así mismo, este parque presenta la ventaja de estar a sólo metros del Aeropuerto Internacional Arturo Merino Benítez.

H. Expansión y colonización de nuevas superficies urbanas por parte de grupos altos y otros emergentes a través de megaproyectos de ciudades valladas

Los megaproyectos de barrios cerrados en los primeros años del siglo XXI aparecen asociados a dos nuevas figuras de la planificación territorial chilena. La primera de ellas corresponde a las Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado (ZODUC). Ellas nacen con el Plan Regulador Intercomunal de la de Chacabuco (PRICH) de 1997, que regula el desarrollo urbano de las tres comunas que componen la provincia del mismo nombre (Colina, Lampa y Til-Til). Posteriormente, en 2003, se promulga la modalidad de los Proyectos de Desarrollo Urbano Condicionado (PDUC), que permite la construcción de grandes desarrollos inmobiliarios en 11 municipios del AMS.

Desde la década de los ochenta del siglo pasado en las tres comunas de la provincia de Chacabuco se llevó a cabo un intenso proceso de subdivisión de “parcelas de agrado” que involucró a cerca de 80.000 subdivisiones que se acogieron al Decreto con Fuerza de Ley 3.516 de predios rústicos (Colina 42.247, Lampa 22.253 y Til-Til 15.554) y que implicaba una superficie aproximada de 130.000 hectáreas. Aunque no todas estas tierras son factibles de ser ocupadas para fines residenciales, esta cifra informa de la magnitud que adquirió, al menos a nivel de inscripciones de estas parcelas en las oficinas públicas respectivas, la citada subdivisión del suelo rural y a su vez del interés que surgió en los propietarios de la tierra por abrir una puerta a futuros negocios y aprovechar su proximidad al AMS como elemento de valoración (Poduje & Yañez, 2000).

La dispersión del asentamiento de la población en las áreas periurbanas provocada por las “parcelas de agrado” generó una serie de externalidades, que tuvieron su expresión en la creciente necesidad de infraestructuras y equipamientos que comenzaban a demandar esos asentamientos creados fuera de los mecanismos de la planificación territorial. La ausencia de las redes de urbanización, fundamentalmente agua potable y alcantarillados, mostró claros signos de desencadenamiento de procesos de deterioro ambiental por carencia y/o aprovisionamiento parcial, sin las condiciones sanitarias mínimas de dichos servicios (Hidalgo, Salazar, Roa & Lazcano, 2003).

Tanto estos aspectos como la fuerte presión ejercida por los empresarios vinculados a las extensas propiedades existentes en la Provincia de Chacabuco –en especial en la zona de Chicureo- para desarrollar grandes proyectos inmobiliarios y con ello aumentar las bajas densidades de construcción de las “parcelas de agrado” -de 5.000 m²- alentaron que en el mencionado Plan Regulador Intercomunal de Chacabuco se crearan las ZODUC, que corresponden a territorios urbanizables –superiores a 300 hectáreas- y contenidos bajo la cota de los 700 m.s.n.m., en el interior de los cuales se fijan las normas mínimas de equipamientos, servicios y densidad de construcción de las viviendas que ellas deben cumplir (MINVU, 1997). Pensadas como destinos de las clases medias altas y altas, las ZODUC son diseñadas como lugares de habitación exclusiva de esos grupos y contemplaron solo un 5% de su superficie para albergar posibles proyectos de vivienda social pública.

En paralelo a las ZODUC, el PRICH contempló otro recurso jurídico al que se denominó “Área de Desarrollo Urbano Prioritario” (AUDP). Principalmente localizadas en la comuna de Lampa y pensadas directamente como instrumento legal que permitiera acoger proyectos de viviendas unifamiliares destinados a la clase media y media baja, las AUDP esperan acoger a personas de la misma provincia y, en mayor medida, a ciudadanos provenientes de la gran conurbación de Santiago, contemplando un 30% de su superficie para conjuntos de vivienda social.

Las ZODUC y AUDP fueron sólo el inicio de esta nueva forma de diseñar la expansión del AMS, ya que en el año 2003 se crea un nuevo resquicio legal que incentiva la construcción de megaproyectos y que se denomina Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionados (PDUC), cuya modalidad “flotante”⁷ permite la construcción en áreas de interés silvoagropecuario, previa aprobación de los informes de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU), de Agricultura y el municipio respectivo (MINVU, 2003). Las condiciones de construcción son similares a las ZODUC, es decir, superficie total no inferior a 300 há conformada por un solo terreno o terrenos contiguos ocupados con una densidad bruta promedio de 85 hab./há con una tolerancia de 15 hab./há. Sitios de estos tamaños sólo son posibles de encontrar en las comunas de Pirque, San José de Maipo, Quilicura, Pudahuel, Maipú, Calera de Tango, La Pintana, Lampa, Colina, San Bernardo y Til-Til. En los PDUC el 30% mínimo del total de las viviendas deberá permitir su adquisición mediante un Programa de Subsidio Habitacional, con una densidad bruta máxima de 400 hab/há. Con esto se busca que los proyectos favorezcan la mezcla de los diferentes grupos humanos que componen la sociedad y con ello no sean vistos como motores de la “segregación social”.

Los proyectos de ciudades valladas que se encuentran actualmente en desarrollo en su mayoría están en la Provincia de Chacabuco, tales como Piedra Roja, La Reserva y Valle Norte en el

⁷ Se les ha denominado “flotantes” ya que no deben estar necesariamente ubicados en una zona específica, sino que pueden ser edificados en cualquier área que cumpla con los requisitos expuestos. De este modo, las normativas de ZODUC son restringidas sólo para el proyecto y no contemplan el espacio circundante.

sector de Chicureo (ZODUC) y Larapinta y Valle Grande en Lampa (AUDP). Atrás de estos emprendimientos ha existido un importante movimiento de inversiones en obras viales, en los cuales ha participado el Estado y el sector privado. Ejemplo de ello son

- Pie Andino o ruta Juan Pablo II, autopista privada en sus inicios y hoy de libre tránsito, que une Chicureo con La Dehesa;
- la Radial Nororiental, autopista privada actualmente en obras, es el enlace de la misma zona con otras comunas del sector oriente. Con dos vías continuas en ambos sentidos y túneles de 7,6 km de largo, podrá recorrerse el trayecto entre Chicureo y Vitacura en doce minutos, viajando a una velocidad de 100 km/h. Se estima que los trabajos en la Radial concluirán en 2007 a causa de las complejas obras de ingeniería.
- Avenida del Valle, también en construcción, destinada también a uso privado. Esta avenida de sólo 6 km conecta las ciudades valladas de Chicureo con la autopista urbana de Vespucio Norte Express y sus líneas de servicio. La avenida también cuenta con cuatro vías.

En estos conjuntos los nuevos residentes que provienen de la ciudad consiguen acceder a viviendas de mayor tamaño predial y construido, que aquellas que se ofertan al interior de la urbe tradicional, a un costo menor por unidad de superficie y con ciertos atributos paisajísticos. Esto último se relaciona con determinadas connotaciones subjetivas que existen en las decisiones de quienes migran a estos lugares de transición entre el medio rural y el medio urbano, que buscan espacios abiertos que evocan paisajes bucólicos campestres, algo distantes de la modernidad de la metrópoli (Hidalgo, Borsdorf y Sánchez, 2006) cuestión que sumada al mejoramiento de la accesibilidad hacen prever un aumento de la oferta de viviendas en estos sectores.

Figura Nº 2: Elementos modificadores de la estructura urbana del AMS

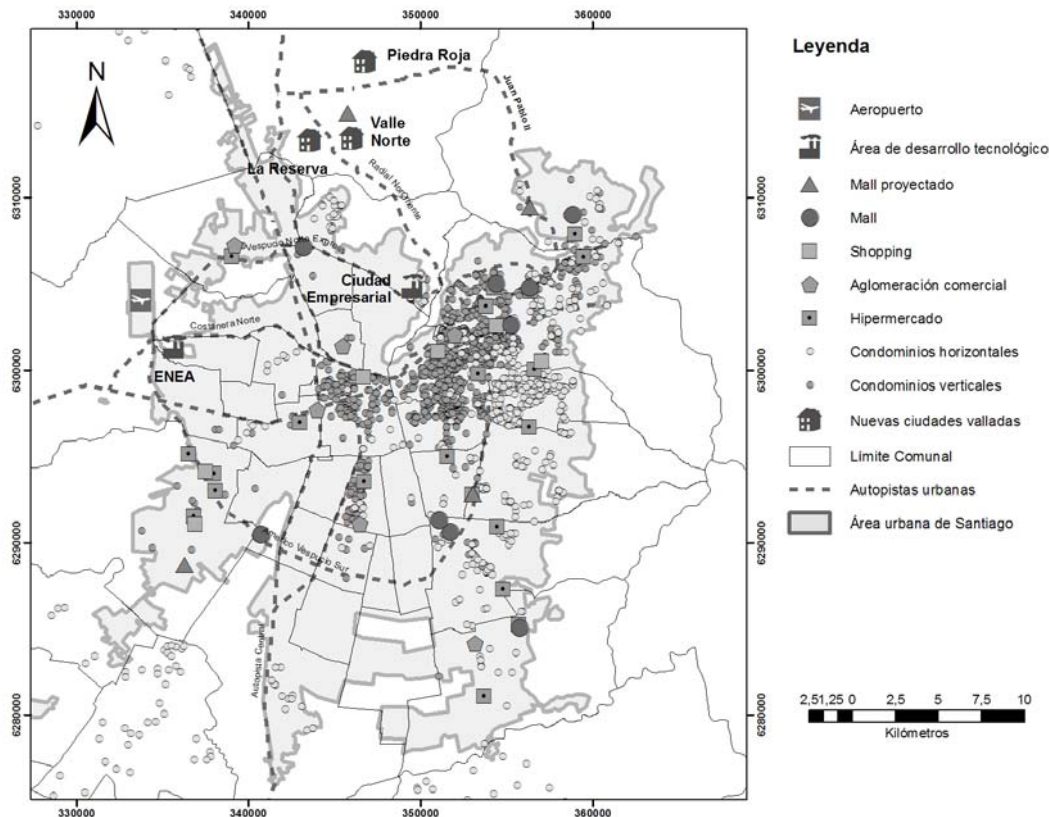


Figura Nº 3: Modelo de Shevsky y Bell 1992-2002 para las zonas censales del AMV

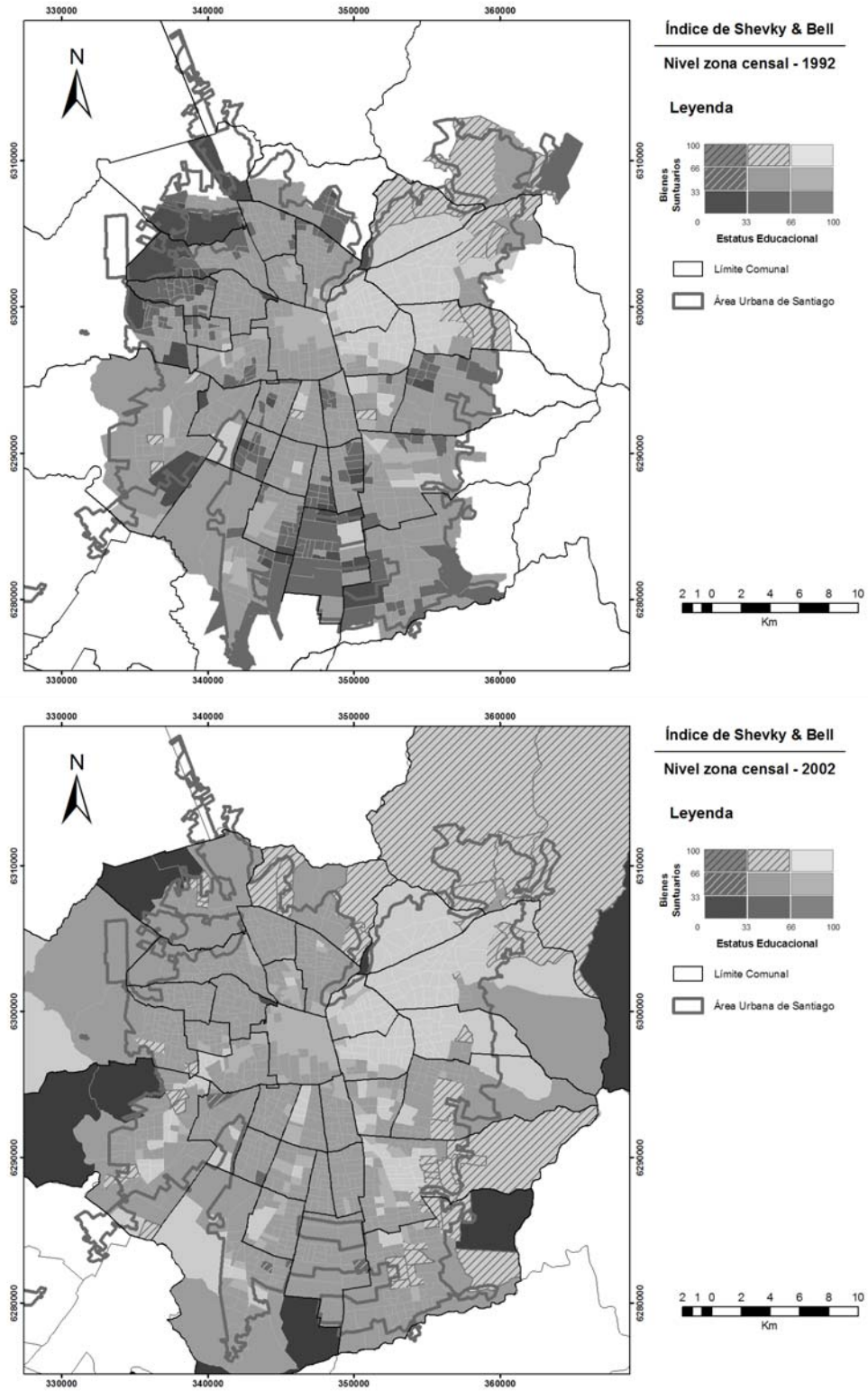


Figura N° 4: Modelo de la ciudad amurallada en el AMS



5. Consideraciones finales

En un contexto general la influencia de la globalización y la transformación económica y sus consecuencias, retraimiento del estado, desregulación del desarrollo urbano y de las normas de planificación, crecimiento de la criminalidad y aumento de la sensación de inseguridad, son fuerzas poderosas que acrecientan el proceso de construcción de barrios cerrados. Sin embargo, las formas y tipologías constructivas varían en cada país, región y ciudad, teniendo pertinencia analizar las manifestaciones locales que en este caso asumen para el AMS dichos desarrollos inmobiliarios.

Los resultados alcanzados comunican que los barrios cerrados se reparten en este territorio de forma diferenciada y que su difusión responde a diferentes causas. A su vez, las consecuencias en la estructura urbana son diversas y se relacionan con los cambios socioespaciales que ocurrieron en las comunas donde se localizan, así también con el trazado de las autopistas inter comunales que articulan la expansión física de ambas áreas metropolitanas.

Al mismo tiempo los *mall, shopping e hipermercados* son elementos centrales de este conjunto de obras urbanas que van dibujando el modelo de la ciudad cerrada. Estos últimos equipamientos se asocian a las áreas de concentración de los condominios de viviendas unifamiliares y en altura, por lo que las zonas con mejor provisión de este tipo de servicios son aquellas que se van configurando en torno a la ciudad cerrada.

Los edificios de departamento o condominios verticales expresan procesos distintos que los condominios horizontales, vinculados a la densificación y cambio de la matriz social de los lugares donde se emplazan, así como preferencias particulares de sus habitantes. Ellos representan una modalidad de fragmentación del espacio interior de la ciudad a través de la generación de pequeños y veces medianos fraccionamientos, que imponen un sistema de acceso controlado a los predios y terrenos que los componen, los que en definitiva son barreras físicas que separan a sus moradores del mundo exterior.

Por su parte atrás de los condominios horizontales existen otras motivaciones, tanto de quienes los construyen y promueven como por parte de los que los habitan. Los de mayor tamaño son parte activa de la expansión metropolitana, pudiendo solo emplazarse en lugares con mayor disponibilidad de suelo vacante. Ellos son habitados por familias en búsqueda de espacios más amplios, seguros y protegidos, que son ofertados principalmente en las comunas santiaguinas de Peñalolén, Puente Alto y Huechuraba.

Hacia la periferia metropolitana el Estado, como agente urbano, también ha incentivado este tipo de construcciones, por medio de tres modalidades de planificación, las Zonas de Desarrollo Urbano Condicionados (ZODUC), las Áreas Urbanas de Desarrollo Prioritario (AUDP) y los Proyectos de Desarrollo Urbano Condicionados (PDUC), cuyo objetivo es la creación de ciudades autosuficientes fuera de la mancha urbana de la ciudad de Santiago, que hemos denominado ciudades valladas.

Las inmobiliarias y constructoras han visualizado las utilidades que esta oportunidad encierra y se han volcado en la confección de mega proyectos de barrios cerrados. La magnitud de este proceso no ha podido ser solventado por las empresas tradicionales en forma solitaria, sino que ha dado paso a la generación de consorcios y alianzas estratégicas entre ellas, tarea facilitada por los intercambios de capitales que el modelo neoliberal promueve y sostiene la circulación universal alcanzada por el fenómeno de la globalización. Ejemplo de lo anterior son el Consorcio

Manquehue-Socovesa, que reúne a dos de las mayores empresas constructoras de residencias del país y la triple alianza de Fernández Wood, Ecsa y Almagro S.A.

La ciudad vallada es la expresión chilena de los grandes proyectos que se estaban ya generando en Argentina y Brasil, descritos en el artículo, situación que muestra la proximidad que existen en los diseños de dichas intervenciones, y en la forma en que se construyen los espacios urbanos de las ciudades del Cono Sur.

Es en las ZODUC y AUDP de la provincia de Chacabuco, donde la creación de la ciudad vallada ha adquirido más dinamismo como consecuencia de la mayor antigüedad de los proyectos y del estrato social al cual van dirigidos, el cual permite asegurar en parte inversiones cercanas a los 1000 millones de dólares.

Si bien estas zonas fueron generadas al unísono y gozan de las mismas normativas gubernamentales, se ha evidenciado que la construcción de megaproyectos conlleva su propio proceso de diferenciación socioeconómica, derivado de la promoción inmobiliaria. Es así como mientras, la zona de Chicureo y Chamicero (perteneciente a la comuna de Colina) ha sido construida y asociada a la nueva área de residencia del grupo socioeconómico más pudiente, reforzado por la cercanía geográfica y conectividad con La Dehesa y Lo Barnechea (Piedra roja, La Reserva, Valle Norte); las AUDP de Lampa y Til-Til han sido destinadas y dirigidas a los grupos medios y emergentes, básicamente vinculadas al menor precio del suelo y a la lejanía de esos lugares con respecto del núcleo central y consolidado del AMS.

De este modo, si bien las ZODUC y AUDP serían el reflejo más concreto de la homologación de los patrones culturales, sociales y económicos, sustentados por la globalización y el neoliberalismo, ello no significa ni libera que dejen de actuar procesos de segregación socio-espaciales. Estos procesos, contemplados desde una perspectiva histórica, son análogo a los aparecidos en el período de la *belle époque chilena* (Vicuña, 2001), cuando la extensión de las pautas de comportamiento y gusto cultural, no solo afectó a la burguesía plutocrática, sino también a la naciente clase media (burócratas, médicos e ingenieros), grupos que al carecer de medios suficientes para equiparar e igualar residencias, fortunas, posesiones y vestimenta, fueron denominados como gente de *medio pelo* (derivado del tipo de sombrero masculino utilizado por ellos). De esta manera, la elección de residir en los megaproyectos de la Provincia de Chacabuco es la oportunidad real y más factible de compartir el nuevo modelo globalizador residencial y de modo vida: la ciudad vallada.

Con lo anterior, esta utopía constructiva excluye y abandona la propia tridimensionalidad de la ciudad, pues sólo se encuentran expresadas dos dimensiones de ella: la vertical, con los edificios y equipamiento; y la horizontal, con la mancha espacial y una rígida zonificación. La carencia de la tercera dimensión, transversal o temporal, que se adquiere como consecuencia de la imbricación de los procesos políticos, económicos y culturales desarrollados en la historia de occidente, imposibilita constituir el complejo tejido urbano, la forma “más excelsa de paisaje cultural” reflejo de la organización social, económica y política (Capel, 2002).

Por lo tanto, las nuevas ciudades valladas nacen carentes de su propia naturaleza, estériles conjuntos de edificios apiñados en un espacio privado. Ajenas al sistema de urbes nacionales, irrumpirán en él como áreas carentes de una funcionalidad necesaria o específica, situación que imposibilita el intercambio y persistencia “natural” de un equilibrio sistemático. Carecen además de una temporalidad que permita a sus habitantes construir lazos culturales y psicológicos, más allá del espacio inmediato de la vivienda; es decir, su relación con un espacio público inexistente, puesto que ha sido determinado y elaborado desde un principio por una planificación no páticipa

de la propia experiencia de vivir en aquella ciudad. Por otro lado, la convivencia entre grupos - sociales, económicos o culturales- será restringida, por no decir, inoperante, puesto que por un lado, todos formarían parte de un mismo grupo socioeconómico, y por otro, la existencia de grupos distintos -como asegura la respectiva normativa- no significará de ningún modo una fluida comunicación e intercambio entre ellos, ya que dicho contacto solo podrá ocurrir en espacios y momentos ya predeterminados. Con lo anterior las relaciones sociales se producirán en “espacios de borde”, quizás muchas veces conflictivos, que en definitiva, no ayudarán a la sustentabilidad de la ciudad vallada, sino por el contrario, provocarán un debilitamiento en la gobernabilidad de las futuras ciudades y la generación de situaciones de las cuales se intentaba escapar: discriminación, segregación, violencia e inseguridad.

Referencias Bibliográficas

BORSODORF, A. Vor verschlossenen Türen – Wie neu sind Tore und Mauern in lateinamerikanischen Städten?. *Geographica Helvetica* (Basel, Suiza), Vol. 57 (4), Sociedad Geográfica de Suiza, 2002, p. 278-289.

BORSODORF, A. Commercial areas in the outskirts of European cities. En: BORSODORF, A. & ZEMBRI, P. *European cities. Insight on outskirts*. Paris: METL/PUCA. 2004, p. 129-148.

CAPEL, H. *La morfología de las ciudades. I Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002.

DE MATTOS, C. Globalización y transformación metropolitana en el caso de Santiago. En: ARENAS, F.; HIDALGO R.; COLL, J. *Los nuevos modos de gestión de la metropolización*. Santiago: Instituto de Geografía - UC, 2003, p. 27-55.

ESCOLANO, S. y ORTÍZ, J. La formación de un modelo policéntrico de la actividad comercial en el Gran Santiago (Chile). *Revista de Geografía Norte Grande*, 2005, N° 34, p. 53-64.

HIDALGO, R. De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *EURE*, 2004, Vol. 30 (91), 2004, p. 29-52.

HIDALGO, R. y ARENAS, F. Las políticas de vivienda social y la construcción del espacio urbano en Santiago en las últimas décadas. En: ARENAS, F.; HIDALGO R. y COLL, J. *Los nuevos modos de gestión de la metropolización*. Santiago: Instituto de Geografía - UC, 2003, p. 69-84.

HIDALGO, R.; SALAZAR, A.; LAZCANO, R. y ROA, F. Periurbanización y condominios en el área metropolitana de Santiago de Chile. El caso de Pirque y Calera de Tango. *Revista Geográfica de Chile Terra Australis*, 2003, N° 48, p. 7-16.

HIDALGO, R. y BORSODORF, A. Barrios cerrados y fragmentación urbana en América Latina: estudio de las transformaciones socioespaciales en Santiago de Chile (1990-2000). En: HIDALGO, R.; TRUMPER, R. y BORSODORF, A. *Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana*. Santiago: Instituto de Geografía – UC, Academia de Ciencias Austriaca y Okanagan University Collage, 2005a, p. 105-122.

HIDALGO, R. y BORSODORF, A. Los megaproyectos residenciales vallados en la periferias del área metropolitana Santiago de Chile: ¿barrios cerrados autosuficientes o nuevas ciudades?. *Revista Urbano*, N°12, 2005b, p. 5-12.

HIDALGO, R.; BORSODORF, A. y SÁNCHEZ, R. *Os megaprojetos de bairros fechados e as novas periferias nas metrópoles latino-americanas- o caso de santiago de Chile*. In: LIMA DA SILVEIRA, R.; XAVIER PEREIRA, P. e UEDA, V. *Dinamica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006, p. 64-91.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE). *XVI Censo Nacional de Población y V de Vivienda*, 1992.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE). *XVII Censo Nacional de Población y VI de Vivienda*, 2000.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. *Ley Nº19537, sobre Copropiedad Inmobiliaria*. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 1997.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU). *Memoria explicativa de la modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago*. Santiago: SEREMI-Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura, 1997.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU). *Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Ordenanza actualizada diciembre 2003*. Santiago: SEREMI-Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura, 2003.

PNUD-MIDEPLAN. *Indicadores de Desarrollo Humano Comunal*. Santiago: PNUD-MIDEPLAN, 2000.

PODUJE, I. y YAÑEZ, G. Planificando la ciudad virtual: megaproyectos urbanos estatales y privados. En *Seminario Internacional Las regiones metropolitanas del Mercosur y México: entre la competitividad y la complementariedad*. Buenos Aires: Programa de Investigación Internacional Grandes Regiones Metropolitanas del Mercosur y México, 2000.

RODRÍGUEZ, J. y GONZÁLEZ, D. Redistribución de la población y migración interna en Chile: continuidad y cambio según los últimos cuatro censos nacionales de población y vivienda. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2006, Nº 35, p. 7 - 28.

SHEVKY, E. & BELL, W. *Social Area Analysis*. Stanford: Stanford University Press, 1955.

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN (SERVIU). *Cuenta Pública 2003. Servicio de Vivienda y Urbanización Región Metropolitana*. Santiago: SERVIU, 2004.

VICUÑA, M. *La belle époque chilena. Alta sociedad y mujeres de elite en el cambio de siglo*. Santiago: Editorial Sudamericana, 2001.

VIDAL KOOPMANN, S. "Ciudades amuralladas: la paradoja urbana de la globalización". En: GUIANCE, A. (Comp.). *La frontera: realidades históricas, sociales, políticas y mentales*. Buenos Aires: Biblos, 2005 (en prensa).