



Eure
Pontificia Universidad Católica de Chile
eure@puc.cl
ISSN: 0250-7161
CHILE

2004
Rodrigo Hidalgo
DE LOS PEQUEÑOS CONDOMINIOS A LA CIUDAD VALLADA: LAS
URBANIZACIONES CERRADAS Y LA NUEVA GEOGRAFÍA SOCIAL EN SANTIAGO
DE CHILE (1990-2000)
Eure, diciembre, año/vol. XXX, número 091
Pontificia Universidad Católica de Chile
Santiago, Chile
pp. 29-52



Rodrigo Hidalgo *

De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000)^{**}

Abstract

Through the examination of enclosed urbanizations within the Metropolitan Region of Santiago, Chile, the spatial distribution of this type of development and its effects on the social landscape of Santiago are examined. During the 1990's, the construction of different types of condominiums showed an evolution marked by an increase in the size and number of housing units, situation that had a direct effect on the social geography of the municipalities involved.

Keywords: *enclosed urbanizations, socio-spatial transformations, Santiago de Chile.*

Resumen

A través del estudio de la localización de las urbanizaciones cerradas en el Área Metropolitana de Santiago de Chile, se analiza el avance de estos conjuntos de vivienda y sus efectos sobre la distribución espacial de los diferentes grupos socioeconómicos que componen la sociedad santiaguina. En la década de los '90, los condominios, en sus diferentes modalidades, presentaron una evolución que estuvo marcada por el aumento de su tamaño y del número de viviendas construidas, situación que tuvo efectos directos en la geografía social de las comunas donde se concentraron.

Palabras clave: urbanizaciones cerradas, transformaciones socio-espaciales, Santiago de Chile.

1. Introducción

Las áreas metropolitanas de las ciudades de América Latina son el escenario actual de una serie de cambios que representan un particular momento de la historia de los países de la región. Son precisamente dichos espacios los que mejor expresan las transformaciones territoriales asociadas al proceso de globalización de la economía e implantación de las políticas de desarrollo neoliberal (De Mattos, 2002).

Aunque las ciudades crecen asociadas a las distintas funciones urbanas, comerciales, industriales, de servicio, entre otras, las áreas residenciales son las que generan un mayor consumo de suelo e informan de las estrategias que despliegan los diferentes agentes inmobiliarios involucrados con el negocio de la vivienda (Capel, 2002).

Algunos estudios recientes dejan de manifiesto que durante la década de los '90 el Área Metropolitana de Santiago¹ continuó aumentando significativamente su superficie, pasando de 50.000 hectáreas aproximadamente en 1990 a cerca de 62.000 en el año 2000, crecimiento que en un 40% estuvo vinculado a la expansión de los espacios residenciales (Ducci, 2002).

^{*} Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile. E-mail: rhidalgd@puc.cl

^{**} El artículo se basa en los resultados del proyecto Fondecyt 1030472. Recibido el 3 de agosto de 2004, aprobado el 2 de noviembre de 2004.

¹ Esta última la hemos delimitado en base al concepto conurbación, acuñado a comienzos del siglo XX por el planificador inglés Patrick Geddes (1915), que lo definió como la fusión física de espacios urbanos que tienen un origen distinto y que es provocada por la urbanización no controlada que se difunde sobre un territorio determinado. Si a esta área urbanizada continua sobreponemos los límites de las comunas que la conforman, se puede trazar el respectivo perímetro político administrativo de la aglomeración. Con este criterio hemos definido, en base a información satelital de noviembre del 2001, los límites de la conurbación de Santiago, la que está compuesta por 39 comunas, a saber: Santiago, Independencia, Conchalí, Huechuraba, Recoleta, Providencia, Vitacura, Lo Barnechea, Las Condes, Ñuñoa, La Reina, Macul, Peñalolén, 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 Navia, Renca, Quilicura, Colina, Lampa, Puente Alto, San Bernardo, Padre Hurtado, Pirque y Calera de Tango.

Los sistemas predominantes de producción de la vivienda se encuentran asociados en Chile a dos modalidades preferentes. La primera dice relación con aquellas unidades que generan los promotores privados, las que generalmente son diseñadas bajo la modalidad de urbanizaciones cerradas o condominios². Una segunda alternativa corresponde a las residencias que construye el Estado para los grupos socioeconómicos medios bajos y bajos, que no pueden acceder por sus propios medios a la oferta del mercado.

Ambas modalidades responden a causas diferenciadas y expresan una serie de procesos que han transformado de manera notable el paisaje urbano. Condominios y viviendas sociales son los ejes modificadores a través de los cuales se construye la actual geografía social de las ciudades chilenas, y en especial de las grandes áreas metropolitanas. Son estas intervenciones ofrecidas por los agentes inmobiliarios a diferentes estratos sociales, las que dan contenido a una parte cada vez mayor de nuestras áreas urbanas.

El progresivo enclaustramiento vivido por las áreas residenciales es uno de los símbolos que expresa con mayor claridad las formas actuales de habitar en la ciudad. Cabe hacer notar que no son sólo los grupos sociales de mayores ingresos los que optan por esta tipología de viviendas, sino que también los sectores medios emergentes y medios bajos acuden a los condominios en búsqueda de vivienda.

La construcción de áreas residenciales cerradas es también posible de ser observada en el resto de las grandes aglomeraciones urbanas de América Latina, donde desde mediados de la década de 1980 se comienzan a edificar grandes conjuntos de viviendas, cuyos accesos son controlados y restringidos sólo a quienes habitan en ellas (Cabrales, 2003 y Borsdorf, 2003). Particularmente en Argentina y Brasil la edi-

² En adelante se utilizará la expresión "condominio" de forma genérica, para referirse a los conjuntos de viviendas con acceso controlado y que comparten espacios comunes. Reciben diversas denominaciones, como "barrios cerrados" o "urbanizaciones privadas" en Argentina, "fraccionamientos cerrados" en México y "*condominios fechados*" en Brasil. En cada uno de estos países existe, a su vez, una amplia gama de tipologías, que se relacionan con la forma de la edificación, número de viviendas y localización de los conjuntos (véase Borsdorf, 2002).

ficación de dichos espacios cobra importancia en términos de viviendas construidas y despierta un notable interés por parte de la comunidad de investigadores. Es en estos países donde se producen las primeras aproximaciones para interpretar los efectos sociales y espaciales de los barrios amurallados (Caldeira, 2001; Torres, 1998; Svampa, 2001, entre otros).

En el caso chileno el proceso de enclaustramiento residencial tiene especial significación en el Área Metropolitana de Santiago, y por extensión también se comienza a observar en las metrópolis regionales. En la capital del país es posible distinguir agrupaciones residenciales de este tipo que se construyen en distintas localizaciones, tanto de viviendas unifamiliares como de edificios de departamentos, en las áreas consolidadas de la ciudad y en los espacios de la periferia o borde urbano. Además se llevan a cabo proyectos inmobiliarios fuera de los límites de las ciudades, que ocupan suelo rústico en comunas ajenas a dicho perímetro. Cada una de estas modalidades de urbanizaciones cerradas tienen expresiones diferenciadas en el espacio urbano residencial; algunas comprometen el crecimiento del área urbana, involucrando la extensión de las redes de infraestructura y servicios, y otras aprovechan y densifican los espacios existentes al interior de la ciudad.

Parte del análisis espacial del proceso de localización de los nuevos espacios residenciales cerrados es enfocado desde los efectos que estos proyectos inmobiliario-residenciales tienen sobre la distribución zonal de los diferentes grupos socioeconómicos en Santiago (Sabatini y Cáceres, 2004). Así como se destaca que ellos contribuyen a fragmentar aún más el espacio social de la ciudad, también se pone en relieve el cambio en el patrón tradicional de segregación provocado por las urbanizaciones cerradas y condominios en general. Lo anterior se manifiesta en que muchas de las urbanizaciones amuralladas de gran escala se edifican en municipios tradicionalmente habitados por población de bajos ingresos, y cuyo espacio residencial tiene un origen asociado a la vivienda social y a la autoconstrucción. Esta situación ha llevado a algunos investigadores a plantear cómo el mosaico social de la ciudad comienza a transformarse y mostrar formas de agrupamiento que rompen de alguna forma la tendencia de acumular en determinadas áreas a estratos socioeconómicos similares. En este sentido, se señala

que “la construcción de condominios cerrados para grupos medios y altos fuera de su área tradicional de concentración, es tal vez el cambio más notorio y generalizado que está afectando a la estructura interna de las ciudades chilenas y latinoamericanas” (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001).

Esta situación no sólo es propia del caso de Santiago, sino que también es válida para Buenos Aires, donde por ejemplo el Municipio del Pilar, tradicionalmente poblado por personas de bajos ingresos, es uno de los lugares donde existe mayor concentración de urbanizaciones amuralladas (Vidal Koopmann, 2003). Lo anterior expresa una nueva forma de segregación social, que Caldeira (2002), basada en el caso de Sao Paulo, define como “enclave fortificado”, el que corresponde a un nuevo estadio en la forma en que los diferentes grupos sociales ubican sus residencias en las ciudades. Lo anterior se manifiesta en la aparición de nuevas modalidades de fragmentación del espacio urbano, en el cual los diferentes grupos están muchas veces más próximos, pero separados por muros y tecnologías de seguridad.

En el caso de la capital chilena, en la década de los '90 comenzaron a aparecer proyectos inmobiliarios cerrados que se localizaron en comunas populares, como Huechuraba, Peñalolén y Puente Alto, entre las más representativas. Las operaciones desplegadas tuvieron un inusitado auge y comenzaron a convertirse en destino de grupos medios y medios altos que optaron por localizaciones fuera del área tradicional de altos ingresos, aludida como el “cono” o “cuña” del sector oriente, representada por Providencia, Las Condes, incluido Vitacura y Lo Barnechea, Ñuñoa y La Reina. Aunque las cifras de edificación de conjuntos acogidos a la leyes de copropiedad inmobiliaria asociadas a los espacios residenciales cerrados muestran que la mayoría de los conjuntos se ubican precisamente en dichas comunas, existen también otros proyectos que, en una proporción menor, se concentran fuera del área económicamente más privilegiada de la ciudad.

En este sentido, una primera hipótesis de este artículo postula que los efectos socio-espaciales de la edificación de condominios es diferenciada en el área metropolitana de Santiago. Por una parte ella refuerza considerablemente el patrón clásico de distribución de los sectores de mayores ingresos, a través de una

significativa concentración de condominios de viviendas unifamiliares y de edificios de departamento, en las comunas donde tradicionalmente se han ubicado los estratos más altos. Por otra parte, se consolidan importantes proyectos en comunas cuya matriz social es inferior a los residentes que llegan a vivir a ellos, situación postulada ya hacia la mitad de los '90 por Sabatini (2000). Ello, sin embargo, por su magnitud aún no es capaz de modificar significativamente la estructura socio-espacial del área metropolitana de Santiago y abrir el abanico de concentración del sector oriente de la ciudad hacia otros territorios.

En paralelo, una segunda hipótesis afirma que en la década de los '90 se pasó de proyectos de un número reducido de viviendas, **pequeños condominios**, ubicados en espacios consolidados de la ciudad, a conjuntos de gran escala, **ciudad vallada**, en la periferia del área metropolitana de Santiago. Ello se explica principalmente por el aumento de las ganancias que provoca en los promotores el acceso a suelo de menor valor, situación que sustenta el éxito del negocio inmobiliario asociado a estas tipologías de vivienda. Esta situación, a su vez, se ve potenciada por una nueva forma de abordar la expansión urbana por parte de los Instrumentos de Planificación Territorial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de las Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado, ZODUC, pensadas justamente para legitimar proyectos inmobiliarios de gran escala en las afueras de las ciudades de mayor tamaño.

La literatura generada en torno a los barrios cerrados expresa una amplia discusión, la que muchas veces trasluce una fuerte carga de prejuicios en relación a los efectos urbanos y sociales que dichos conjuntos de viviendas provocan en la ciudad (Salcedo, 2004). La llegada de los nuevos residentes, la construcción de su identidad social, las relaciones entre ellos y los vecinos ya establecidos, la generación de los sentimientos de *topophilia* y territorialidad, son precisamente los tópicos centrales por los cuales han transitado las indagaciones teóricas y los respectivos trabajos empíricos realizados en nuestro país en relación a los grupos de habitantes que eligen vivir en un conjunto residencial protegido (Campos y García, 2004; Fernández, Salcedo y Torres, 2004;

Salcedo y Torres, 2004; Sellés y Stambuk, 2004). La construcción de las nuevas fronteras urbanas y el contraste de los diferentes modos de vida de los diversos grupos humanos involucrados, es precisamente una fuente potencial de disfuncionalidades sociales y territoriales que irán en aumento, en la medida que los proyectos de gran de tamaño sigan creciendo. Ellos son verdaderas comunidades autogobernadas con escasa conciencia de lo que significa la relación con el resto de la ciudad, situación que puede conducir a potenciar la fragmentación física con el consiguiente aislamiento cívico de quienes habitan en los barrios cerrados (McKenzie, 2003).

En esta perspectiva, se hace cada vez más necesaria la realización de estudios que indaguen en las variables objetivas basadas en datos empíricos, que expliquen la magnitud real del fenómeno en relación a las cifras totales de edificación y de su correlato con las bases de datos censales, con el fin de conocer cómo estas urbanizaciones cerradas comienzan a dibujar una nueva geografía social de la ciudad. Lo anterior permitirá establecer marcos generales que den los puntos de partida para interpretaciones de carácter específico, que expliquen la realidad de los casos a ser estudiados.

El caso paradigmático de lo ocurrido con los vecinos de la Comunidad Ecológica de Peñalolén durante el 2003, con la posible construcción en uno de sus predios de viviendas sociales para la erradicación de la "toma de Peñalolén", es una luz de alerta al modo en que la ciudad de los agentes privados está desarrollándose, y un llamado de atención a las autoridades y ciudadanos de la necesidad de generar mecanismos de regulación y participación que sean capaces de construir una ciudad relativamente armónica y democrática. De lo contrario lo más probable es que este tipo de conflictos tienda a reproducirse, considerando que muchos de los proyectos, como señalamos, están invadiendo barrios populares con una matriz socioeconómica pobre y otros terrenos rurales carentes de los equipamientos y servicios mínimos. Ambas situaciones contribuyen a dar un alto grado de complejidad a las modalidades de ocupación del territorio que se generan por los proyectos aludidos, y por consiguiente problemas con soluciones también difíciles.

2. Teorías e hipótesis del crecimiento de los espacios residenciales cerrados. Alcances y contrastes para el caso chileno

La discusión relativa a los espacios residenciales cerrados muestra una amplia gama de estudios que provienen de distintas perspectivas; geógrafos, sociólogos, antropólogos, abogados y científicos políticos manifiestan diferentes enfoques ante un fenómeno que seguirá creciendo, y con ello generando nuevas expresiones espaciales del cambio social en la ciudad.

Las explicaciones dadas a la aparición y crecimiento de los espacios residenciales cerrados se centran en cinco ejes principales relacionados con: (a) el paradigma de la globalización; (b) la creciente criminalidad y seguridad asociada; (c) la imposición de un producto inmobiliario por parte del mercado de la vivienda; (d) la búsqueda de distinción por parte de los grupos que acceden a ellos; y (e) la flexibilidad de los instrumentos de planificación territorial. Todos estos ejes explicativos permiten construir un marco teórico que tendrá distintas expresiones y peso en cada país y lugar donde se levanten este tipo de emprendimientos inmobiliarios.

2.1. El paradigma de la globalización

Diversos autores señalan que el **paradigma de la globalización** permitiría explicar la aparición de los barrios cerrados, a través de la participación de capitales externos a los países donde se materializan los proyectos. Esta situación es válida para algunos condominios de mayor tamaño, que son promovidos por empresas constructoras chilenas que se asociaron en la segunda mitad de los '90 con compañías internacionales, como GeoSal, que tuvo hasta hace unos meses la participación del consorcio mexicano Geo, y Habitaria, sociedad en partes iguales entre la española Ferrovial y el grupo Luksic. Estas asociaciones explican la introducción de nuevas tipologías de vivienda y aportes en términos de gestión, tecnología y diseño aplicado. A su vez, se postula que las asociaciones con compañías extranjeras permitieron introducir innovaciones en las formas de abordar la construcción en serie, lo que significó un especial interés por los proyectos de gran escala, situación que ha

desembocado en la puesta en marcha de una verdadera industria inmobiliaria (Pereira, 1999).

En este esquema, los barrios cerrados son concebidos como uno de los **artefactos** de la globalización. Para el área metropolitana de Santiago estos artefactos "aparecen fundamentalmente como resultado del propio desarrollo de un sector de servicios globalizado, que a medida que se despliega a escala planetaria plantea la necesidad de un soporte físico-arquitectónico que facilite su adecuado funcionamiento y destaque su presencia urbana; de esta perspectiva, pueden ser observados como imágenes representativas de las transformaciones que acompañan a la globalización en la ciudad" (De Mattos, 2003).

Si se tiene en cuenta el esquema planteado por Harvey (1990), en el cual la globalización se relaciona con una serie de innovaciones en las tecnologías de la información, comunicación y transporte, y por otro lado trae aparejada una creciente desregulación de la economía y de la actividad del sector público, aparecerían con ella una serie de consecuencias que potenciarían el crecimiento de los barrios cerrados (Janoschka y Glasze, 2003). En el caso chileno, dichos efectos están en su mayoría vinculados a la liberalización del mercado inmobiliario, que incluye la flexibilización de límites urbanos de los planos reguladores, lo que se traduce en suelo libre y barato para el desarrollo de los proyectos de vivienda. La privatización de las actividades económicas también llega a los servicios y con ello se venden productos que van de la mano con el amurallamiento de la ciudad: la industria de la seguridad.

2.2. La creciente criminalidad y seguridad asociada

Precisamente, un segundo eje que se postula para explicar el fenómeno del enclaustramiento residencial es la **creciente criminalidad y seguridad asociada**. Parte considerable de las lecturas teóricas del fenómeno de la urbanización cerrada toma en consideración la literatura generada por la Escuela de Los Ángeles, cuyo principal exponente es Mike Davis (2003), que postula que el modelo de desarrollo neoliberal y la extrema privatización de los servicios públicos en Estados Unidos durante la década de los '80 se correlaciona directamente con la pauperización de los grupos más necesitados, y con

un alza en los niveles de crimen y violencia. Ello estaría conduciendo a una mayor cantidad de fortalezas residenciales y a una creciente demanda de protegerse mediante los medios que el mercado ofrece para ello (Low, 2002). Lo anterior se habría visto potenciado en los primeros años del siglo XXI debido a los atentados a las Torres Gemelas, llegándose a señalar que en América del Norte, “el ansia de vivienda segura y protegida se ha intensificado tras los trágicos acontecimientos del 11 de septiembre de 2001” (Callies, Franzese y Guth, 2002).

La forma en que los medios de comunicación tratan el problema de la seguridad lleva a establecer muchas veces dudas sobre la relación entre la imagen que los medios construyen y la realidad de lo que ocurre (Ramos y Guzmán, 2000). Aunque en el caso chileno las estadísticas de delitos son realizadas por Carabineros a partir de las denuncias de los propios afectados, la variación de dichas cifras con diferentes ritmos, en la década de los '90, muestra un crecimiento de las transgresiones a la ley. Ambas situaciones, producidas a partir de lo que se informa y las cifras objetivas, podrían estar ayudando a aumentar la sensación de miedo e inseguridad (Rodríguez y Winchester, 2001), y de paso potenciar la demanda de viviendas en condominio, con acceso controlado y vigilancia las 24 horas del día.

Asociado a lo anterior, en nuestro país, y más específicamente en Santiago, se generó en la década de los '90 un intenso crecimiento de los servicios vinculados a la seguridad privada. Un estudio reciente de la Cámara Nacional de Comercio (2004) revela que existen “más de 100 empresas de guardias de seguridad operando en Chile y el 84% de ellas han sido creadas entre 1990 y el 2003. Cerca de 80 mil personas trabajan directamente en esta industria y de ellas más de 62 mil cumplen labores de vigilancia. La Región Metropolitana de Santiago es la que aglutina el mayor número de personas, con cerca de 30 mil que trabajan en este rubro”.

2.3. La imposición de un producto inmobiliario por parte del mercado de la vivienda

Otro argumento dado para explicar el fenómeno de la urbanización cerrada tiene relación con la **imposición de un producto inmobiliario por parte del mercado de la vivienda**. En este sentido, así como

se especializan las actividades y productos relacionados con la venta de la seguridad, el sector inmobiliario residencial detecta que el producto ofrecido en torno a los condominios es aceptado cada vez más por los consumidores y termina por imponer una tipología de vivienda que en definitiva, es un producto de consumo más (McKenzie, 1995).

Se puede apuntar que hasta la década de 1970 existía en Santiago —y en el resto de las ciudades chilenas— una cierta variedad en las modalidades de producción de la vivienda y de los agentes involucrados en ella. En un principio los propietarios del suelo y de las viviendas jugaron un papel más preponderante, que fue eclipsado a lo largo del tiempo por la creciente importancia que asume el Estado como promotor del desarrollo urbano a través de la vivienda social, del fomento de la construcción para la clase media y como agente regulador del uso del suelo (Hidalgo, Álvarez y Salazar, 2003).

Estas formas de acceder a la vivienda en Santiago tuvieron importantes modificaciones con el cambio de modelo de desarrollo económico que sufrió el país con el advenimiento del Gobierno Militar, que tuvo como paradigma fundamental el creciente protagonismo de las leyes del mercado y la retirada del Estado de aquellos sectores donde entorpecía el libre juego de la oferta y la demanda. En este escenario, el sector inmobiliario se convierte en uno de los protagonistas del desarrollo económico nacional, y particularmente, de las ciudades. La empresa y capital inmobiliario asociado es concebido como un elemento dinamizador de la economía, considerando el efecto multiplicador que provoca en otros sectores, en términos de mano de obra y servicios asociados.

Aunque el gremio de la construcción en Chile cobra fuerza desde la creación de la Cámara Chilena de la construcción en la década de 1950, es precisamente a fines del siglo XX, con la reforma neoliberal, que se comienza a formar un vigoroso sector inmobiliario, que tiene dentro de sus funciones construir pero que también abarca la gestión del suelo, la promoción de compra y venta del producto, así como la proyección de sus inversiones en aquellos lugares de la ciudad que pueden reportar mayores ganancias. De esto último se desprende el hecho de que la ciudad actualmente es el territorio de los agentes inmo-

biliarios que articulan en base a sus intereses el desarrollo de la urbe. Las formas del crecimiento de la ciudad son producto de la acción del negocio inmobiliario, quien guía y modifica las directrices de los instrumentos de planificación urbana. De esta forma, es fundamental re-concebir el diseño y gestión de dichos instrumentos y adentrarse en el campo de los agentes para realizar con ellos esta labor.

Esto tiene sus manifestaciones en los diferentes componentes del espacio urbano, siendo una de las columnas vertebrales el espacio residencial, que como veremos, hoy se articula en algunas comunas santiaguinas en base a la edificación de condominios, tanto de viviendas en altura como en superficie. Esa forma de agrupamiento residencial es uno de los productos preferidos de los agentes inmobiliarios, que explotan –además de la seguridad- la exclusividad que hay atrás de la promoción de este tipo de viviendas.

2.4. *La búsqueda de distinción por parte de los grupos que acceden a los espacios residenciales cerrados*

Considerando esta última afirmación, la **búsqueda de distinción por parte de los grupos que acceden a los espacios residenciales cerrados** es otro de los elementos explicativos de la aparición y aumento de la urbanización enrejada, lo que es válido no sólo para las élites sino que también para los grupos medios emergentes. En este último caso, dicho proceso obliga a aquellos grupos a buscar una dramática diferenciación a través del empleo de cercos perimetrales, vigilancia electrónica, accesos controlados y otros recursos para hacer más defendible el espacio privado. Como veremos en el punto subsiguiente del trabajo, son precisamente los grupos medios los que muestran una importante proporción de cambio de localización en el Área Metropolitana de Santiago respecto de su lugar de residencia para el período comprendido entre 1992 y el 2002, lo que muchas veces se relaciona con proyectos residenciales cerrados en lugares de bajos ingresos.

Estudios realizados en Estados Unidos dejan de manifiesto que los habitantes de las urbanizaciones cerradas presentan posiciones alternativas al modo de vida propio de las grandes metrópolis, aspecto destacado por los principios del “Nuevo Urbanis-

mo”, que se levanta como una alternativa al estilo de vida moderno que dejó la metrópoli industrial y que trata de revalorar los principios de la ciudad jardín (Duany, Plater-Zyberk y Speck, 2000). Sin embargo, una parte no despreciable de las interpretaciones, a pesar de reconocer esta situación, no dejan de poner en relieve que el factor explicativo principal de la urbanización blindada es el miedo al crimen y la necesidad de seguridad que él despierta (véase Low, 2002).

Sin obviar la trascendencia de la demanda por seguridad, las lecturas del fenómeno en Latinoamérica expresan el valor que adquieren los grupos emergentes, que aparecen con la reforma económica neoliberal vivida en la región desde los años ‘80. La obra de Svampa (2001), referida a la situación de Argentina, califica a dichos grupos como “los que ganaron” en el proceso de modernización capitalista, y que a su vez comenzaron a adoptar estrategias de distinción, basadas en nuevas pautas culturales y de consumo, asociadas en el ámbito de la vivienda a las urbanizaciones amuralladas.

Los análisis realizados en Chile en torno a las motivaciones de los residentes que optan por vivir en barrios cerrados muchas veces van más allá del miedo y la seguridad (Campos y García, 2004). Aunque los estudios realizados en este sentido no dejan de tener cierta carga de prejuicios al dar énfasis a ciertas dimensiones “negativas” de dichos espacios residenciales, asociadas a la segregación social y fragmentación del espacio urbano que ellas provocarían, algunas investigaciones estarían señalando que los residentes de las nuevas urbanizaciones blindadas no sólo se mudan a ellas para distanciarse del resto de la sociedad o protegerse del crimen, sino que otorgan importante valor a algunas variables objetivas, como son la elección de localizaciones a partir de sus atributos paisajísticos y de la comodidad que representan los servicios otorgados por dichos conglomerados de viviendas (Fernández, Salcedo y Torres, 2004; González, 2004).

2.5. *La flexibilidad de los instrumentos de planificación territorial*

El último eje establecido en este artículo para interpretar la aparición y auge de los espacios residenciales cerrados tiene que ver con la **flexibilidad**

de los instrumentos de planificación territorial. Esta situación es especialmente válida para el caso chileno, donde los planos reguladores del suelo en las ciudades y áreas circundantes, entran en crisis a causa de las constantes modificaciones y excepciones de sus prerrogativas de las que son objeto desde finales de los años setenta.

La máxima expresión de esta situación se produjo en 1979 con la Política Nacional de Desarrollo Urbano, que decretó que el suelo urbano no era un bien escaso y que su precio debía ser fijado por las fuerzas del mercado. En base a ella se llegó a definir un área potencialmente urbanizable de 60.000 hectáreas, casi duplicando la superficie que ese centro urbano tenía hacia 1980.

Los efectos de dicha iniciativa se sintieron tanto en el precio del suelo como en la fragmentación del espacio social de Santiago. Una mayor disponibilidad de suelo no provocó una disminución de su valor, sino que por el contrario este aumentó debido a los procesos especulativos que ello generó en los territorios liberados por el mercado. Por otra parte, la ampliación de los límites urbanizables potenció la acumulación de conjuntos de vivienda social en aquellas comunas que ofertaban suelo con un menor valor, y que en definitiva especializaron su uso en este tipo de proyectos habitacionales. En general, se trataba de localizaciones distantes de la ciudad consolidada, desprovistas de los servicios y equipamientos mínimos, cuyos habitantes debían recorrer grandes distancias para acceder a sus lugares de trabajo, a los centros de salud y educación (por mencionar algunos), situación que potenció la exclusión social de las personas y familias que recibieron esas soluciones de vivienda.

En la actualidad, las grandes inversiones inmobiliarias se ven favorecidas por las recientemente creadas Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado (ZODUC), son pensadas como verdaderas “ciudades flotantes” destinadas a normar la expansión de las ciudades y los emprendimientos privados asociados a ella. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, principal impulsor de esta iniciativa, trata de promover a través de ellas una política urbana de carácter indicativo que deje amplio margen a la iniciativa privada. Las ZODUC pretenden ser el marco general para acoger proyectos inmobiliarios más allá de los límites establecidos, en el caso de Santiago, por el

Plan Regulador Metropolitano. En el discurso original ellos están llamados a convertirse en polos aglutinadores de la demanda por nuevas instalaciones residenciales y de servicios relacionados, con el fin de frenar la dispersión de la ocupación del territorio provocada por las parcelas de agrado.

Una realidad que nace aparejada con esta forma de diseñar la expansión de la metrópoli corresponde a la aparición de nuevas modalidades de espacios residenciales cerrados, y a la reproducción de procesos vividos en algunas ciudades del Cono Sur. Esta situación la podemos denominar como el surgimiento de la **ciudad vallada**, es decir, de conjuntos de vivienda que superan las mil unidades, con una amplia gama de equipamientos y servicios en su interior. Como se explicará en el siguiente apartado, en el caso del Área Metropolitana de Santiago la evolución de las tipologías de condominios es variopinta durante la década de los ‘90 y primeros años del siglo XXI. Se pasa desde el pequeño condominio, basado en una densificación del espacio urbano existente, a grandes proyectos que consumen amplios paños de suelo en la periferia, contribuyendo con ello a la expansión de la superficie construida.

Esta situación se produjo con anterioridad en Argentina y Brasil, donde proyectos como Nordelta en Buenos Aires y Alphaville en Sao Paulo son todo un símbolo de verdaderas ciudades fortificadas, que están transformando notablemente los modos de habitar urbano en dichos países. Por ejemplo, Nordelta “se urbaniza desde 1999 en un área de 1.600 hectáreas y se construye una infraestructura habitacional para 80.000 personas de altos ingresos, separadas del resto de la sociedad urbana por fuertes medidas de seguridad; además, se encuentran en construcción todos los servicios comunes de una ciudad, como instalaciones culturales, de esparcimiento, de compras y un centro de oficinas” (Janoshka, 2002). En el caso de Alphaville, edificado en etapas desde mediados de los años ‘70 por una empresa del mismo nombre, que lleva adelante proyectos en diversas ciudades del Brasil, corresponde a una verdadera ciudad habitada por cerca de 30.000 personas, que cuenta con una amplia gama de servicios en su interior (Carvalho de Oliveira, 2000).

Cada uno de los argumentos descritos para explicar la aparición y crecimiento de la urbanización

cerrada posee validez, y explica en mayor o menor medida algunos casos, dependiendo de la realidad en que ellos se inserten. En este sentido, y dada la complejidad de los fenómenos urbanos, es posible que en determinadas situaciones confluyan más de uno de los ejes aquí expresados. Sin embargo, el marco presentado muestra, en términos generales, las tendencias más relevantes que se han construido en la interpretación de los espacios residenciales cerrados, las que permiten a su vez conocer y entender una parte considerable de los procesos involucrados en ellos, así como la respectiva relación con el caso chileno.

Queda claro además que es necesario seguir profundizando en la construcción de modelos teóricos y de metodologías que apoyen los respectivos trabajos empíricos, tan necesarios para leer las transformaciones que se viven en los espacios metropolitanos, y que en la actualidad nos informan de importantes cambios que se producen en las sociedades y países de Latinoamérica. Esto cobra especial validez, en el sentido de que muchos esquemas para interpretar la realidad urbana de los países en cuestión asumen *a priori* posturas relacionadas con la reforma neoliberal, sin considerar lo que muestran los indicadores objetivos (estadísticas y modos de edificación, por ejemplo) y subjetivos (vinculados a las preferencias y satisfacción de los propios usuarios de la ciudad).

En este sentido, la literatura da cuenta de constantes búsquedas teóricas que permitan leer en forma clara y precisa el fenómeno de los barrios cerrados. Estudios recientes informan que se sigue indagando en modelos conceptuales que ayuden a entender la formación de las áreas residenciales cerradas en las ciudades. Así, aparecen interpretaciones que tratan de analizar las urbanizaciones amuralladas desde las “economías de club”, entendidas como uniones de personas en torno a bienes de consumo común (Webster, 2001). La teoría explica que en estos lugares las viviendas tienen gran atractivo económico para las empresas inmobiliarias, gobiernos locales y también para sus habitantes. Las inmobiliarias obtienen –sobre todo con los grandes proyectos– mayores ganancias debido a que ofertan no sólo la vivienda, sino que un conjunto de productos asociados a ella, como son los equipamientos y servicios de uso privado. Los gobiernos locales esperan “con sus brazos abiertos” a estos proyectos, debido a que

ellos contribuyen con recursos frescos al desarrollo territorial y aportan a la base fiscal del lugar. Finalmente, los usuarios de las viviendas buscan mejorar su calidad de vida en dichos conjuntos residenciales y valoran positivamente sus instalaciones (Janoschka y Glasze, 2003).

3. La evolución de los espacios residenciales cerrados en la década de los ‘90 en el área metropolitana de Santiago

Los conjuntos habitacionales construidos en el área metropolitana de Santiago muestran una amplia gama de tipologías, que se diferencia en tamaño y forma (Cuadro 1). Las distintas modalidades de espacios residenciales cerrados tienen tamaños que van desde un grupo reducido de viviendas, **pequeños condominios** (entre cinco y veinte unidades de casas unifamiliares o edificios de 6 a 20 departamentos, aproximadamente), hasta conjuntos que superan las mil viviendas proyectadas, principalmente de residencias unifamiliares, que hemos denominado **ciudad vallada**.

Estos extremos reflejan a su vez la evolución de los conjuntos de vivienda en análisis, desde inicios de la década de 1990 hasta la actualidad. Cabe hacer notar que la primera normativa de copropiedad en Chile fue la llamada Ley de Venta por Pisos de 1937; sin embargo, ella estuvo asociada hasta la segunda mitad de los años ‘70 con edificios de departamentos, en los cuales la normativa de copropiedad aludida tuvo una aplicación casi exclusiva.

Precisamente, en ese tiempo comienzan a irrumpir en el espacio residencial de la ciudad de Santiago las llamadas “comunidades de Castillo Velasco”. Fue en el municipio de La Reina, en el *piedemont* andino de la ciudad, en que el arquitecto chileno Fernando Castillo Velasco –vinculado en sus inicios al movimiento moderno y a la puesta en marcha de algunos proyectos de vivienda social de autoconstrucción– diseñó conjuntos de viviendas unifamiliar es con acceso común destinadas a la clase media profesional, en base a una subdivisión del suelo preexistente que variaba en general de 0,5 a 4 hectáreas. Fueron condominios de un número reducido de viviendas, que marcaron el inicio de una

nueva forma de re-construir y densificar el espacio residencial. Los conjuntos de Castillo Velasco han sido llamados “condominios de base ideológica”, compuestos por personas de tendencias políticas y sociales comunes, vinculadas a la izquierda intelectual o a grupos ecologistas (Borsdorf, 2002).

En base a lo anterior, podríamos señalar que en la evolución del espacio residencial santiaguino de los '90, es el **pequeño condominio**, que no supera

una treintena de unidades, el que marca el punto de partida del enclaustramiento habitacional. Esta forma de construir viviendas estará asociada a un acomodo del diseño arquitectónico a la morfología urbana preexistente, de una porción de la ciudad que se encontraba ya consolidada. Se obtienen, de esta forma, mayores rendimientos del suelo urbano, similar –pero en una escala menor– a lo que ocurre con la edificación en altura (Cuadro 1).

Cuadro 1. Expresiones actuales del “condominio” en el área metropolitana de Santiago.

Tipología	Características
Viviendas unifamiliares en copropiedad	Perímetro cerrado, acceso controlado y vigilancia permanente o semipermanente. Puede abarcar desde un pequeño número de viviendas, las que en algunos casos no tienen vigilancia, hasta cerca de un centenar de unidades con gran despliegue de seguridad. Los de menor tamaño se han construido muchas veces al interior del área urbana y los de mayor se ubican en la periferia de la ciudad. En general se aplica en ellos la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria del año 1997, la cual establece que cada comunidad debe elaborar su propio reglamento.
Urbanizaciones cerradas	Corresponden a conjuntos de viviendas unifamiliares de más de 100 viviendas, con perímetro cerrado y accesos controlados. En la mayoría de las ocasiones no se encuentran amparados en la normativa de copropiedad y han logrado legalidad a partir de la aplicación de las ordenanzas locales de cierre de calles y pasajes.
Ciudades valladas	Son grandes proyectos inmobiliarios construidos por etapas, en la periferia inmediata de las áreas metropolitanas. Principalmente están constituidos de viviendas unifamiliares, pudiendo también considerar edificios de departamento. En su diseño se considera una amplia gama de equipamientos y servicios, que dan autonomía a estos asentamientos respecto del entorno urbano donde se localizan. Se ven potenciados por el mejoramiento de la red de infraestructura vial y por la política urbana en torno a las Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado, ZODUC.
Edificio(s) de departamentos	Acceso controlado, vigilancia permanente o semipermanente y sistema de administración. Se acogen a la Ley de Copropiedad y se han construido en distintas zonas de la ciudad desde el centro a la periferia.
Loteo de “parcelas de agrado”	Unión de predios desde 5.000 m ² en espacios periurbanos, acceso controlado y edificación libre en base a normativa interna del condominio.
Edificios de viviendas	Edificios de departamento, acogidos formalmente a la Ley de Copropiedad, en los cuales su aplicación es básicamente para amparar la construcción en altura de distintas viviendas, no teniendo en la mayoría de los casos cierres, vigilancia permanente ni acceso controlado. Estos conjuntos siguen el patrón de localización tradicional de la vivienda social, en la periferia, en suelos con bajo valor.
Condominios “de facto” sociales	Corresponden a la acción conjunta de un grupo de vecinos que decide realizar el cierre de accesos de pasajes y calles, pudiendo en algunas ocasiones estar en regla con la normativa municipal y en otras oportunidades fuera de dicha norma.

Fuente: modificado de Hidalgo, Álvarez y Salazar (2003).

Los proyectos más pequeños de este tipo pueden homologarse a lo que fueron los *cités* construidos en Santiago hacia fines del siglo XIX y comienzos del XX, los cuales respondían a un diseño de casas alineadas en torno a una calle común, cuyo acceso estaba en algunos casos restringido a los vecinos residentes. Los tamaños de las viviendas variaban

en función de los diferentes grupos socioeconómicos que accedieron a ellas. Aunque la superficie de las casas de los condominios edificados en los '90 es mayor, subyace en ellos la idea de introducir en la ciudad una tipología de vivienda que se acomoda a las dimensiones de subdivisión predial heredadas del pasado.

Estos conjuntos se difunden en Santiago en diversas comunas, en general del sector oriente, como lo son la citada La Reina, Las Condes, Vitacura, Lo Barnechea, Ñuñoa y Providencia, entre las más importantes. Lo que hace la densificación generada por los pequeños condominios de viviendas unifamiliares y de edificios de departamento, es posibilitar el acceso a estas comunas de estratos de menor estatus que los de la matriz de origen de dichos territorios. Esta situación es uno de los nuevos procesos que asoma con este tipo de proyectos inmobiliarios, los que a su vez tienen relación con las nuevas centralidades que aparecen con el potenciamiento de los grandes centros comerciales, conocidos en nuestro país con el anglicismo *mall*.

Entrado el último decenio del siglo XX, esta tipología habitacional comienza a aumentar paulatinamente su tamaño, superando las 100 unidades, y de paso es llevada por los promotores a comunas de menores ingresos. Este es el caso de Peñalolén, La Florida, Puente Alto, San Bernardo y Huechuraba, entre las más importantes. Aquí ocurre el proceso ya destacado en los puntos anteriores, en que las urbanizaciones cerradas llevan a territorios más pobres a población de mayor estatus socioeconómico. Al igual que para el caso de las comunas citadas del sector oriente, de mayores ingresos, comienzan en estos municipios a aparecer desde los '90 nuevas áreas de equipamientos y servicios privados, que también se verán favorecidas por la vialidad urbana concesionada.

Algunos de estos proyectos corresponden a agrupaciones construidas por etapas, que superan en la actualidad las 500 viviendas unifamiliares y que se encaminan a ser verdaderos núcleos auto-referentes,

próximos a la tipología de la ciudad vallada (Cuadro 2). Se encuentran localizados en comunas de la periferia de la mancha urbana de la gran conurbación santiaguina, como Peñalolén y Puente Alto, en el área oriente, y Huechuraba en el norte. Este último caso, el área del El Carmen de Huechuraba es todo un símbolo de la construcción de urbanizaciones cerradas. Ella está delineada en base a proyectos denominados "microbarrios", que representan las diferentes etapas de construcción.

Para El Carmen de Huechuraba los accesos controlados son exclusivos para cada uno de estos microbarrios, cuestión que contrasta para los conjuntos Casagrande (Peñalolén) y Ciudad del Este (Puente Alto), que tienen un acceso único. Cada uno de ellos cuenta en su interior con diferentes servicios que le otorgan a dichos conjuntos cierta autonomía interior respecto del resto de la ciudad. Colegios, jardines infantiles, multicanchas y gimnasios están en el abanico de la oferta inmobiliaria realizada a los residentes que llegan a vivir a ellos.

Otro de los grandes proyectos del área oriente corresponde al conjunto Barrio Andino Alto Macul, que cuenta en la actualidad con 414 viviendas con recepción final de la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Florida, y que tiene permisos de construcción aprobados por 3.902 unidades, de las cuales 1948 son casas unifamiliares y 1954 corresponden a departamentos en altura, en una superficie total de 256 hectáreas. Este conjunto, ubicado en el *pedemont* de la comuna de La Florida, no sólo incluye en su interior los servicios citados, sino que también contempla un parque ecológico de 140 hectáreas de bosque nativo, con senderos para uso exclusivo de sus residentes.

Cuadro 2. Principales proyectos de viviendas con control de acceso, mayores a 500 viviendas unifamiliares y construidos por etapas al 2004.

Condominios/comuna	Nº de Casas	Superficie (m ²) construida	Superficie (m ²) predial total
Ciudad del Este (Puente Alto)	891	85.959,92	354.510,92
Casagrande (Peñalolén)	563	85.124,99	293.547,00
El Carmen de Huechuraba (21 condominios en Huechuraba)	787	113.470,15	393.373,34

Fuente: Direcciones de Obras municipales.

Por otra parte, en comunas periurbanas como Pirque, Calera de Tango, Padre Hurtado, Lampa y Colina, la construcción de espacios residenciales cerrados comienza también a cobrar fuerza en la década de 1990. Estos conjuntos se construyen en base a viviendas unifamiliares y en predios cuya superficie es igual o superior a media hectárea, que corresponden a la medida mínima de subdivisión de predios rústicos que establece el Decreto Ley 3.516 de 1980.

En general se trata de loteos que poseen un número reducido de viviendas pero con una gran cantidad de lotes. En las comunas mencionadas —y por extensión en el resto de los municipios con mayor proporción de suelo rural de la Región Metropolitana de Santiago— se llevaron a cabo importantes procesos especulativos en torno a la citada subdivisión. Lo anterior se puede ejemplificar a través del total de subdivisiones acogidas al mencionado decreto en dicha Región, que alcanzó entre 1994 y el 2002 la cifra de 156.251 lotes, valor que contrasta con las 9.943 viviendas que censó el INE en el 2002 para el conjunto de parcelas de agrado en la misma área.

El aumento de las formas descritas de agrupar viviendas en torno a espacios de uso común y controlados, empieza a cobrar en los primeros años del siglo XXI aun mayor impulso, lo que se traduce en la aparición de una nueva tipología de espacio residencial cerrado: la **ciudad vallada**, asociada a las ZODUC y ubicadas por extensión en comunas periurbanas. Uno de los proyectos que ya inició su construcción es Piedra Roja, en la comuna de Colina, y que posee planes que involucran en una primera etapa la venta de unidades terminadas, dos condominios de 250 casas cada uno y 380 sitios individuales, para que los adquirentes desarrollen sus propias construcciones. El diseño tiene previsto una gran variedad de equipamientos de ocio, como club náutico con su respectiva laguna, club ecuestre y club de golf, además de tener presupuestados colegios y centro comerciales propios. Piedra Roja a su vez tiene como estrategia de venta la utilización del camino privado Pie Andino, que une a la zona de Chicureo (Colina) con el sector de la Dehesa en Lo Barnechea. Ello constituye una clara estrategia para extender la conectividad del área más exclusiva de Santiago, con una zona cuyos promotores pretenden que gane

estatus en corto período de tiempo, para así potenciar sus inversiones.

La diferencia de este proyecto con las urbanizaciones cerradas que describimos para los casos de Peñalolén, La Florida, Puente Alto y Huechuraba, radica fundamentalmente en el aumento de la variedad de equipamientos y servicios ofertados en territorios periféricos de la aglomeración continua santiaguina. Las agrupaciones basadas en la tipología de la **ciudad vallada** marcan un punto de inflexión en el diseño del espacio residencial cerrado y en la forma con que el modo de vida urbana coloniza las áreas rurales y en definitiva en las formas de crecimiento de la ciudad.

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

4. La geografía social resultante de los espacios residenciales cerrados en el área metropolitana de Santiago

Como señalamos, el caso de Santiago muestra una amplia diversidad de tipos de condominios, que tienen distintas localizaciones y que son habitados por diferentes grupos socioeconómicos. La pregunta que se desprende del análisis anterior es la siguiente: ¿En qué medida la edificación de espacios residenciales cerrados en sus distintas modalidades, durante el período 1990-2000, es capaz de acentuar o modificar la distribución de los diferentes grupos socioeconómicos en la citada área metropolitana?

Del análisis del cuadro 3 y de las figuras 1 y 2 es posible destacar cinco procesos principales, que son necesarios de tener en cuenta a la hora de leer e interpretar la evolución reciente del espacio socio-residencial de la gran conurbación santiaguina:

(a) Reforzamiento del patrón histórico de acumulación de población de mayores ingresos en el sector oriente. Una gran proporción de los condominios y urbanizaciones cerradas se concentran en

Figura 1. Localización de condominios de viviendas unifamiliares y de edificios de departamentos en el área metropolitana de Santiago, según número de viviendas (1).

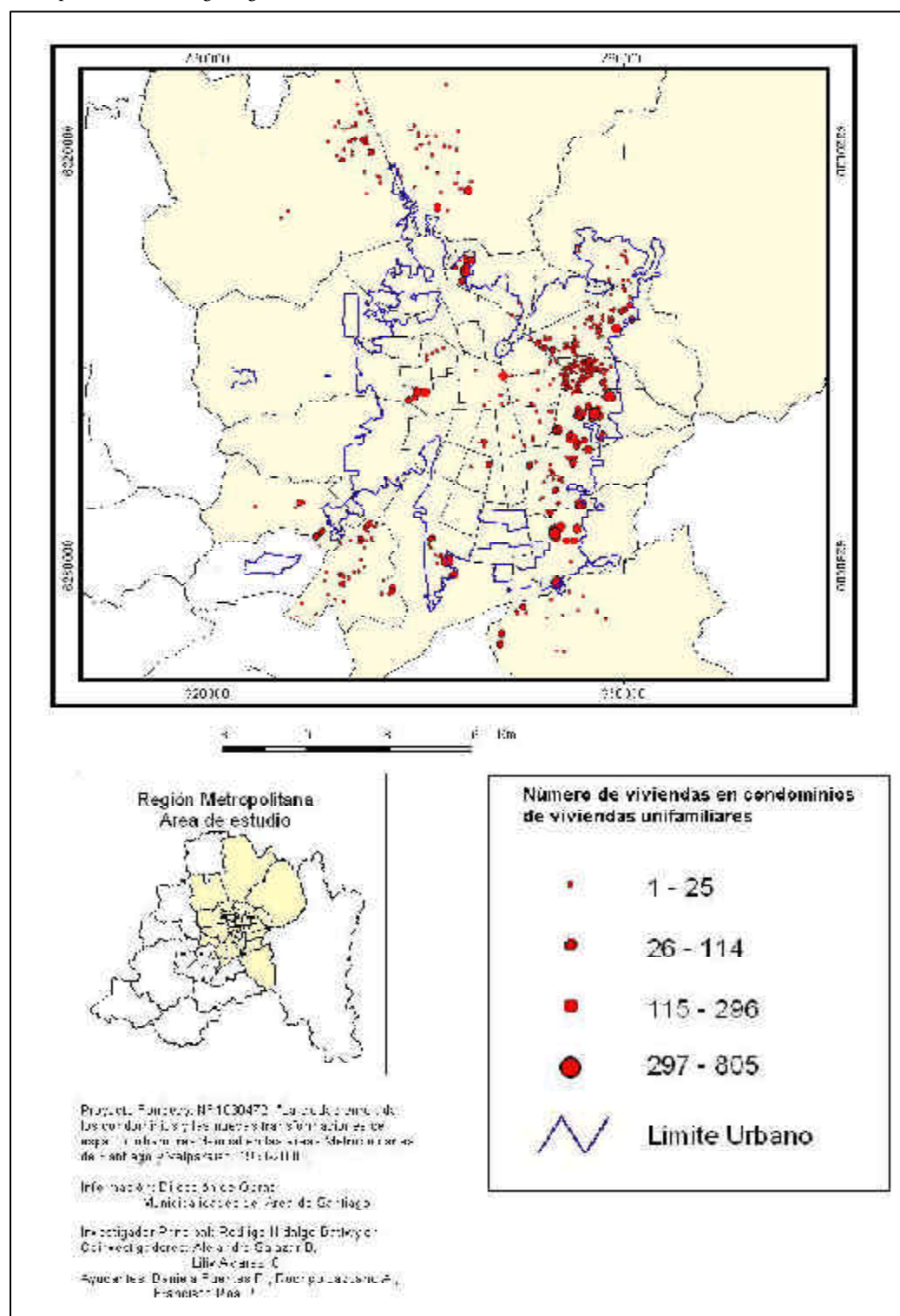


Figura 1. Localización de condominios de viviendas unifamiliares y de edificios de departamentos en el área metropolitana de Santiago, según número de viviendas (2).

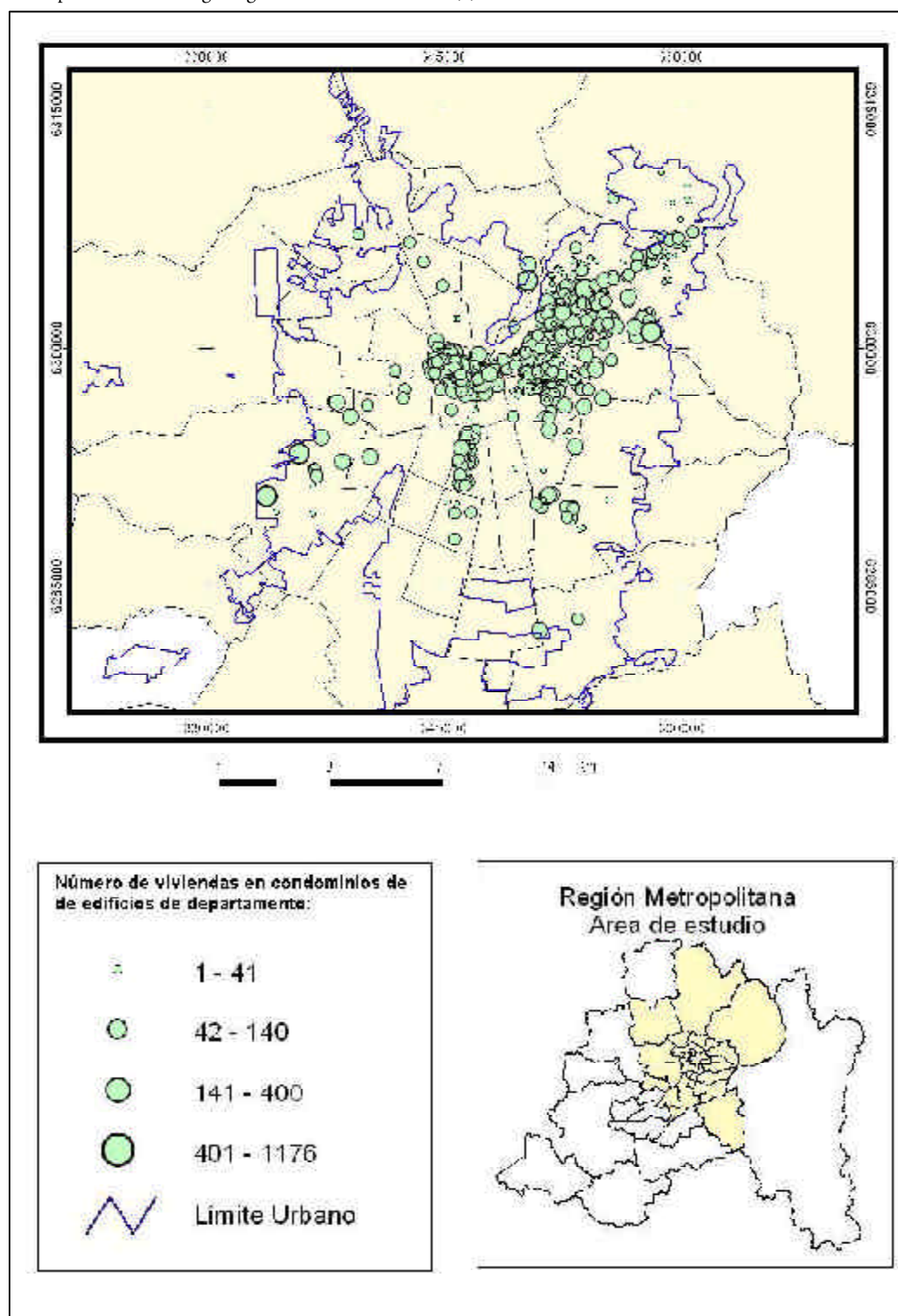


Figura 2. Ingreso promedio en comunas del Área Metropolitana de Santiago y su periferia según CASEN 1990-2000. (1)

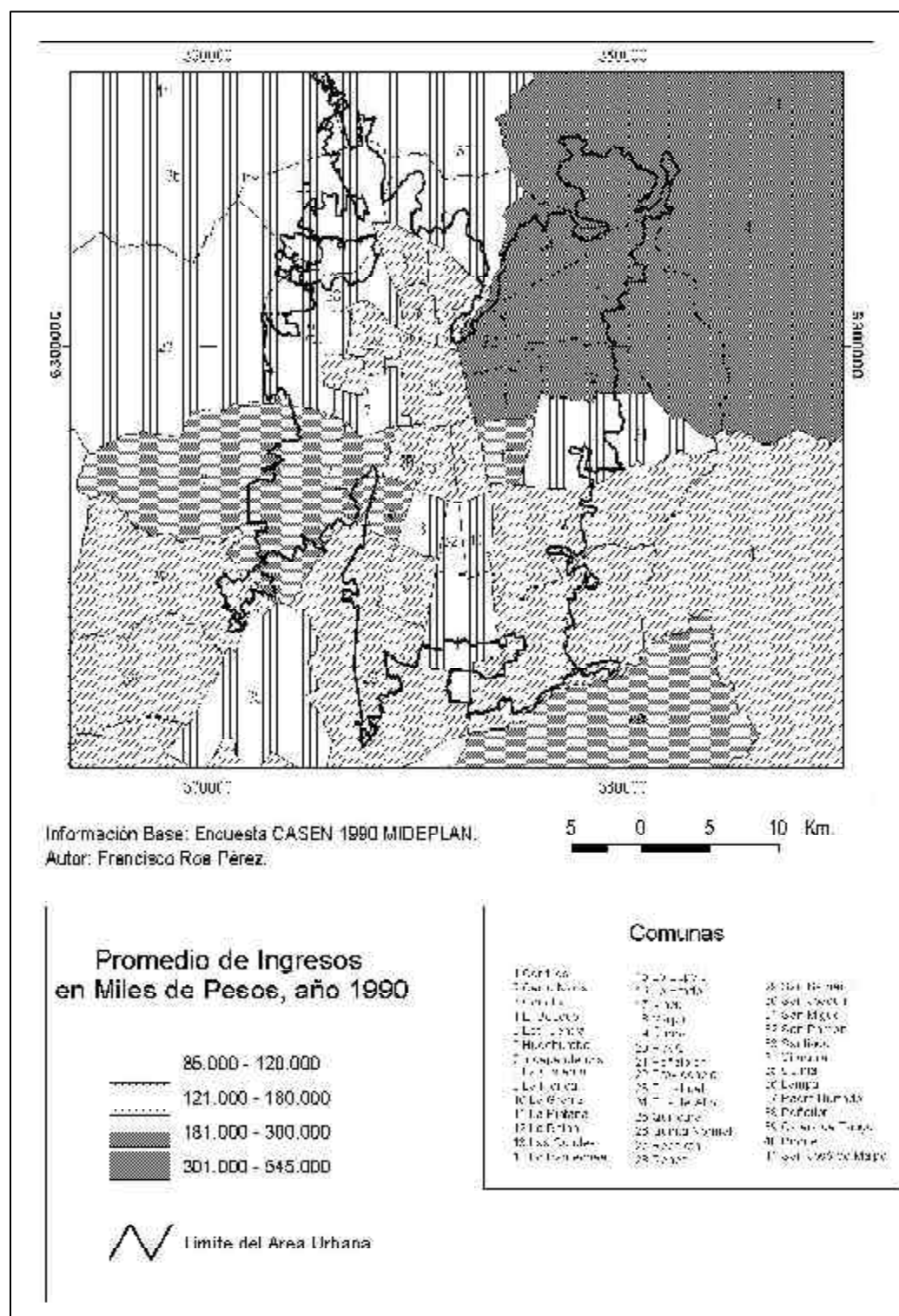
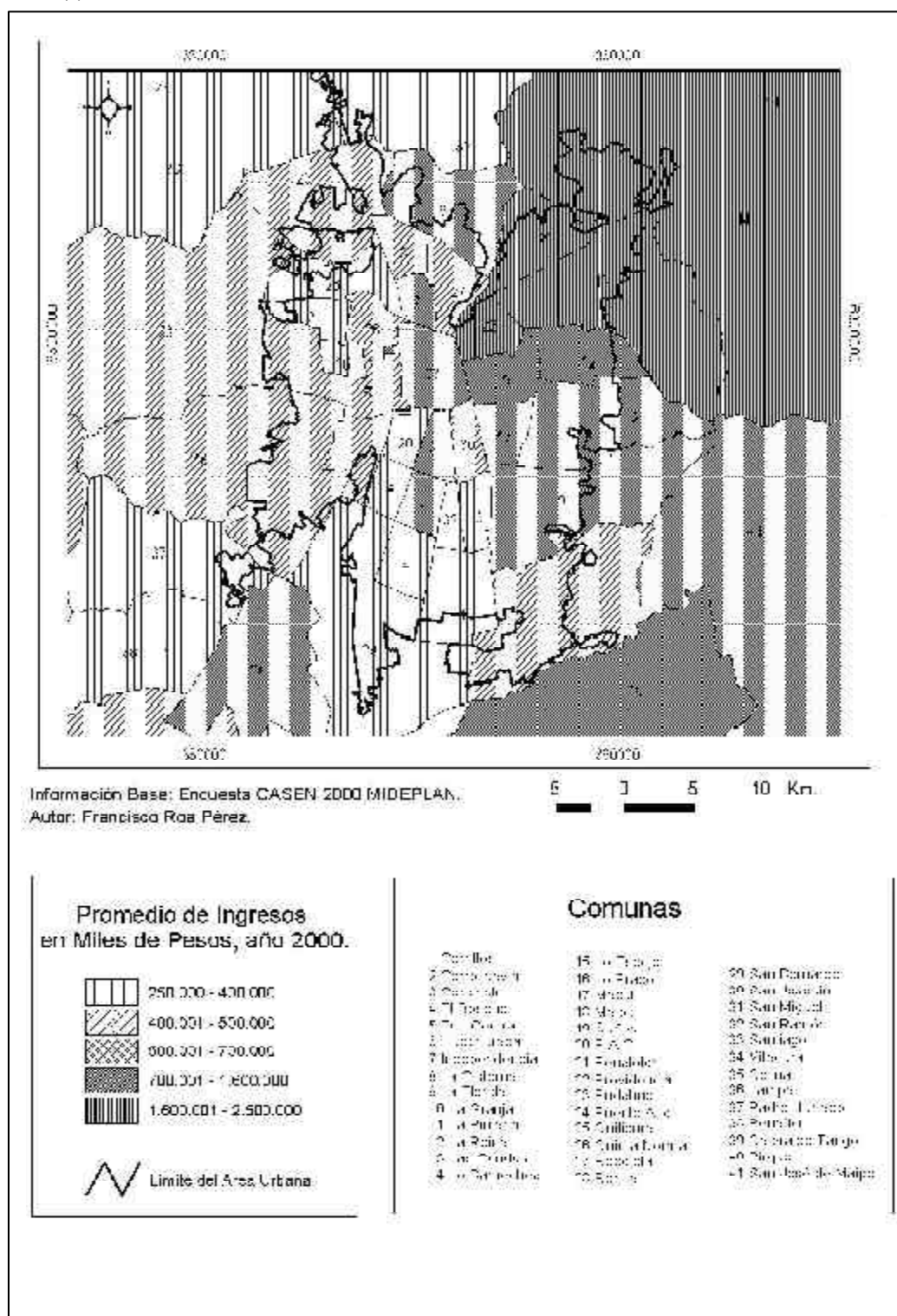


Figura 2. Ingreso promedio en comunas del Área Metropolitana de Santiago y su periferia según CASEN 1990-2000. (2)



las comunas más acomodadas de la ciudad, como Providencia, Las Condes, Vitacura, Lo Barnechea, La Reina y Ñuñoa.

Esta situación también es válida para los sectores medios ubicados en municipios centrales como San Miguel y Santiago. Motivada por el subsidio de Renovación Urbana³ y la localización de la nueva oferta de edificios de departamentos, que explota la cercanía al metro y a la vialidad estructurante del área central de la ciudad, a una sección de estas comunas llega población de similar estatus que aquella que ya vive en ellas.

En el caso de comunas como Maipú, cuya edificación preponderante corresponde a viviendas unifamiliares, se produce un efecto similar con los nuevos barrios amurallados. Este es el caso de la Ciudad Satélite de Maipú, que correspondió a unos de los proyectos residenciales más ambiciosos que se generaron en Chile a fines de la década de los '80 para la clase media emergente, y que hasta hoy congrega cerca de 5.000 viviendas. Fue diseñado como una verdadera ciudad, más allá del límite urbano consolidado del área metropolitana de Santiago, constituyendo una claro ejemplo de suburbanización residencial. En un comienzo se contempló el libre acceso y circulación; sin embargo, la edificación de las etapas actuales de la Ciudad Satélite se realiza en base a microbarrios en condominio, cuya población objetivo es de similar estatus que los primeros residentes que llegaron al proyecto.

Lo anterior expresa una segmentación socioeconómica de la oferta inmobiliaria bajo la modalidad de condominio, que tiende a mantener el valor económico y social de determinados lugares de la ciudad. Tras este reforzamiento del patrón histórico de acumulación de población, existen procesos que tienen relación con las migraciones metropolitanas internas asociadas al mercado de la vivienda nueva, que en este caso se vende como barrio cerrado.

(b) También asociado al Subsidio de Renovación Urbana y la edificación en altura, se cuenta el arribo de grupos medios a lugares físicamente deteriorados de áreas centrales o cercanas a ellas, que consideran 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 (Sargatal, 2000). Esto se genera en parte de la superficie de comunas centrales señaladas en (a), a las que se suma Recoleta y Estación Central.

(c) Llegada de grupos medios a comunas de ingresos más altos a través de la densificación y construcción en altura. Numerosas familias con este tipo de oferta inmobiliaria acceden a edificios de departamento, que poseen menor valor que las viviendas unifamiliares ya existentes en esos lugares. Esto es válido para las comunas del sector oriente de altos ingresos que detallamos en (a).

(d) 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. Aunque esta situación 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 no presentaron nuevos emprendimientos residenciales en la modalidad de condominios, como Cerro Navia, El Bosque, La Granja, Lo Espejo, Lo Prado, Pedro Aguirre Cerda, Renca y San Ramón. Otras como La Pintana y San Joaquín presentan proyectos de baja magnitud que no alcanzan a generar el proceso descrito.

Bajo el esquema propuesto pensamos que este tipo de proyectos, por su magnitud, aún no es capaz de modificar substancialmente el patrón de distribución espacial de los grupos socioeconómicos, que fue construido a lo largo del siglo XX. Sin embargo, es muy probable que durante la presente centuria esta situación se produzca y se modifique

³ El Subsidio de Renovación Urbana consiste en un beneficio económico que otorga el Estado a los postulantes de viviendas nuevas, cuyo valor no debe superar las 2000 unidades de fomento (UF). Su monto es de 200 UF para adquirir una vivienda en zonas que establece el Ministerio de Vivienda y Urbanismo con los municipios respectivos.

Cuadro 3. Número de conjuntos y viviendas en condominio según comunas del área metropolitana de Santiago, 1990-2000.

Comunas	N° Condominios						N° Viviendas					
	Casas	%	Deptos	%	Total	%	Casas	%	Deptos	%	Total	%
Las Condes	78	10,2	509	32,6	587	25,3	1353	7,7	28.912	34,7	30.265	30,0
Providencia	3	0,4	317	20,3	320	13,8	12	0,1	10.472	12,6	10.484	10,4
La Reina	207	27,1	11	0,7	218	9,4	1655	9,4	1.116	1,3	2.771	2,7
Lo Barnechea	127	16,6	87	5,6	214	9,2	1287	7,3	2.492	3,0	3.779	3,7
Nuñoa	11	1,4	168	10,8	179	7,7	87	0,5	6.428	7,7	6.515	6,5
Vitacura	2	0,3	106	6,8	108	4,6	17	0,1	3.584	4,3	3.601	3,6
San Miguel	4	0,5	75	4,8	79	3,4	73	0,4	3.629	4,4	3.702	3,7
La Florida	39	5,1	19	1,2	58	2,5	575	3,3	1.385	1,7	1.960	1,9
Peñalolén	57	7,5	0	0,0	57	2,5	3526	20,1	0	0,0	3.526	3,5
Calera de Tango	41	5,4	0	0,0	41	1,8	492	2,8	0	0,0	492	0,5
Huechuraba	37	4,8	2	0,1	39	1,7	974	5,6	704	0,8	1.678	1,7
Pirque	17	2,2	0	0,0	17	0,7	179	1,0	0	0,0	179	0,2
Macul	9	1,2	7	0,4	16	0,7	91	0,5	798	1,0	889	0,9
Maipú	4	0,5	12	0,8	16	0,7	285	1,6	3.232	3,9	3.517	3,5
San Bernardo	14	1,8	0	0,0	14	0,6	1287	7,3	0	0,0	1.287	1,3
Puente Alto	11	1,4	1	0,1	12	0,5	3135	17,9	78	0,1	3.213	3,2
Estación Central	5	0,7	3	0,2	8	0,3	705	4,0	266	0,3	971	1,0
La Cisterna	2	0,3	5	0,3	7	0,3	32	0,2	336	0,4	368	0,4
Padre Hurtado	7	0,9	0	0,0	7	0,3	263	1,5	0	0,0	263	0,3
Quinta Normal	6	0,8	1	0,1	7	0,3	36	0,2	70	0,1	106	0,1
Lampa	45	5,9	0	0,0	45	1,9	198	1,1	0	0,0	198	0,2
Conchalí	0	0,0	3	0,2	3	0,1	0	0,0	304	0,4	304	0,3
Pudahuel	0	0,0	3	0,2	3	0,1	0	0,0	530	0,6	530	0,5
Quilicura	2	0,3	1	0,1	3	0,1	882	5,0	90	0,1	972	1,0
Cerrillos	1	0,1	1	0,1	2	0,1	124	0,7	360	0,4	484	0,5
Independencia	0	0,0	2	0,1	2	0,1	0	0,0	45	0,1	45	0,0
San Joaquín	1	0,1	1	0,1	2	0,1	22	0,1	24	0,0	46	0,0
La Pintana	0	0,0	1	0,1	1	0,0	0	0,0	237	0,3	237	0,2
Cerro Navia	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
El Bosque	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
La Granja	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Lo Espejo	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Lo Prado	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Pedro Aguirre Cerda	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Recoleta	0	0,0	5	0,3	5	0,2	0	0,0	802	1,0	802	0,8
Renca	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
San Ramón	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Santiago	33	4,3	220	14,1	253	10,9	252	1,4	17.338	20,8	17.590	17,5
TOTAL	763	100,0	1560	100,0	2.323	100,0	17.542	100,0	83.232	100,0	100.774	100,0

Fuente: Direcciones de Obras municipales. El cuadro resume las obras acogidas a las leyes de copropiedad inmobiliaria y loteos aprobados con permiso municipal de cierre de accesos. Los datos se encuentran en proceso de verificación en terreno, por lo que pueden existir algunos cambios en su versión final.

significativamente la concentración de la sociedad urbana más favorecida.

(e) Expansión y colonización de nuevas superficies urbanas por parte de grupos altos y otros emergentes que migran hacia comunas periurbanas. Este es un proceso que irá en aumento, y que como se ha señalado, se verá favorecido por el mejoramiento general de las redes de infraestructura vial que se llevan a cabo actualmente en la Región Metropolitana de Santiago.

En un contexto más general, la lectura de los procesos antes descritos pueden ser también com-

plementada con la cuantificación del comportamiento de la variación del parque habitacional y de la población en las comunas del área metropolitana de Santiago para el último período intercensal, 1992-2002 (Figura 3).

El porcentaje de variación intercensal de las viviendas en las comunas mencionadas muestra un crecimiento mayor de las comunas periféricas de Santiago, y también un aumento del parque en algunas comunas centrales y pericentrales. En cada una de ellas operan distintos procesos y agentes—quienes en definitiva construyen los nuevos espacios residenciales—, ejerciendo efectos también sobre la variación

Figura 3. Variación comunal de la población y vivienda para el período intercensal 1992-2002 en el Área Metropolitana de Santiago (1).

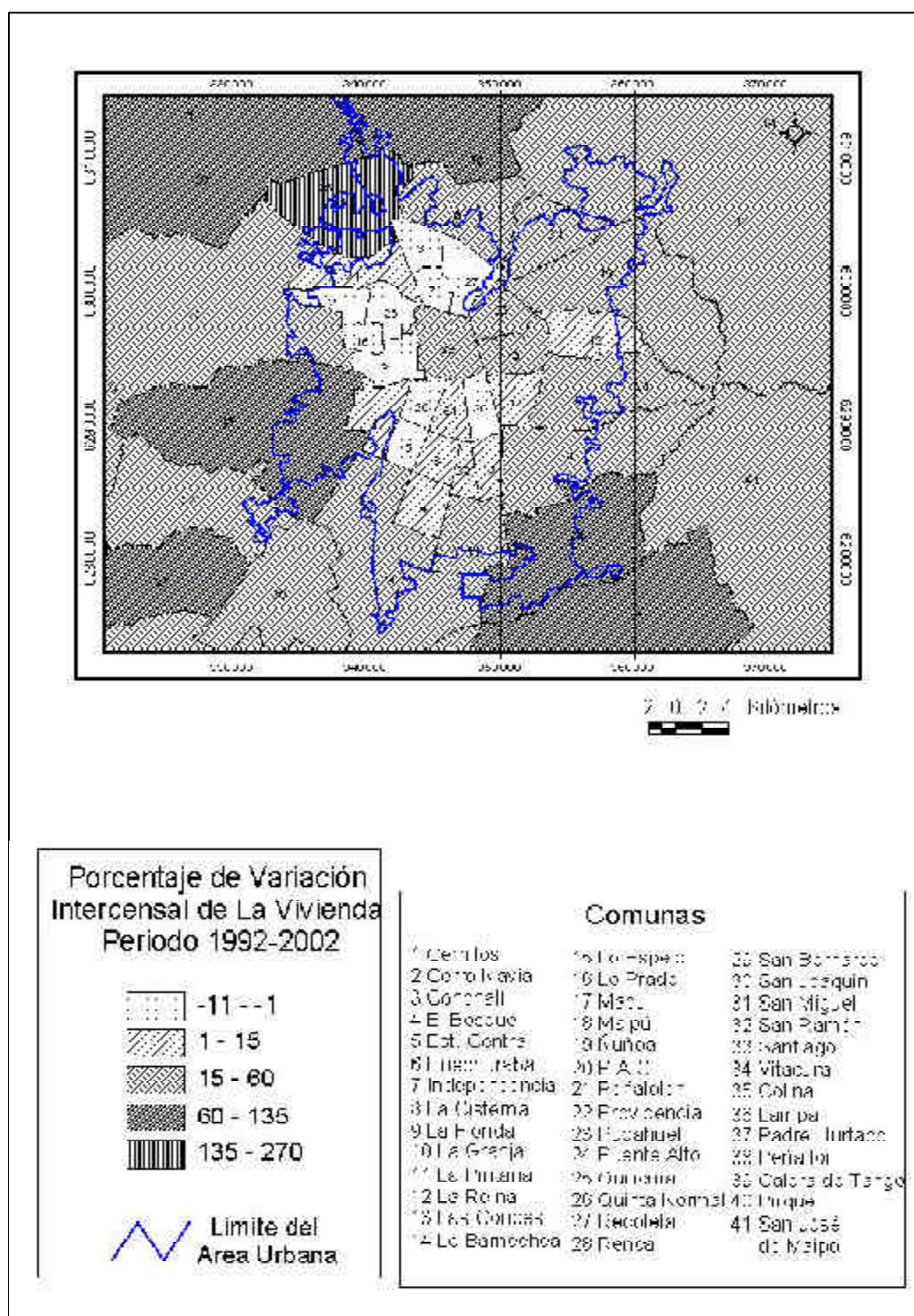
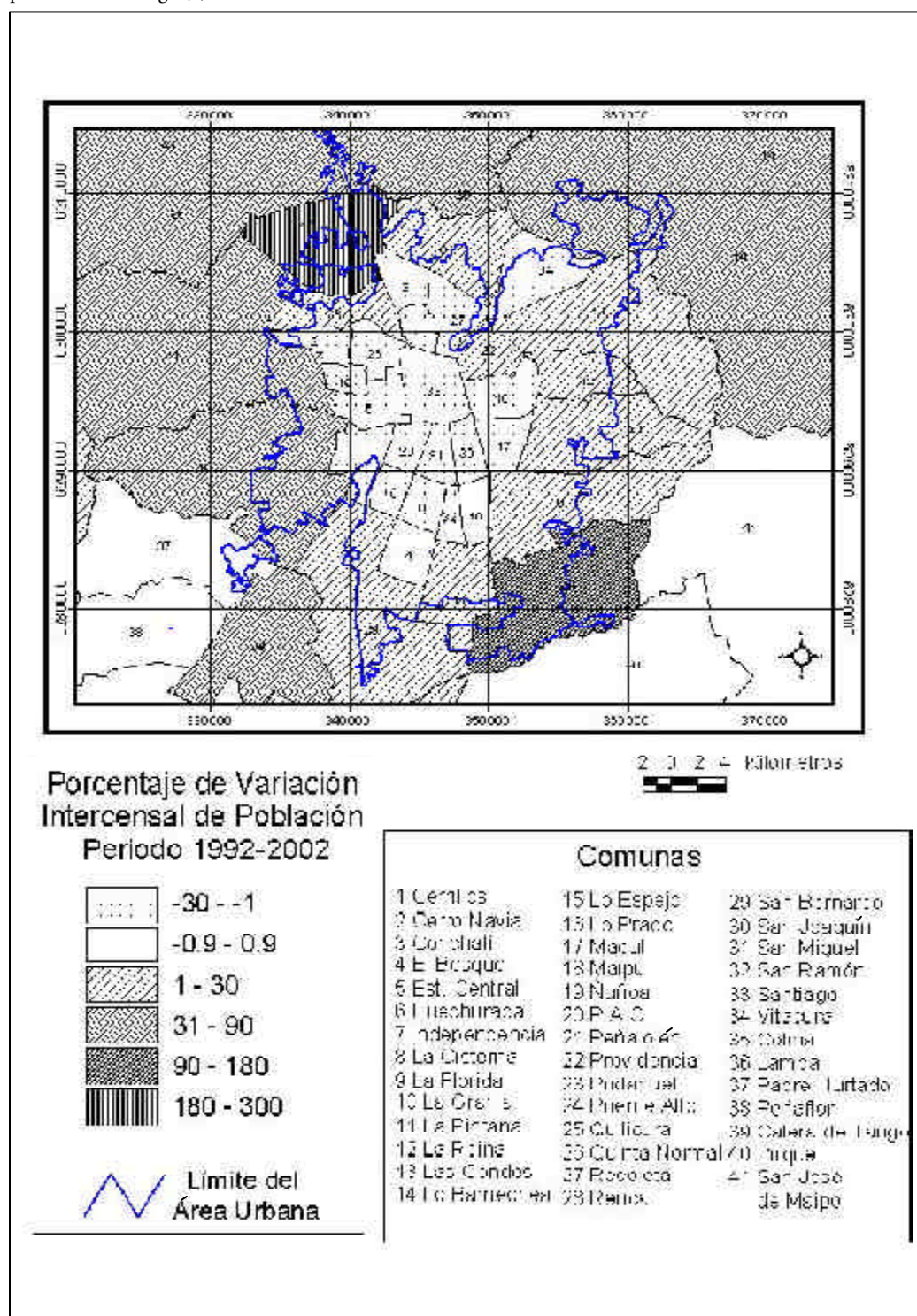


Figura 3. Variación comunal de la población y vivienda para el período intercensal 1992-2002 en el Área Metropolitana de Santiago (2).



de la población que habita dichas comunas. A veces se producen intervenciones de más de un agente, como es el caso de aquellas comunas donde llevan a cabo sus proyectos tanto el Estado como los promotores privados, que como hemos señalado, tienen en su producto preferido a la vivienda en condominio, en las diferentes modalidades analizadas.

Por otro lado, el comportamiento de la población muestra una dinámica muy interesante. Por ejemplo en las comunas centrales de Santiago se produce una variación intercensal 1992-2002 negativa, siendo que el parque habitacional mostró una tendencia contraria. Ello se puede explicar por la variación de los flujos migratorios al interior de la conurbación, y por el papel que comienza a jugar el sector inmobiliario en la construcción de una oferta inmobiliaria que acumula un gran *stock* de su producto, para luego especular en torno a su valor de venta final. Por otro lado, la mayor parte de las comunas de la periferia expresa un crecimiento demográfico significativo, asociado tanto a la vivienda en condominio, analizada en este trabajo, y a las viviendas sociales para los grupos más desfavorecidos.

Si consideramos ambos tipos de viviendas, que corresponden en la actualidad a los modos preferentes de construcción del espacio urbano residencial, podemos afirmar que la geografía social de la ciudad y sus espacios circundantes es dibujada a partir de estas intervenciones. Para comprender en un contexto más amplio los cinco procesos descritos en relación a la edificación de condominios en Santiago, es necesario conocer el otro lado de la medalla en lo que se refiere a la conformación del espacio residencial; en este caso, ello queda representado por los conjuntos de vivienda social edificados en la última década.

La mayor o menor integración física de estas áreas da lugar al nivel de fragmentación del espacio urbano, que puede ser expresada en términos funcionales por la articulación entre los segmentos que componen el calidoscopio de las actividades que se desarrollan en la ciudad, y en el ámbito social, por la integración o desintegración, que se muestra en la inclusión o exclusión de las personas respecto de la sociedad en general.

La concentración de vivienda social en algunas comunas y la construcción de condominios y urbanizaciones cerradas en otras, potencia un aumento de la desintegración física de la ciudad y de la exclusión social, situación que puede ser matizada en el momento en que los proyectos dirigidos a los estratos medios y medios altos, se sitúan en aquellos municipios de base social popular, y se combinan con las iniciativas del Estado dirigidas a los más pobres. Cuando esto último ocurre precisamente se está en presencia de un cambio en el patrón clásico de distribución de los grupos sociales en la ciudad, que ayuda a reducir la distancia física entre ricos y pobres, pero que no necesariamente se traduce en una menor segregación social o en una mayor integración.

5. Consideraciones finales: desafíos futuros en el estudio de los espacios residenciales cerrados

Los condominios, entendidos como conjuntos de vivienda con acceso controlado, tuvieron en la década de los '90 un papel preponderante en la conformación del espacio residencial del área metropolitana de Santiago. En sus diferentes modalidades ellos presentaron una evolución que estuvo marcada por el aumento de su tamaño, y por los efectos provocados en la localización habitacional de una porción de los grupos sociales medios, medios altos y altos.

Precisamente, estas dos situaciones están referidas a las dos hipótesis centrales del artículo, y permiten señalar que tras de estas constataciones existe una serie de procesos sociales y espaciales, cuyo estudio aún no se encuentra agotado. Los avances detectados en este trabajo, referidos al modo en que el sector inmobiliario fue aumentando su interés por la edificación de fortalezas residenciales, así como los indicios de cambio en la distribución socio-espacial de algunos sectores de la sociedad urbana de Santiago, representan sólo un paso más en la comprensión de un fenómeno que ya está difundiéndose por todo nuestro continente, y que en países como Argentina y Brasil se está dando con bastante anterioridad y profundidad.

La producción de viviendas en las distintas tipologías de condominio es una manifestación de la creciente importancia que asume el sector inmobiliario en el desarrollo de la ciudad. Son precisamente los intereses y estrategias de los agentes inmobiliarios los que comandan las directrices de crecimiento y desarrollo urbano del Área Metropolitana de Santiago, y por extensión, del resto de las ciudades chilenas.

La generación de espacios residenciales cerrados responde a su vez a la búsqueda de lugares seguros y en ocasiones exclusivos, por parte de cierto grupo de la población que posee capacidad de ahorro y endeudamiento. Paralelamente, esta forma de diseño de las áreas residenciales se convierte en el producto preferido de los promotores privados, quienes aprovechan y explotan ciertas condiciones externas del medio social, como son el aumento de las tasas de criminalidad y de la sensación de inseguridad, para imponer en el mercado una nueva modalidad de consumo inmobiliario.

Los espacios residenciales cerrados han comenzado a redibujar en algunos municipios de Santiago la geografía social de la ciudad, acercando físicamente a los diferentes grupos que componen la sociedad de la capital chilena. Sin embargo, en otras comunas tradicionalmente pobres aún no arriban estos conjuntos y la vivienda social impulsada por el Estado es el principal agente constructor del espacio residencial.

La proximidad material que se genera en determinados espacios de algunas comunas no necesariamente ha dado lugar a una mayor integración entre ricos y pobres, por lo que los efectos de más largo plazo necesitan ser estudiados en un futuro, y de esta forma dar cuenta de las externalidades sociales, culturales y territoriales que dichos proyectos residenciales están generando en el conjunto de la ciudad.

Los cinco procesos detectados en la conformación del espacio residencial producto de los condominios, en sus distintas modalidades, generan nuevas formas de fragmentación y segregación del espacio social y funcional de la ciudad. Además, aparecen con ellos desafíos para los diferentes estamentos

que participan en la gestión del espacio urbano, y también para los propios ciudadanos.

Gran parte de los proyectos realizados provocan, sobre todo en la periferia metropolitana, un nuevo dibujo no sólo del espacio social, sino que también del trazado de los equipamientos, servicios y redes de infraestructura, bajo una dinámica que muchas veces poco tiene que ver con la planificación territorial y las estrategias por alcanzar un uso armónico del espacio.

El trabajo realizado no pretende concluir con una postura que señale lo maligno o positivo de la urbanización enrejada, sino que otorgar lineamientos para leer un proceso que se encuentra en pleno funcionamiento, y que cada vez requerirá de un número mayor de trabajos que indaguen en aspectos tan importantes como las contradicciones entre el espacio público y el espacio privado que se genera a partir de estos proyectos, así como en los conflictos entre administración privada de los condominios y el poder local, junto con problemas derivados del uso del suelo y de las respuestas que tanto autoridades como ciudadanos debemos construir en el marco de la ciudad democrática.

6. Referencias bibliográficas

- Bordorf, A. (2002). "Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de segregación socio-espacial en capitales andinas". Cabrales, L. (ed.), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara-UNESCO: 581-612.
- (2003). "Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana". *EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, 29, 86: 37-49.
- Cabrales, L.F. (2003). "Ciudades cerradas, libros abiertos". *Ciudades*, 59: 58-64.
- Caldeira, T. (2001). *Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. San Paulo: EDUSP.
- Callies, D., P. Franzese y H. Guth (2002). "Urbanizaciones 'encerradas', pactos y problemas". *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 133-134: 473-490.
- Cámara Nacional de Comercio (2004). *Seminario Seguridad Privada: situación actual y proyección*

- nes. Santiago: Cámara Nacional de Comercio/ Instituto IPARChile.
- Campos, D. y C. García (2004). "Identidad y sociabilidad en las nuevas comunidades enrejadas: observando la construcción de la distancia social en Huechuraba". Sabatini, F. y G. Cáceres, *Barrios cerrados en Santiago de Chile. Entre la exclusión y la integración residencial*. Santiago: Lincoln Institute of Land Policy/Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile: 179-207.
- Capel, H. (2002). *La morfología de las ciudades. Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Carvalho de Oliveira, E. (2000). "O 'loteamento residencial fechado' no quadro das transformações da metrópole de São Paulo. Dissertação de Mestrado apresentada no Programa de Pós-graduação em Estruturas Ambientais Urbanas da para a obtenção do título de mestre. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.
- Davis, M. (1992). *City of quartz: Excavating the future in Los Angeles*. New York: Vintage Books.
- De Mattos, C. (2002). "Mercado metropolitano de trabajo y desigualdades sociales en el Gran Santiago: ¿Una ciudad dual?". *EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 28, 85: 51-70.
- _____ (2003). "Globalización y transformación metropolitana en el caso de Santiago". Arenas, F., R. Hidalgo, y J.L. Coll (eds.), *Los nuevos modos de gestión de la metropolización*. Santiago: Serie Geolibros: 27-55.
- Duany, A., E. Plater-Zyberk y J. Speck (2000). *Suburban nation: the rise of sprawl and the decline of the American Dream*. New York: North Point.
- Ducci, M.E. (2002). "Área urbana de Santiago 1991-2000: expansión de la industria y la vivienda". *EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 28, 85: 187-207.
- Fernández, G., R. Salcedo y A. Torres (2004). "De la publicidad inmobiliaria a la vivencia cotidiana: aspectos que permiten entender la evolución de las expectativas residenciales". Sabatini, F. y G. Cáceres, *Barrios cerrados en Santiago de Chile. Entre la exclusión y la integración residencial*. Santiago: Lincoln Institute of Land Policy/Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile: 113-146.
- González, C. (2004). "Transformaciones socioespaciales generadas a partir de la instalación de urbanizaciones cerradas. Caso de estudio: comunas de Quilpué y Villa Alemana, V Región de Valparaíso". Seminario de Grado para optar al Grado de Licenciado en Geografía. Santiago: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Harvey, D. (1990). *The condition of postmodernity: an enquiry into the origins of cultural change*. Cambridge: Blackwell.
- Hidalgo, R., A. Salazar y L. Álvarez (2003). "Los condominios y urbanizaciones cerradas como nuevo modelo de construcción del espacio residencial en Santiago de Chile (1992-2000)". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 7, 146 (123). [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(123\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(123).htm)
- Hidalgo, R., L. Álvarez y A. Salazar (2003). "Efectos Territoriales de la Producción de Viviendas en Condominios. El Caso de Santiago (1900-2000)". *Revista Geográfica de Valparaíso*, 34: 101-116.
- Janoschka, M. (2002). "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización". *EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 28, 85: 11-29.
- Janoschka, M. y G. Glasze (2003). "Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico". *Ciudades*, 59: 9-20.
- Low, S. (2002). *Behind the gates: life, security, and the pursuit of happiness in Fortress America*. New York: Routledge.
- McKenzie, E. (1995). *Privatopia: Homeowner associations and the rise of the residential private government*. New Haven: Yale University Press.
- _____ (2003). "Common-interest housing in the communities of tomorrow. *Housing Policy Debate*, 14, 1-2: 203-234.
- Pereira, A. (1999). "En el sector construcción los extranjeros se dejan caer". *El Mercurio*, 30 de mayo.
- Ramos, M. y J. Guzmán (2000). *La guerra y la paz ciudadana*. Santiago: Lom.
- Rodríguez, A. y L. Winchester (2001). "Santiago de Chile. Metropolización, globalización, desigualdad". *EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 27, 85: 1-10.

- dios Urbano Regionales*, 27, 80: 121-139.
- Sabatini, F. (2000). "Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial". *EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 26, 77: 49-80.
- Sabatini, F. y G. Cáceres (2004). "Los barrios cerrados y la ruptura del patrón tradicional de segregación en las ciudades latinoamericanas: el caso de Santiago de Chile". Sabatini, F. y G. Cáceres, *Barrios cerrados en Santiago de Chile. Entre la exclusión y la integración residencial*. Santiago: Lincoln Institute of Land Policy/Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile: 9-44.
- Sabatini, F., G. Cáceres y J. Cerda (2001). "Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción". *EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 27, 82: 21-42.
- Salcedo, R. (2004). "Relaciones entre residentes de comunidades ideológicas y pobladores de vivienda social". Hidalgo, R., R. Trumper y A. Borsdorf, *Transformaciones metropolitanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana*. Santiago: Serie Geolibros.
- Salcedo, R. y Torres, A. (2004). "Los nuevos barrios enrejados: ¿muro o frontera?". Sabatini, F. y G. Cáceres, *Barrios cerrados en Santiago de Chile. Entre la exclusión y la integración residencial*. Santiago: Lincoln Institute of Land Policy/Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile: 147-178.
- Sellés, F. y L. Stambuk (2004). "Asentamiento de grupos medios-altos en sectores populares bajo la forma de comunidades enrejadas: una mirada externa". Sabatini, F. y G. Cáceres, *Barrios cerrados en Santiago de Chile. Entre la exclusión y la integración residencial*. Santiago: Lincoln Institute of Land Policy/Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile: 229-256.
- Sargatal, M. (2000). "El estudio de la gentrificación". *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 228. <http://www.ub.es/geocrit/b3w-288.htm>
- Svampa, M. (2001). *Los que ganaron: la vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires: Biblos.
- Torres, H. (1998). "Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires; la suburbanización de las élites". En *Seminario de Investigación Urbana*. Buenos Aires: Instituto Gino Germani.
- Vidal Koopmann, S. (2003). "Countries y barrios cerrados: nuevas formas de segregación urbana. Una aproximación al tema del crecimiento en el área metropolitana de Buenos Aires (Argentina)". *Geodemos*, 6: 97-118.
- Webster, C. (2001). "Gated cities of tomorrow". *Town Planning Review*, 72, 2: 149-169.