

# Hacia un nuevo tejido rurbano. Los megaproyectos de ciudades valladas en la periferia de Santiago de Chile

Rodrigo HIDALGO & Axel BORSDORF & Rafael SÁNCHEZ

*Profesor e investigador del Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile & Catedrático de Geografía en la Universidad de Innsbruck, Austria & Licenciado en Historia y licenciado en Geografía.*

**RESUMEN:** Las tendencias recientes de expansión metropolitana en Santiago de Chile están marcadas por el diseño de grandes proyectos inmobiliarios que se comienzan a reproducir bajo la modalidad de ciudades valladas. A través del estudio del marco jurídico que ha dado a lugar a dichas intervenciones, del análisis de los primeros proyectos en marcha, de los equipamientos e infraestructuras contemplados en el diseño de dichas intervenciones, se interpreta como ellas van construyendo un nuevo modo de habitar urbano distante de la mezcla social y cercanos a la homogenización y estandarización no sólo de las viviendas y personas que viven en ellas, sino que también de sus costumbres y patrones culturales.

**DESCRIPTORES:** Barrios cerrados. Fragmentación urbana. Planificación urbanística. Chile.

## I. INTRODUCCIÓN

Las transformaciones de los diferentes componentes de la morfología urbana son sensores adecuados para leer los cambios que ocurren en las ciudades. En el caso de las urbes latinoamericanas, sus áreas centrales y sus periferias muestran importantes cirugías, tanto en su entramado vial, como en sus espacios funcionales. Lo anterior va desde la construcción de grandes autopistas, que cubren áreas cada vez mayores, pasando por una constante modificación del espacio interior, expresada en un notable aumento

de la altura de la edificación, hasta la expansión periférica por usos preferentemente residenciales (BORSDORF & HIDALGO, 2004a).

Al unísono la producción actual de estos espacios residenciales expresa una dualidad que tiene en un extremo a la vivienda social, promovida por el Estado y, en el otro, a los condominios o barrios cerrados, habitados no sólo por las elites, sino también por grupos medios y medios bajos, que se distribuyen por diversas localizaciones, con distinta base social y territorial (BORSDORF, 2000; THUILLIER, 2000; MEYER & BÄHR, 2001; KOHLER, 2002; KANITSCHIEDER, 2002;

Recibido: 09.01.2006. Revisado: 21.03.2006.  
e-mail: hidalgo@geo.puc.cl & rsanchez@geo.puc.cl & Axel.Borsdorf@uibk.ac.at

Proyecto Fondecyt 1030472, 704011 y 7050123 y FWF 14883 (Austria). Una versión preliminar se presentó en el VII Coloquio Internacional de Geocrítica celebrado en mayo de 2005 en Chile.

LACARRIEU & THUILLIER, 2004; HIDALGO & BORSODORF, 2005).

Desde mediados de los años ochenta en las aglomeraciones de América Latina, la edificación de grandes conjuntos de viviendas cuyos accesos son controlados y restringidos sólo a quienes habitan en ellas comienzan a aumentar paulatinamente su tamaño (CABRALES, 2002; y BORSODORF, 2003a). En Argentina y Brasil, la edificación de dichos espacios cobra importancia en términos de viviendas construidas y despierta un notable interés por parte de la comunidad de investigadores, quienes abordan el fenómeno desde distintas dimensiones —sociológicas, urbanísticas, geográficas—, analizando el proceso de la clausura de calles públicas, pasando por la cuantificación y análisis del auge de grandes edificios protegidos y exclusivos, hasta la generación y crecimiento de barrios cerrados para diferentes clases sociales (TORRES, 1998; CALDEIRA, 2001; SVAMPA, 2001; CLICHEVSKY, 2002, BORSODORF, 2002B; VIDAL KOPPMANN, 2003; QUIROZ, 2003).

Respecto de las causas de este fenómeno, algunos autores como BORSODORF (2002) y BORSODORF & HIDALGO (2004a) hacen hincapié en la proximidad de la cultura ibérica; otros, como DE MATTOS (2003) y PARNREITER & *al.* (2005) responsabilizan a la globalización. No obstante, en vista de las tendencias recientes, se podría llegar finalmente a un consenso, puesto que los megaproyectos surgidos recientemente rompen con cualquier tradición urbana en Latinoamérica y pueden ser considerados como secuelas de la globalización, con manifestaciones particulares en cada uno de los países donde se han materializado.

Estos megaproyectos presentan una envergadura y complejidad estructural superior al modelo de urbanizaciones cerradas hasta entonces manejadas y promocionadas por los agentes privados. Ellos pretenden albergar cifras superiores a los 50.000 habitantes. Con el objetivo de convertirse en nuevas ciudades están dotados

de la más completa red de equipamiento e infraestructura exclusiva. De vez en cuando —como en el caso de Santiago de Chile— esos megaproyectos se vinculan a los cascos urbanos a través de autopistas privadas, transitables muchas veces sólo por quienes moran en esos nuevos complejos residenciales (BORSODORF & HIDALGO, 2005).

Fenómenos semejantes ya habían sido analizados respecto a São Paulo (COY & PÖHLER, 2002) y sirvieron de objeto para un estudio detallado de JANOSCHKA (2002) sobre Buenos Aires (Nordelta). A diferencia de São Paulo, se ignora hasta el momento los efectos que tendrá ese desarrollo en Santiago de Chile, en donde ya están en marcha parcialmente varios megaproyectos de esa índole, en localizaciones aledañas o esparcidas por la periferia de la aglomeración urbana (primeros resultados en HIDALGO, 2004).

El texto busca analizar el fenómeno de las “ciudades valladas” en Chile (HIDALGO, 2004) y constatar el modo en que estas intervenciones configuran una nueva periferia metropolitana, diseñada a partir de las estrategias que despliegan los agentes inmobiliarios para rentabilizar sus inversiones, a través de la construcción de megaproyectos de barrios cerrados amparados por mecanismos que hacen flexible la normativa urbanística relativa a los espacios naturales de protección especial, definidos en la legislación chilena como zonas de interés silvoagropecuario<sup>1</sup>.

## 2. GLOBALIZACIÓN, EXPANSIÓN METROPOLITANA Y FRAGMENTACIÓN URBANA

Según el esquema planteado por HARVEY (1990) la globalización se relaciona con:

- a) una serie de innovaciones en las tecnologías de la información, comunicación y transporte y
- b) por la difusión de un nuevo paradigma económico, de corte capitalista,

<sup>1</sup> Los desarrollos en Brasil y Argentina son usados sólo a título de comparación; las ideas expuestas en este artículo están fundamentadas en los trabajos de campo realizados en 2004 y 2005 en Santiago de Chile. La base empírica del trabajo corresponde a un levantamiento de los conjuntos de viviendas proyectados para una población de más de 50.000 habitantes, que actualmente se están desarrollando en el Área

Metropolitana de Santiago (AMS). A partir de cartografías, entrevistas, una base de datos georeferenciada de los proyectos residenciales y el trabajo de campo, se generó la interpretación y propuesta teórica del proceso de construcción de las nuevas periferias residenciales valladas en el AMS (compárese también BORSODORF & HIDALGO, 2004b; y BORSODORF & HIDALGO, 2005).

denominado neoliberalismo que propugna la liberación de las fronteras arancelarias, el retroceso intervencionista estatal, la flexibilización del mercado laboral y la exaltación de las ventajas comparativas y competitivas entre las distintas regiones del planeta, entre otros aspectos de singular importancia.

En este contexto, la globalización y el neoliberalismo son procesos análogos que tienen una evidente expresión territorial en sus fuentes de origen, es decir, las ciudades, a través de la desregulación del mercado del suelo y la especulación inmobiliaria (HARVEY, 1990; MARCUSE & KEMPEN, 2000). DE este modo, la expansión de las ciudades asume nuevas formas en las últimas dos décadas, pasándose desde una estructura relativamente compacta a estadios de difusión de la urbanización en las áreas periféricas de las ciudades que dan a lugar a formas de distribución dispersa, que hacen pensar en archipiélagos urbanos a la usanza de la realidad observada principalmente en Norteamérica y en una menor escala —a partir de la última década— en algunos países europeos (MONCLÚS, 1998; DE MATTEIS, 1998).

En el caso de algunas naciones del norte de Europa, la expansión urbana asociada con la difusión de la globalización y del neoliberalismo, ha sido relacionada con el surgimiento de un continuo campo-ciudad, que es denominado “pueblo-regional” (*regional town*) y que toma lugar a lo largo de las principales vías de comunicación. Más recientemente, ello es interpretado como el advenimiento de un “post-suburbio”, que se diferencia de los antiguos suburbios por una mayor prosperidad y una estructura de flujos diarios más compleja que la simple relación funcional de movimientos diarios entre el suburbio y la ciudad (BORS DORF, 2004a, b).

En América Latina las periferias metropolitanas también comienzan a mostrar mutaciones en sus formas de expansión, presentando una diversidad de usos marcada por la fragmentación: autopistas urbanas y suburbanas, barrios cerrados y grandes centros comerciales (*shopping center* o *mall's*), son la triada que da forma al nuevo modelo de la organización metropolitana, más fragmentado y policéntrico que la ciudad

heredada del proceso de desarrollo basado en la industrialización inducida por el Estado —ciudad bipolar— y consecuencia indirecta, de la implantación de las políticas neoliberales, cimentadoras del “reinado” de la globalización (BORS DORF & HIDALGO, 2005).

Considerando lo anterior la transición desde la ciudad polarizada a la ciudad fragmentada, está referida al paso de una organización urbana en que su espacio social está marcado por dos polos claramente diferenciados, habitados por “ricos” y “pobres”, a una organización en que ambos grupos comienzan a dispersarse, en muchos casos concentradamente, por distintos puntos de los bordes de las metrópolis (HIDALGO & BORS DORF, 2005). De tal forma se postula que la fragmentación pone el acento en la complejidad de los cambios actuales en la ciudad, siendo la idea central que la posición social ya no determina la posición geográfica, y que la sociedad en archipiélago produce una imbricación de los diferentes espacios y otorga una visibilidad que tiende a incrementar las diferencias (PRÉVOT, 2000).

Globalización, neoliberalismo, nuevos suburbios y fragmentación urbana son el marco general de las nuevas periferias residenciales asociadas a los megaproyectos de barrios cerrados, que comienzan a observarse en Santiago de Chile desde comienzos del siglo XXI. El paso siguiente es explicitar las particularidades de este fenómeno para el caso chileno, sus agentes impulsores, sus consecuencias para la organización del espacio metropolitano, sus proyecciones futuras y los cambios en las formas de exclusión residencial que las “ciudades valladas” estarían provocando en dicha ciudad.

### 3. DE LA CIUDAD ABIERTA A LA CIUDAD CERRADA: LA EVOLUCIÓN DE LOS ESPACIOS RESIDENCIALES EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DESDE LA IRRUPCIÓN DEL NEOLIBERALISMO

Hasta la década de los setenta la formación del espacio residencial en Santiago estaba regida por tres modos preferentes. Ellos iban desde:

1. la autoconstrucción individual, basada en la compra de una parcela y posterior

- edificación de la vivienda, realizada por distintos grupos socioeconómicos, pasando por la
2. vivienda social terminada, hasta la conformación de
  3. asentamientos informales que representaban la válvula de escape de aquellas personas que no podían acceder a las alternativas que ofrecía el Estado ni menos contaban con recursos para formar parte del mercado de arriendos de parcelas, casas o departamentos (HIDALGO, 2005).

Estas modalidades de conformación de las áreas residenciales se relacionan con los sistemas de producción de la tierra y la vivienda, los cuales fueron sistematizados para el caso de Santiago por Sabatini en 1982. Dicho autor, en base a lo postulados de TOPALOV (1979), señala que detrás de cada uno de estos sistemas existen cuatro funciones principales que son activadas por los agentes urbanos en la generación del suelo apto para urbanizar y edificar viviendas:

1. gestión del recurso suelo,
2. construcción,
3. financiamiento, y
4. organización y promoción.

Este marco interpretativo de las formas en que se genera el espacio urbano tiene correspondencia con lo señalado por LEFEBVRE (1978), quien lo considera como “el resultado de la reproducción de la dinámica capitalista”. En este sentido, el debate en relación con sector inmobiliario y las articulaciones entre promotores, constructores, propietarios y su influencia sobre el aparato de Estado, especialmente a escala local, es un asunto que aun no se ha agotado y queda un amplio campo de investigación en torno a las consecuencias y factores que determinan su dinámica (RODRÍGUEZ SOARES, 1999). En el contexto internacional destacan los trabajos de CAPEL (1974) para el caso español, HARVEY (1977) para las ciudades angloamericanas y SCHTEINGART (1979) para ciudad de México, en donde los autores identifican y analizan la actuación de distintos agentes en una determinada realidad histórico-cultural y sus efectos en la sectorización social del espacio urbano.

Las formas de acceso al suelo y la vivienda tuvieron en Chile importantes modificaciones con el cambio de modelo de desarrollo económico que sufrió el país con el advenimiento del Gobierno Militar, que promovió un 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 (TRIVELLI, 1990). Esta nueva estrategia de desarrollo tuvo efectos en los más variados ámbitos de la vida nacional y por consiguiente en las ciudades. Las reformas neoliberales también se manifestaron en el mercado del suelo urbano y fueron el motor de la flexibilización del sistema de planificación urbana vigente hasta ese momento, que databa desde 1953 con la promulgación de la Ley de Construcciones y Urbanización y que establecía estrictas medidas a la actividad inmobiliaria, con el fin de evitar el crecimiento desmedido de las ciudades. El principal cambio 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 (HIDALGO & ARENAS, 2003).

Los efectos de dicha iniciativa se sintieron tanto en el precio del suelo como en la segregación del espacio social de Santiago. Una mayor disponibilidad del recurso no provocó una disminución de su precio, 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 viviendas en aquellas comunas que ofrecían suelo con un menor precio 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 debieron 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.

Paralelamente las reformas neoliberales potenciaron la formación de un vigoroso y dinámico sector inmobiliario, incubado desde la creación de la Cámara Chilena de la

Construcción en la década de los cincuenta, el cual adquirió como función no sólo el construir, sino también la gestión del suelo, la promoción de compra y venta del producto y la proyección de sus inversiones en aquellos lugares de la ciudad que puedan reportar mayores ganancias. De este modo, las ciudades chilenas, hoy en día, deben ser entendidas como el territorio de los agentes inmobiliarios 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.

Son precisamente los agentes inmobiliarios los que comienzan a imponer nuevas formas de consumo del mercado de la vivienda. Las empresas del sector inician la producción en serie para potenciar las economías de escala, el suelo urbano es acaparado cada vez más por unos pocos propietarios y se restringe a su mínima expresión la construcción individual. En esta dirección en la década de los ochenta, una de las tipologías constructivas que se potencia corresponde a los condominios, tanto de viviendas unifamiliares como también de uno o más bloques de edificios de departamentos.

El aumento de estas formas de agrupar viviendas en torno a espacios de uso común y controlados cobró aún mayor impulso en la última década del siglo XX, lo que se tradujo, en algunos municipios que componen el área metropolitana de Santiago, en que la mayor parte de su edificación esté bajo esta clasificación. Los conjuntos habitacionales construidos en la década de los noventa muestran una amplia gama de tipologías, que se diferencian en tamaño y forma. Precisamente, los condominios en Santiago tienen volúmenes que van desde un grupo reducido de viviendas, entre cinco y veinte unidades de casas unifamiliares o edificios entre 6 y 20 departamentos, aproximadamente, hasta proyectos que superan las cien viviendas en superficie o en altura. Bajo la concepción teórica propuesta se entienden a estas últimas como urbanizaciones cerradas, que son verdaderas fortalezas, dirigidas en general a estratos medios, que tienen en su interior un soporte en la prestación de bienes y servicios, hecho que les otorga cierta autonomía del resto de la ciudad.

La ubicación de las promociones de condominios muestra como el sector inmobiliario despliega estrategias de acción en la ciudad y sus espacios circundantes. Como hemos esbozado, la actividad de este sector se ve favorecida por la flexibilización de la normativa urbana, que trata de no poner trabas a las inversiones del capital privado, y, por otro lado, por la propia acción del Estado que impulsa una serie de obras de infraestructura en el interior de la ciudad que son elementos de valoración de la tierra urbana, costos que muchas veces no son asumidos por los promotores. Otro elemento clave en el impulso de los emprendimientos de barrios cerrados en Santiago, también tiene que ver con el auge de los centros comerciales de grandes superficies y de los megamercados de venta al por menor. Ambos elementos caracterizados como símbolos de una supuesta difusión universal de los patrones de consumo, amparadas en el proceso de globalización, son los nuevos elementos que junto a los barrios amurallados caracterizan el modelo de la ciudad cerrada (BORS DORF & HIDALGO, 2004).

Por esta situación, la construcción de grandes conjuntos de barrios cerrados o megaproyectos justificaría e incentivaría la llegada de inversiones internacionales. En Chile, ello ocurrió desde la segunda mitad de los años noventa y se manifestó a través de la fusión de empresas estadounidenses, mexicanas y españolas con algunas nacionales vinculadas al rubro de la construcción. La edificación de condominios y urbanizaciones cerradas destinadas a los grupos medios fue rápida presa de estas asociaciones, entre las que se encuentran las siguientes: *Habitaria*, sociedad en partes iguales entre la española *Ferrovial* y el grupo *Luksic*, y *Geosal*, entre el grupo mexicano *Geo* y la chilena *Salfa*, ambas con proyectos de gran escala en los municipios de la periferia de la ciudad. Por otro lado, empresas norteamericanas habían declarado en el año 1999 su intención de vincularse con algunas compañías nacionales, como es el caso de Pulte, una de las constructoras más grandes de Estados Unidos en el campo de la vivienda (PEREIRA, 1999). Estas asociaciones explican la introducción de nuevos aportes en términos de gestión, tecnología y diseño aplicado. Es muy probable que con los tratados de libre comercio suscritos por Chile

en los últimos años, tanto con Europa y Norteamérica, estas formas compartidas de inversión inmobiliaria se sigan potenciando (HIDALGO, 2004).

En las postrimerías del siglo XX los condominios aumentan paulatinamente su tamaño, superando las 100 unidades, y de paso son llevados por sus promotores a comunas de menores ingresos. Este es el caso de Peñalolén, La Florida, Puente Alto, San Bernardo y Huechuraba, entre las más importantes. Las urbanizaciones cerradas llevan hacia territorios tradicionalmente receptores de grupos socioeconómicos más pobres, a población de mayor estatus socioeconómico.

Por otra parte, en comunas periurbanas como Pirque, Calera de Tango, Padre Hurtado, Lampa y Colina la construcción de espacios residenciales cerrados también comienza a cobrar fuerza en la década de los noventa. Estos conjuntos se construyen en base a viviendas unifamiliares, en parcelas 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 y que dio origen a las denominadas “parcelas de agrado”<sup>2</sup>.

En general, son subdivisiones de suelo 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 del Área Metropolitana de Santiago (AMS), 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 área, que alcanzó entre 1994 y el 2002 la cifra de 156.251 lotes, valor que

contrasta con las 9.943 viviendas que censó el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) en 2002 para el conjunto de parcelas de agrado en la misma área (INE, 2002).

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 aún mayor impulso, lo que se traduce en la aparición de una nueva tipología de espacio residencial cerrado: la ciudad vallada, que corresponden a megaproyectos inmobiliarios de barrios cerrados para una población de más 50.000 personas y que se ubican en comunas periurbanas del AMS. La diferencia de estos proyectos con las urbanizaciones cerradas 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, en la forma con que el modo de vida urbana coloniza las áreas rurales y en definitiva, en las expresiones de crecimiento de la ciudad.

Esta situación se produjo con anterioridad en Argentina y Brasil, donde proyectos como Nordelta en Buenos Aires y Alphaville en São Paulo son todo un símbolo de verdaderas ciudades privadas fortificadas que están transformando notablemente los modos de habitar urbano en dichos países. Por ejemplo, Nordelta es un emprendimiento que “se urbaniza desde 1999 en un área de 1.600 has 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

<sup>2</sup> Las parcelas de agrado corresponden al fraccionamiento del suelo rústico originado por el Decreto con Fuerza de Ley 3.516 de 1980, que estableció en su artículo 1.º que “los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas”. La aplicación de esta normativa condujo a un intenso proceso de subdivisión de la tierra en las áreas rurales del país y con especial vigor en la periferia de las ciudades.

En este proceso se generan una serie de nuevos asentamientos de población, que son reconocidos en la toma de datos de los Censo de Población y Vivienda del año 2002. En este sentido, el glosario de dicho Censo señala que la parcela de

agrado corresponde a: “asentamiento humano, concentrado o disperso que se ubica en una o más propiedades de pequeña extensión, inferior a media hectárea (5.000 m<sup>2</sup>), con nombre propio común a todas ellas. La parcela de agrado, por su dimensión no constituye una explotación agrícola, aun cuando existan cultivos al interior de ella; se diferencia de la parcela agrícola por el tipo de edificación moderna de la vivienda, correspondiente a un nivel socioeconómico medio-alto y alto. Por lo general, la parcela de agrado se ubica en las cercanías de los centros urbanos de importancia; ellas forman un conjunto de varias propiedades que se reconocen con un nombre propio común, que generalmente se deriva del nombre del predio que las originó, independientemente del nombre propio que pudiere tener cada propiedad. La parcela de agrado pierde su categoría si su monto poblacional corresponde a la de Aldea (entre 301 y 1.000 habitantes)”.

instalaciones culturales, de esparcimiento, de compras y un centro de oficinas” (JANOSCHKA, 2002). Todos estos elementos demandarán una alta inversión, entre 200 y 250 millones de dólares en infraestructura y 600 millones de dólares en construcciones, proyectadas para finalizarse en el 2010 (CLICHEVSKY, 2002). En el caso de Alphaville, edificado en etapas desde mediados de los años setenta 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 (COY & PÖHLER, 2002).

#### 4. LAS CIUDADES VALLADAS Y SU MARCO JURÍDICO

Los megaproyectos de barrios cerrados en los primeros años del siglo XXI aparecen asociados a dos nuevas figuras de la planificación territorial chilena<sup>3</sup>. 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), situada al norte del AMS. 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.

En las tres comunas de la provincia de Chacabuco localizadas en el periurbano del AMS, 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 has. 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 m<sup>2</sup>— alentaron que en el mencionado Plan Regulador Intercomunal de Chacabuco se crearan las ZODUC, que corresponden a territorios urbanizables —superiores a 300 has— y contenidos bajo la cota de los 700 m.s.n.m. (ver FIG. 1)<sup>4</sup>, 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

<sup>3</sup> Un análisis detallado y reciente del funcionamiento de los instrumentos de planificación territorial y urbana en Chile pueden verse en Gaete (2003).

<sup>4</sup> La FIG. 1 muestra los centros comerciales de grandes superficies existentes, planeados o ya en construcción, además de las ZODUC, AUDP y comunas en las cuales se pueden ejecutar PDUC. Las autopistas urbanas, los centros comerciales de

grandes superficies o *malls* y las ciudades vallada, son la triada que da forma al nuevo modelo de la organización urbana del AMS, más fragmentado y policéntrico que la ciudad heredada del proceso de desarrollo basado en la industrialización inducida por el Estado y consecuencia indirecta, de la implantación de políticas de desarrollo neoliberal, cimentadoras del “reinado” de la globalización.

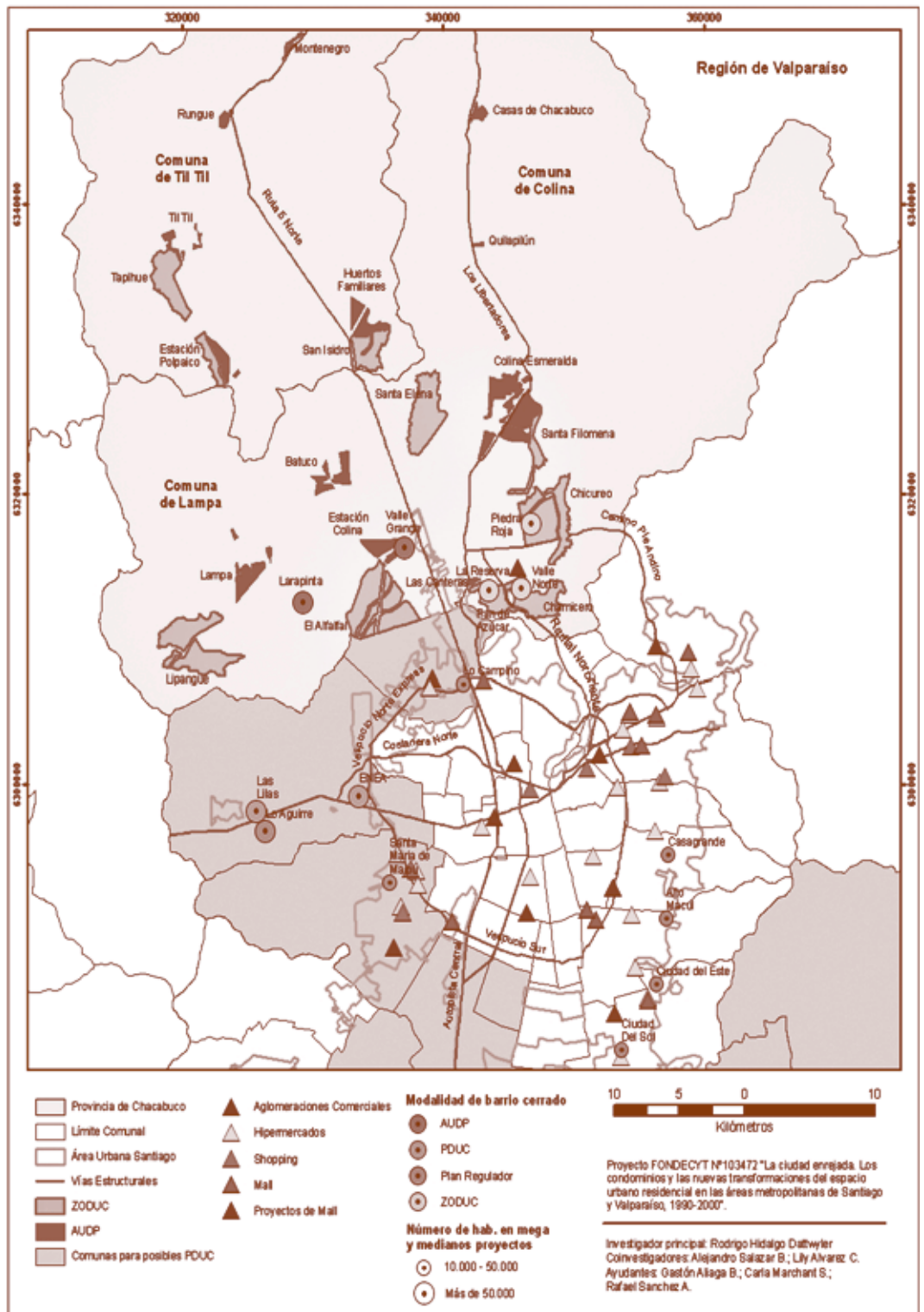


Fig. 1. Localización de las “ciudades valladas” (ZODUC, AUDP y PDUC) en la ciudad de Santiago de Chile



superficie para albergar posibles proyectos de vivienda social pública.

El rendimiento por unidad suelo aumenta notablemente con las ZODUC, de una densidad promedio de 10 hab/ha en las “parcelas de agrado” a 85 hab/ha (con una tolerancia de +/- 15 hab/ha), en el entendido que se dará cumplimiento a la materialización de los equipamientos y servicios mínimos necesarios para la construcción de grandes conjuntos de viviendas (PODUJE & YAÑEZ, 2000). Dichas pautas tienen un doble objetivo; por un lado, asegurar la calidad de vida de los miles de habitantes contemplados en cada proyecto a través de unas condiciones estructurales y sanitarias adecuadas; y por otro, responsabilizar a los privados de la urbanización e impactos que generan un proyecto de tal magnitud.

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”<sup>5</sup> permite la construcción en áreas de interés silvoagropecuario, previa aprobación de los informes de la Secretaría 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 has conformada por una sola finca o fincas contiguas ocupadas con una

densidad bruta promedio de 85 hab/ha con una tolerancia de 15 hab/ha. Haciendas de estos tamaños que 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.

Los PDUC deberán contemplar una serie de medidas de compensación, mitigación o reparación. Ellas deben establecerse en los informes técnicos previos y vincularse con:

1. compensar la pérdida potencial de sectores con capacidad de uso de clases I, II y III, con la rehabilitación de otros suelos de menor capacidad;
2. las propuestas que afecten al hábitat de flora y fauna silvestre y/o con alto valor para la biodiversidad deberán presentar un Plan de Restauración en hábitat similar;
3. eliminación y control de riesgos de origen natural y actividades peligrosas;
4. diseño de propuestas para satisfacer las nuevas demandas de transporte generadas por el proyecto;
5. control de la evacuación de las aguas lluvias y servidas; y
6. la eliminación de residuos sólidos (MINVU, 2003).

Otra diferencia de las PDUC y las ZODUC de Chacabuco es que 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/ha. 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”.

## 5. PROYECTOS INMOBILIARIOS EN LAS ZODUC Y AUDP

En el norte de Santiago, es decir, en la Provincia de Chacabuco y específicamente, en la comuna de Colina, hay en la actualidad tres ZODUC en vías de materialización, a saber: Piedra Roja, Valle Norte y La Reserva,

<sup>5</sup> 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.

todas emplazadas en el valle de Chicureo. La primera, prevista para 65.000 habitantes, es la de mayor tamaño y contempla también más población, equipamientos y servicios. La segunda, vecina a Piedra Roja, debería concentrar unas 57.000 personas y la tercera a unas 12.000. Esta última, con 700 has y con lotes individuales para ser construidos con exclusivos diseños, en predios de 800 a 1.000 m<sup>2</sup>, no puede aún ser considerada un megaproyecto, pero es un emprendimiento que por su tamaño y la importancia de su oferta dirigida a sectores de altos ingresos, será tenido en cuenta en el análisis de las ciudades valladas producto de las ZODUC (FIGS. 1 y 2). Todos estos conjuntos de viviendas están diseñados bajo el principio de los barrios cerrados; es decir, con acceso exclusivo para sus residentes o para quienes ellos dispongan. Estos conjuntos residenciales están en la vanguardia de la forma en que se expande el AMS hacia el norte de la cuenca de Santiago.

*Piedra Roja*, con su capacidad para unos 65.000 habitantes, es el principal proyecto de construcción hasta la fecha. La primera etapa está en plena marcha con 400 casas vendidas y ya habitadas en gran parte. Su trazado está estructurado a partir de “microbarrios”; las vías están delineadas claramente como avenidas de paso y de acceso (a menudo ciegas). Una gran laguna de cuatro hectáreas es el punto de atracción óptico y funcional (FIG. 3). En sus márgenes, un club náutico, un centro comercial en obras y extensas superficies en ambos lados reservadas para futuros usos comerciales. Se ha previsto, además del club náutico, espacios para la práctica de golf, la equitación y el polo. En términos de conectividad, el camino *Pie Andino* garantiza una circulación exenta de embotellamientos. A través de él sus futuros compradores podrán llegar en breves minutos a sus puestos de trabajo o colegios ubicados en el exclusivo valle de La Dehesa. Así también, por medio de la carretera General San Martín, es posible enlazar con *Vespucio Norte Express* y *Autopista Central*, vías de alta velocidad de uso pagado, que reducen de forma considerable los tiempos de viaje.

Además llama la atención la homogeneidad de la arquitectura de Piedra Roja, apoyada en principios estéticos que recuerdan más los gustos angloamericanos

que los europeos. Los interesados pueden escoger entre cinco tipos de casas, de diseño y tamaño diferentes. Los compradores que busquen un inmueble más original, tienen la opción de adquirir su terreno en *Hacienda Chicureo* —un sector aún más exclusivo— en donde se permite mayor libertad de diseños arquitectónicos (FIG. 4).

*Valle Grande* corresponde más o menos al modelo de desarrollo mencionado anteriormente: una ciudad vallada para unos 57.000 habitantes con una arquitectura más estandarizada que la de Piedra Roja y con menos infraestructuras exclusivas. Construido por el Consorcio F. Wood & Almagro, tiene como mercado de consumo a sectores medio-altos de la sociedad.

*La Reserva*, desde la perspectiva de la densidad demográfica —más de 50.000 habitantes— no puede ser considerada como un megaproyecto, sin embargo, constituye uno de los planes más ambiciosos y exclusivos. Destacados arquitectos confeccionan los distintos planos de las viviendas que poblarán este conjunto, cuyo trazado favorece el panorama que ofrece el paisaje montañoso que predomina en esta zona. La primera etapa de construcción comprende 211 inmuebles. Para enero de 2005 había 160 propiedades vendidas y 12 reservadas.

*Pie Andino* —autopista privada en sus inicios y hoy de libre tránsito— es el motor que impulsa los proyectos urbanísticos en Chicureo. Con sus 20 metros de ancho, tres vías y escasa densidad de tráfico, brinda una comunicación expedita con el sector más exclusivo del AMS, el valle de la Dehesa en la comuna de Lo Barnechea (FIG. 1). Viajando a una velocidad de 50 km/h se recorre la ruta de 10,5 km que ella cubre, en apenas once minutos. La vía, exenta de túneles, ha costado 15 millones de dólares, teniendo participación de fondos privados y también del Estado.

*La Radial Nororiental* —otra autopista privada actualmente en obras— constituye el enlace con parte del barrio alto de Santiago —Vitacura y Providencia— y por sus 16 km de largo será bastante más onerosa que *Pie Andino*, a lo que se debe sumar las barreras que la topografía impone a su trazado. 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

Fig. 2. Proyectos inmobiliarios en la ciudad de Santiago de Chile

Nombre del proyecto	Piedra Roja	Valle Norte	La Reserva	Hacienda Urbana Larapinta	Valle Grande	Lo Campino	Ciudad del Sol	Santa María de Maipú	Ciudad del Este	Casagrande	Alto Macul	Curauama*
Modalidad	ZODUC	ZODUC	ZODUC	AUDP	AUDP	Plan Regulador	Plan Regulador	Plan Regulador	Plan Regulador	Plan Regulador	Plan Regulador	Plan Regulador/ seccional
Inmobiliaria	Inmobiliaria Manquehue	Fernández Wood, ECSA, Almagro, S. A.	Empresas Harselm	SOCOVESA	Novatera	Inmobiliaria Manquehue	MBI: Manquehue, Brotec, ICAFAL	Brotec, ICAFAL	Constructora Aconcagua	Casagrande	Sinergia Inmobiliaria	Inmobiliaria Curauama, S. A.
Ubicación	Chicureo	Chicureo	Chicureo	Km. 14, Camino Echevers-Lampa	Avda. La Montaña, A 5	Américo Vespucio, altura 1.700	Paradero 35 de Avda. Vicuña Mackenna	Avda. La Farfana frente a Autopista del Sol	Avda. Diego Portales con Avda. Parque del Este, Paradero 26 de Avda. La Florida	Antupirén 8951	Avda. Canal Las Perdices 6.500	Quinta Región de Valparaíso. En la entrada de la ciudad de Valparaíso
Comuna	Colina	Colina	Colina	Lampa	Lampa	Quilicura	Puente Alto	Maipú	Puente Alto	Peñalolen	La Florida	Valparaíso
Tamaño proyecto (en has)	1.300	1.600	740	300	480	105	170	106	***	***	256	4.300
Número de viviendas (2005)	12.000	***	4.500	8.500	12.000-15.000	3.500	7.000	4.000	2.000	563	7.574	54.000
Número de viviendas vendidas (2005)	400	200	160	550	150	2.000	1.200	2.800	891	***	3.902	3.683
Superficie de parcelas (m <sup>2</sup> )	700-900 en Piedra Roja, 1.224-4.820 en Hacienda Chicureo	700-1.000	800 y 5.000	200	120-240	150-250	128-136	122-200	188-255	300-650	248-500	95-1.200
Tamaño de las viviendas (m <sup>2</sup> )	170, 189, 193, 223 y 227 y de 320 en Hacienda Chicureo	140-193	Elección individual	55-96	47-100	78-108	54,5-126	56-128	82-143	***	100-140	50,06-140
Edificación	Estandarizadas	Estandarizadas	Individual	Estandarizadas	Estandarizadas	Estandarizadas	Estandarizadas	Estandarizada	Estandarizada	Estandarizadas	Estandarizadas	Estandarizadas
Número total de habitantes del proyecto	62.000-65.000	57.000	***	50.000	60.000	12.000	30.000	16.000	8.000	***	32.000	150.000-200.000
Número de habitantes (2005)	1.350	750	240	0	0	7.900	2.500	11.200	3.564	***	15.608	7.500
Periodo de construcción	2002-2022	***	2001-2013	2004-2019	2004-2016	Desde 1999	2001-2016	Desde 1997	Desde 2000	***	1995-2015	1996-2021

Fig. 2. Proyectos inmobiliarios en la ciudad de Santiago de Chile (continuación)

Nombre del proyecto	Piedra Roja	Valle Norte	La Reserva	Hacienda Urbana Larapinta	Valle Grande	Lo Campino	Ciudad del Sol	Santa María de Maipú	Ciudad del Este	Casagrande	Alto Macul	Curauama*
Equipamiento e infraestructura	10 colegios, 2 universidades, 9 centros deportivos, 17 centros comerciales, 2 clínicas, 5 templos religiosos, una laguna navegable	Reserva ecológica, colegios, universidad, club de campo	Vivero propio, mall, supermercado, policlínicos	Centros de abastecimientos y de servicios, dos escuelas, club de campo y deportivo (tenis)	Universidad, 4 escuelas, centro de abastecimiento	Supermercado, centro de abastecimiento, escuelas	Escuela para 3.500 estudiantes con campo deportivo, centro de abastecimiento	Colegios, Iglesia Católica	Colegios, jardines infantiles, Iglesia, club house, parque	Club deportivo, jardín infantil	Parque ecológico de 140 has	Supermercado, club deportivo, club náutico, laguna, centro comercial, 3 colegios, universidad
Conectividad	Camino privado Pie Andino (Juan Pablo II)	Camino privado Autopista Nororiental	Camino privado Pie Andino (Juan Pablo II), Américo Vespucio Express	Colectivos y buses que salen desde el centro de Santiago, norte, Américo Vespucio Express	Autopista 5 norte, Américo Vespucio Express	Américo Vespucio Express, Autopista Central	Metro línea 5	Autopista del Sol, Camino La Farfana, Metrobus, Colectivos	Avda. La Florida, Avda. Diego Portales	Avda. Grecia, Avda. Tobalaba	Avda. Departamental, Av. Quilín	Ruta 68. Líneas de microbuses y colectivos hacia las ciudades de Valparaíso y Viña del Mar
Inversión (millones US\$)	1.850	700	500	***	690	250	200	***	***	***	***	18

\*\*\* Sin información.

Fuente: Proyecto FONDECYT, n.º 1030472, "La ciudad entrelazada. Los condominios y las nuevas transformaciones del espacio urbano residencial en las Áreas Metropolitanas de Santiago y Valparaíso, 1990-2000".



**Fig. 3. Laguna para deportes náuticos y ejemplo de unos de los tipos de vivienda de la ZODUC "Piedra Roja"**

Fuente: Rodrigo Hidalgo, mayo de 2005.

concluirán en 2007 a causa de las complejas obras de ingeniería.

Otra obra en construcción es la *Avenida del Valle*, destinada también a uso privado. Esta ruta 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 cuenta con cuatro vías y las obras concluyeron a fines del segundo semestre del 2005. El volumen de las inversiones de dicha ruta bordeó los 6,5 millones de dólares.

Este grupo de autopistas no sólo favorece a los emprendimientos vinculados a las ZODUC, sino también a las AUDP. Existen dos iniciativas en marcha dentro de esta última categoría, *Valle Grande y Larapinta*, ambas en la comuna de Lampa. El mejoramiento de la ruta 5 Norte y la *Autopista Central* han contribuido también a elevar la accesibilidad a Lampa desde las áreas centrales del AMS. A través de *Vespucio Norte Express*, la conectividad con el aeropuerto internacional



**Fig. 4. Pórtico de la "Hacienda Chicureo"**

Fuente: Rodrigo Hidalgo, enero de 2005.

aumentó notablemente, lo que abre camino para confeccionar ofertas atractivas de emplazamientos dirigidos al sector industrial, vocación que detenta parte considerable de su territorio.

Sin embargo, esta comuna también muestra desventajas propias del medio natural donde se emplaza, debido a que sus áreas planas y extensas están ubicadas en terrenos con riesgo de inundación, situación que se explica por las condiciones topográficas y el tipo de suelo predominante (CASTRO, 2005); estos aspectos en su conjunto limitan el aprovechamiento agrícola de esas tierras y, en consecuencia, una superficie considerable se encuentra ociosa. A pesar de esto último, su proximidad a la aglomeración y el aumento de la accesibilidad, potencia el surgimiento de nuevos parques industriales de grandes superficies, entre ellos, *Valle Grande*, vinculado en la actualidad a un homónimo megaproyecto residencial.

En el año 2004 arrancaron las ventas en *Valle Grande y Larapinta*, que ascienden a 150 y 550 viviendas respectivamente. Según información contenida en la FIG. 2, estas cifras son una ínfima parte de las más de 20.000 unidades habitacionales proyectadas que suman ambos conjuntos, que podrían llegar a albergar alrededor de 100.000 personas en un horizonte de 15 años.

Blanco de la oferta son familias jóvenes de los estratos sociales medio y medio bajo. Viviendas de 55, 65, 70 y 96 m<sup>2</sup> en *Larapinta* pueden alojar hasta 8 personas. La casa más pequeña cuenta inclusive con tres dormitorios, estar y comedor, baño y cocina.

Es muy probable que un argumento decisivo para sus compradores —además de habitar en viviendas unifamiliares— sea la existencia del Club de Campo que acompaña al proyecto, en cuya casa principal, podrán arrendarse salones para celebrar fiestas privadas. Una piscina, canchas de tenis, de fútbol y parques infantiles redondean la oferta de *Larapinta* (FIG. 5).

*Valle Grande* (FIG. 6), en contraste con la *Hacienda Urbana Larapinta*, se encuentra más cercano a Santiago y tiene buena conectividad con la autopista de la ruta 5 Norte, la cual conduce sin desvíos al centro de la ciudad en sólo quince minutos, salvo en las horas punta. El parque industrial con sus puestos de trabajo se halla directamente en las inmediaciones de *Valle Grande* y, a diferencia de *Larapinta*, la oferta está más bien orientada a atraer compradores a través de equipamientos como colegios, establecimientos deportivos y universidad en un futuro cercano.

## 6. LAS INICIATIVAS PDUC “FLOTANTES”

La proliferación de megaproyectos bajo la modalidad de los PDUC, es más exigua, ya que sólo hay evidencia de dos iniciativas



Fig. 5. Publicidad utilizada para promoción de la AUDP “Hacienda Urbana Larapinta”

Fuente: <http://www.larapinta.cl>

ubicadas en la comuna de Pudahuel, Enea y Las Lilas, que contemplan áreas de 1.000 y 700 has, respectivamente. Aunque ambos proyectos se encuentran en su fase inicial de desarrollo y las informaciones de sus planes de construcción son escasas, las superficies involucradas en ambos nos hacen aseverar que ellos pueden convertirse en el medio plazo en ciudades valladas.

Dicha comuna, al igual que las analizadas anteriormente, tiene ventajas comparativas en sus conexiones viales, que están asociadas al paso por ella de la *Costanera Norte*, *Ruta 68* y *Vespucio Norte Express*, autopistas urbanas que le otorgan una adecuada y expedita comunicación con el centro de la ciudad. A ello se debe agregar la cercanía del Aeropuerto internacional, el bajo precio del suelo, la gran cantidad de sitios baldíos aún existentes (fincas continuas cercanas a las 300 has) y el menor potencial agropecuario de sus suelos en comparación a otras áreas de la Región Metropolitana.

El PDUC denominado Las Lilas corresponde al nombre con el que se ha bautizado un sector de 600 has (frente a *Valle Lo Aguirre*) perteneciente a la familia Santa Cruz que, en alianza con la Inmobiliaria Manquehue (familia Rabat), ha creado un plan maestro en su primera etapa de 1.720 viviendas, con o sin subsidio, orientadas preferentemente a la clase media, con un periodo de construcción de 15 años y cuya inversión bordearía los 750 millones de dólares. En cuanto a las medidas de mitigación, Las Lilas contempla un parque de 50 has alrededor de una laguna, la



Fig. 6. Tipología constructiva de un barrio de la AUDP “Valle Grande”

Fuente: Rodrigo Hidalgo, enero de 2005.

arborización de las futuras avenidas y la construcción de nuevas rutas de acceso.

Por su parte, el proyecto Enea es impulsado por la filial homóloga de Enersis, la inmobiliaria Manso de Velasco y la familia Guzmán Nieto. Las 1.000 has serán construidas en seis etapas en un lapso de 25 a 30 años y su costo ascenderá a los 270 millones de dólares. Actualmente, se encuentran instaladas cerca de 50 empresas en su parque de negocios.

Otras comunas que podrían ser los próximos destinos de proyectos con desarrollo condicionados de modalidad “flotante” son Quilicura, San Bernardo, Puente Alto, Maipú y Pirque, por la gran cantidad de terrenos baldíos que poseen. La primera de ellas, aun necesita regular la ampliación del límite urbano el cual permitiría desarrollar proyectos más pequeños que no implicarían elevados costos de mitigación y que podrían competir con las ZODUC de Lampa y Pudahuel. Los terrenos más propensos para desarrollar este tipo de modalidad constructiva son las 60 has del empresario Francisco Posada (propietario de Transex e Inmobiliaria Los Silos), las 150 has de Francisco Pérez Yoma (Copeva y constructora PY) y las 200 has de Víctor Petermann (dueño de empresas Tehmco). La comuna de San Bernardo, todavía con gran cantidad de sitios urbanizables, tiene posibilidades con los terrenos de Francisco Pérez Yoma quien posee más de 400 has, aunque en dos sectores, por lo cual necesitaría asociarse con algún vecino colindante. En paralelo, en la comuna de Maipú se están barajando dos proyectos de 400 has cada uno, cuya ubicación sería en el sector de Rinconada de Maipú, actualmente de uso agrícola y perteneciente a la Facultad de Agronomía de la Universidad de Chile. En Pirque sólo se encuentra un paño lo suficientemente grande como para permitir la formación de un PDUC, el cual corresponde a las 600 has de la familia Fontaine (REVISTA CAPITAL, 2003)

Los PDUC son resultado de la propia evolución del modo en que se ha conducido la planificación urbana en Chile y el importante papel que en ese esquema asumen los agentes privados y grandes empresarios inmobiliarios. Son precisamente sus intereses los que comandan las respuestas que el Estado ha tomado en la materia. Las

PDUC privilegian las operaciones de los inversores e incluyen medidas de mitigación en los planos sociales, ambientales y de infraestructura, con lo que el papel del poder público se traduce en garantizar el cumplimiento de determinadas normas (GAETE, 2003) y dejar las puertas abiertas a las inversiones que son vistas como motores de la economía y desarrollo del país en general.

## 7. TRES MODALIDADES, UN MISMO MODELO INMOBILIARIO: LA CIUDAD VALLADA

Los megaproyectos descritos reproducen de modo similar el proceso de la “creación cultural del suburbio” vivido por las metrópolis norteamericanas en la década de los cincuenta, que contemplaba y resaltaba “la vida campesina, la promoción de la familia como pilar social, la elevación de los índices de confort de la vivienda y el apoyo recibido de las campañas televisivas” como sus puntos más destacados y en base al cual descansaba la justificación y legitimación de su concepción (MÉNDEZ, 2003).

Estos cuatro aspectos también han sido destacados en los diferentes proyectos pertenecientes a las ZODUC, AUPD y los PDUC. Constituyendo una especie de “globalización constructiva” que se manifiesta desde las condiciones estructurales —formas y diseños de viviendas— hasta las naturales, que se asocian a los espacios en los cuales son emplazados.

La exaltación del concepto de naturaleza y la protección del medio ambiente, están claramente presentes tanto en los nombres de los proyectos (Hacienda Chicureo, Piedra Roja y La Reserva) como en su diseño, a través de grandes parques, avenidas arboladas, ciclovías y reservas ecológicas, lo cual sostiene la imagen de una “ciudad con olor a campo” o una “ciudad ruralizada”, consiguiendo con esto que “cada habitante dispondrá de una superficie de área verde cuatro veces superior a lo hoy ofrece la ciudad de Santiago” (<http://www.vallenorte.cl>).

Por otro lado, se ha querido mostrar a estos megacondominios como el refugio de la amenazada imagen de la familia “bien constituida”, fuente de vida y de salud social e

individual, la que ayudada por la recuperación de las “bondades de una vida de barrio de antaño” (<http://www.vallenorte.cl>), permitirán recuperar los vínculos familiares, tan coartados por la inseguridad y la violencia de la ciudad. Estos puntos de vida natural y familiar se lograrán como consecuencia de la construcción de casas superiores a los 120 m<sup>2</sup> ubicadas en predios cuyas dimensiones superan fácilmente los 800 m<sup>2</sup>, diseñadas exclusivamente para personas de un nivel social distinto y exclusivo, nivel que se proyecta a los visitantes y curiosos desde el acceso principal de la ciudad vallada, donde “las puertas (de los condominios) simbolizan distinción y sirven para proyectar una imagen que refuerza el estatus de sus habitantes y garantiza su inversión” (CANOSA, 2002: 554) (ver FIG. 4).

Todos estos mecanismos publicitados encuentran en los programas televisivos, un punto de apoyo y una vitrina masiva para mostrarse como opositores al mundo externo (ubicado fuera de la pantalla) que se sumerge en el caos y la desesperanza. El auspicio de programas de teleseries juveniles como BAKAN (canal de televisión MEGA, todos los sábados a las 11:00 am) que reconstruyen temáticas y estilos de vida, propios y exclusivos de la convivencia en un condominio, es una fórmula muy adecuada para las inmobiliarias, pues ello les permite posicionar y legitimar la imagen de estos proyectos defensores de los principios de “libertad, seguridad, diversión y tranquilidad” frente a la opinión pública y, sobre todo, dirigir su producto hacia un intervalo de edades fuertemente influenciable como son los preadolescentes. Los cuales a su vez, transmiten los valores y prototipos adquiridos a través de la televisión hacia sus progenitores, quienes pueden observar e imaginar como la vida de sus hijos podrá ser tranquila y segura, en medio de un lugar idílico.

De esta manera nos encontramos ante la declinación de la fe en la ciudad moderna que, bajo el prisma de las inmobiliarias, crece “en forma inorgánica y descontrolada” careciendo, por tanto, de los atributos necesarios para la realización humana. Encontrando en ello, la legitimación de construir una nueva ciudad, donde los problemas fueron “previstos y resueltos previamente”, una urbe donde “nace una

nueva vida... pensada al tamaño de tu alma” (<http://www.vallenorte.cl>).

La inexistencia de equivocaciones e improvisaciones, así como la convicción y promesa de que no ocurrirán, generan a su vez el “aspecto más relevante y donde reside la verdadera singularidad de este tipo de urbanizaciones (y) que radica en la disposición de un sistema organizativo propio que debe garantizar tanto el mantenimiento de los valores propugnados en su gestación —sentido de comunidad, alta calidad medioambiental, seguridad y exclusividad sobre los servicios y espacios comunes privados y sobre los de naturaleza pública— como su dinámica unitaria y autónoma respecto del resto del espacio urbano” (CANOSA, 2002: 557). Un par de ejemplos son el pago obligado de los denominados “gastos comunes” orientados a financiar diversas reparaciones del mobiliario usado por todos los residentes, para la ornamentación y aseo de áreas verdes e incluso, para el salario de los guardias de seguridad y conserjes; y, la redacción y publicación de las reglas o normas de convivencia que los vecinos realizan como una manera de dejar constancia de las decisiones tomadas por el conjunto de residentes para un mejor entendimiento y respeto mutuo. Con esto se le entregan antiguas funciones públicas básicas (seguridad y salubridad) a la administración de este tipo de condominios, convirtiéndose en muchas oportunidades en gobiernos locales privados (CALLIES & *al.*, 2002).

La llegada de personas de gran poder adquisitivo —hacia los cuales van dirigidos estos barrios cerrados— y por ende, la natural satisfacción de sus necesidades conlleva una oportunidad para el emplazamiento de grandes centros comerciales, “aparatos de la globalización” (DE MATTOS, 2003) que refuerza los patrones de residencia de esta elite santiaguina. Ejemplos de esto en Chicureo son los proyectos de Megamercados Lider —D&S— y de la cadena Jumbo —CONCESUD—, además del centro comercial Los Trapenses en la Dehesa (ver FIG. 1).

Por otra parte, el valle de Chicureo se ha convertido en un lugar extremadamente apetecido por los negocios relacionados con la educación. Es así como a pesar de que el número de viviendas es aún exiguo, ya se cuenta con más de diez colegios en



funcionamiento. A su vez, aquí se encuentran bien posicionados los establecimientos de inspiración religiosa, dado el mercado al cual se enfocan, en donde se cuentan los colegios San Anselmo (movimiento apostólico Manquehue), San José (Schoenstatt), Highland (Legionarios de Cristo) y San Nicolás (Jesuitas), y, con otra orientación, los colegios Rayen Mauida y Pucalán (instituciones ligadas a la corporación educacional Montessori). Mientras que en marzo de 2005 en el proyecto Valle Norte entraron en funcionamiento dos establecimientos bilingües: el Lincoln y el Dunalastair.

El proceso de la globalización es el “telón de fondo” de la difusión del urbanismo defensivo y de sus formas constructivas (RODRÍGUEZ, 2002) y se manifiesta en una tendencia a la homogeneización de los patrones culturales y económicos. La zona de Chicureo-La Dehesa se está convirtiendo en un gran polo de atracción para la ubicación de residencias, equipamientos y servicios destinados a los grupos socioeconómicos más altos, cuya tendencia final en palabras de los propios promotores es la “ciudad autosuficiente”, cuya característica es una estandarización de viviendas, entorno y modo de vida. Es decir, la formación de un núcleo urbano doblemente vallado, por cadenas de cerros y por rejas, en cuyo interior se produce la convivencia de una población social, económica y cultural similar y libre de los problemas de las “ciudades tercermundistas” no globalizadas.

Si se concretan los trazados viales proyectados es muy probable que las ciudades valladas no sólo sean una “invención” de los promotores (MÉNDEZ & RODRÍGUEZ, 2004) y se transformen en unidades autorreferentes que modificarán el modo de vida urbano y la estructura espacial del Área Metropolitana de Santiago.

Los grupos inmobiliarios no sólo se encuentran promocionando el desarrollo de megaproyectos destinados a albergar población de altos ingresos; sino que también, a grupos de menor poder adquisitivo. Las clases medias emergentes son seducidas por este nuevo modelo de construcción y siguen el estilo de vida fijado por la elite, que incluye la atracción por la naturaleza, tranquilidad y comodidad de vivir en “nuevas ciudades” ubicadas en los márgenes del límite urbano.

La imagen mostrada por los mega conjuntos residenciales para dicha clase, le otorga la misma negatividad a Santiago, frases como “lejos del tormentoso ruido de la ciudad” (<http://www.vallegrande.cl>), se convierten en el estandarte de esta lucha virtual contra el Goliat enfermo y moribundo, que se caracteriza por contaminación, atascos de vehículos y falta de áreas verdes. Debilidades que estos nuevos proyectos residenciales no contemplan y están dispuestos a evitar. El ofrecimiento de un ambiente natural, de grandes espacios, aire fresco y limpieza acústica, construyen en el imaginario colectivo de este grupo social la oportunidad de vivir — al igual que la clase alta— en un lugar encantador donde abundan interminables hectáreas de ricos frutos y añosos árboles que cautivan y guardan el retrato campestre del valle central, a pesar de que en la realidad el medio en el cual se insertan las AUDP —semiárido—, se aleja sustancialmente de las condiciones posibles de encontrar en los Pduc y sobretodo, de los fértiles valles de la depresión intermedia chilena (FIG. 6).

Relacionados con estos mismos grupos sociales medios, se encuentra el desarrollo de los medianos condominios, conjuntos destinados a la residencia de una población que va de los 10.000 a los 50.000 habitantes y que contienen equipamiento e infraestructura suficiente como para satisfacer las necesidades básicas (supermercados, colegios, gimnasio, áreas verdes y recreativas), pero que a diferencia de los megaproyectos, dependen aun de “la ciudad” que les otorga equipamientos suplementarios, tales como los centros comerciales. La cercanía y complementariedad entre ambas inversiones privadas es notoria y regular. De este modo, los condominios ven suplidos los requerimientos de sus residentes, quienes no se tienen que alejar mucho de la “seguridad y tranquilidad” de su “nuevo barrio”. Mientras que las aglomeraciones comerciales aseguran la existencia y supervivencia de un mercado con un poder adquisitivo reconocible. La situación descrita es clara en comunas del suroriente de la ciudad (Peñalolen, La Florida y Puente Alto) en donde los extensos predios colindantes al pie de monte permiten el encuentro de la relictta naturaleza con la planta física de la ciudad. Otro ejemplo, es la comuna de Maipú cuyo suelo de alta vocación

agrícola va siendo ocupado por medianos condominios y aglomeraciones comerciales de gran tamaño como centros comerciales de grandes superficies e hipermercados.

Es necesario señalar que esta “imitación” realizada por los grupos medios, no significa en ningún caso una igualdad de estilos de vida ni tampoco una disminución de la segregación residencial, puesto que, incluso, la terminología institucional se encarga de diferenciar los proyectos aceptados para uno u otro estrato socioeconómico. De este modo, a pesar de que el volumen de habitantes de cada proyecto sea similar e incluso superior, no comparten las mismas exigencias ni formalidades, convirtiendo el vivir en una AUDP algo completamente distinto —en cuanto a estándares de vida— a hacerlo en un PDUC.

## 8. CONSIDERACIONES FINALES

La transformación económica hacia el neoliberalismo llevó a una política de desregulación, que liberó el mercado del suelo urbano, disminuyó la planificación urbana y potenció la privatización de los servicios públicos. Este marco es un factor importante, que potenció la ampliación de barrios autoexcluidos del espacio público de la ciudad tradicional, formada a lo largo del siglo XX. En este contexto, se debe tener en consideración que los procesos de mutación territorial de la globalización, refuerzan y amplifican la construcción de cierto tipo de barrios cerrados, representados en este caso por los megaproyectos, que explotan el uso de medidas de seguridad, exclusividad y una amplia variedad de equipamientos de uso común en su diseño.

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 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; en ellas se espera albergar a una población cercana a las 300.000 evitando la continua presión ejercida sobre la capital.

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 el mayor 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 1.000 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 asociados al menor precio del suelo y a la lejanía de esos lugares con respecto a la metrópolis, específicamente, del sector oriente.

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 socioespaciales. 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 sólo 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 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 partícipe 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 dicha solo podrá ocurrir en espacios y momentos ya predeterminados, con lo cual 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.

## BIBLIOGRAFÍA

- BORSDDORF, A. (2000): “Die Condominios von Santiago de Chile als Beispiele sozialräumlicher Segregationstendenzen von Ober- und Mittelschicht in lateinamerikanischen Städten”, en *Peripherie. Zeitschrift für Politik und Ökonomie in der Dritten Welt*, 80: p. 25-40.
- (2002): “Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio-espacial en capitales andinas”, en *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, p. 581-610, UNESCO, Guadalajara.
- (2003): “La segregación socio-espacial en ciudades latinoamericanas: el fenómeno, los motivos y las consecuencias para un modelo del desarrollo urbano en América Latina”, en *Transformaciones regionales y urbanas en Europa y América Latina*, 129-142.
- (2004a): “Commercial areas in the outskirts of European cities”, en: BORSDDORF, A. & ZEMBRI, P. (ed.), *European cities. Insight on outskirts*, 129-148, METL/PUCA, París.
- (2004b): “Innsbruck: from city to cyta? Outskirt development as an indicator of spatial, economic and social development”, en DUBOIS-TAINE, G. (ed.), *From Helsinki to Nicosia. Eleven case studies & synthesis*, p. 74-95, METL/PUCA, París.
- & HIDALGO, R. (2004a): “Formas tempranas de exclusión residencial y el modelo de la ciudad cerrada en América Latina. El caso de Santiago”, en *Revista*

- de *Geografía Norte Grande*, n.º 32, p. 21-37, Instituto de Geografía, Santiago.
- (2004b): “Vom barrio cerrado zur ciudad vallada. Neue Dimensionen der sozialen und funktionalen Exklusion in Santiago de Chile”, en *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft*, n.º 146, p. 111-124.
- (2005): “Los megadiseños residenciales vallados en las periferias de las metrópolis latinoamericanas y el advenimiento de un nuevo concepto de ciudad. Alcances en base al caso de Santiago de Chile”, en *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. IX, n.º 194 (9), Universidad de Barcelona, Barcelona, <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-9.htm>.
- CABRALES, L. (2002): *Ciudades cerradas-países abiertos*, Universidad de Guadalajara/UNESCO, Guadalajara, 2002.
- CALDEIRA, T. (2001): *Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*, EDUSP, San Paulo, 2001.
- CALLIES, D. & P. FRANZIE & H. GUTH (2002): “Urbanizaciones ‘encerradas’, pactos y problemas”, en *CyTET*, XXXIV (134-134), p. 473-490, Ministerio de Fomento, Madrid.
- CANOSA, E. (2002): “Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial”, en *CyTET*, XXXIV (133-134), p. 545-563, Ministerio de Fomento, Madrid.
- CAPEL, H. (1974): *Capitalismo y morfología urbana en España*, Los Libros de la frontera, Barcelona, 1974.
- (2002): *La morfología de las ciudades. I Sociedad, cultura y paisaje urbano*, Ediciones del Serbal, Barcelona, 2002.
- CASTRO, C. (2005): “Impacto de la dispersión urbana de la ciudad de Santiago en la calidad del suelo en la periferia norte: Colina y Lampa”, en *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. IX, n.º 194 (9), Universidad de Barcelona, Barcelona, <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-9.htm>.
- CHILE, MINVU (MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO) (1997): *Memoria explicativa de la modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago*, SEREMI-Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Santiago, 1997.
- (2003): *Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Ordenanza actualizada diciembre 2003*, SEREMI-Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Santiago, 2003.
- CLICHEVSKY, N. (2002): “Urbanizaciones exclusivas en Buenos Aires”, en *CyTET*, XXXIV (133-134), p. 503-527, Ministerio de Fomento, Madrid.
- COY, M & M. PÖHLER (2002): “Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina”, en *Environment and Planning B: Planning and Design*, 2002, volume 29, 355-370.
- DE MATTEIS, G. (1998): “Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas”, en MONCLÚS, F. *La ciudad dispersa*, 17-34, Centro de Cultura Contemporània de Barcelona, Barcelona.
- DE MATTOS, C. (2003): “Globalización y transformación metropolitana en el caso de Santiago”, en ARENAS, F. & HIDALGO, R. & COLL, J. L., *Los nuevos modos de gestión de la metropolización*, 27-55, Instituto de Geografía PUC, Santiago.
- GAETE, H. (2003) “La administración del urbanismo en Chile: marco global para la gestión privada y pública”, en *CyTET*, XXXV (135), p. 99-117, Ministerio de Fomento, Madrid.
- HARVEY, D. (1977): *Urbanismo y desigualdad social*, Siglo XXI, Madrid, 1977.
- (1990): *The condition of postmodernity: an enquiry into the origins of cultural change*, Blackwell, Cambridge, 1990 (traducción al castellano *La condición de la postmodernidad. Investigación sobre el origen del cambio cultural*, Amorrortu, Buenos Aires, 1998).
- HIDALGO, R. (2004): “De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000)”, en *EURE*, n.º 91, 29-52, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Santiago.
- (2005): *La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX*, DIBAN, Santiago, 2005.
- HIDALGO, R. & F. ARENAS (2003): “Vivienda y ciudad para todos. Utopías y realidades de las políticas habitacionales en la segunda mitad del siglo XX”, en *Tiempo y espacio*, vol. 13, 113-131, Facultad de Educación y Humanidades, Chillán.
- HIDALGO, R. & A. BORSODORF (2005): “Barrios cerrados y fragmentación urbana en América Latina: estudio de las transformaciones socioespaciales en Santiago de Chile (1990-2000)”, en HIDALGO, R. & TRUMPER, R. & BORSODORF, A., *Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana*, 105-122, Academia de Ciencias Austriaca y Okanagan University Collage, Santiago.
- HIDALGO, R. & A. SALAZAR & R. LAZCANO & F. ROA (2003): “Periurbanización y condominios en el área metropolitana de Santiago de Chile. El caso de Pirque y Calera de Tango”, en *Revista Geográfica de Chile Terra Australis*, 48, 7-16, Instituto Geográfico Militar, Santiago.
- INE (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS). *Censo de Población y Vivienda*, Santiago, 2002.
- JANOSCHKA, M. (2002): “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización”, en *EURE*, 85, 11-29, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Santiago.
- KANITSCHIEDER, S. (2002): “Condominios und Fraccionamientos Cerrados in Mexiko-Stadt. Sozialräumliche Segregation am Beispiel abgesperrter Wohnviertel”, en *Geographica Helvetica*, vol. 57, 4, 253-263, Sociedad Geográfica de Suiza, Basel.
- KOHLER, P. (2002) “Geschlossene Wohnkomplexe in Quito. Naturraum und rechtliche Rahmenbedingungen als Einflußgrößen für

- Verbreitung und Typisierung”, *Geographica Helvetica*, vol. 57, 4, 278-289, Sociedad Geográfica de Suiza, Basel.
- LACARRIEU, M. & G. THULLIER (2004): “A utopia of order and enclosure: ‘private districts’ and ‘countries’ in Buenos Aires”, en: *L’Espace géographique*, 2, 149-164, Maison de la Géographie, París.
- LEFEBVRE, H. (1978): *El derecho a la ciudad*, Península, Barcelona, 1978.
- MARCUSE, P. & R. KEMPEN (2000): *Globalizing Cities: A New Spatial Order?*, Blackwell Publishers, London and Cambridge, 2000.
- MÉNDEZ, E. (2003): “Vecindarios defensivos latinoamericanos. Los espacios prohibitorios de la globalización”, en *Perspectivas urbanas*, n.º 4, <http://www.etsav.upc.es/urbpersp>.
- & I. RODRÍGUEZ (2004): “Urbanismo cerrado. La fórmula versátil y ubicua de la globalidad. El caso de las comunidades cerradas de la frontera noroeste”, en *Actas de las VII (I) y VIII (II) Reuniones Internacionales de la Frontera: una nueva concepción cultural*, 69-75, Universidad Piloto de Colombia, Bogotá.
- MEYER, K. & B. JÜRGEN (2001): “Condominios en Greater Santiago de Chile and their Impact on de Urban Structure”, en *Die Erde*, 132, 293-321, Sociedad Geográfica de Berlín, Berlín.
- MONCLUS, F. (1998). “Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas”, en MONCLUS, F., *La ciudad dispersa*, Barcelona, Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona, 1998, 5-15.
- QUEIROZ, L. (2003): “Segregación, desigualdad y vivienda: la metrópolis de Río de Janeiro en los años 80 y 90”, en *CyTET*, XXXV (136-137), 295-314, Ministerio de Fomento, Madrid.
- PARNREITER, C. & K. FISCHER & J. JÄGER (2005): “La metrópolis latinoamericana como nodo central en las cadenas productivas globales. Transformaciones socioeconómicas y desarrollo urbano”, en HIDALGO, R. & R. TRUMPER & A. BORSODORF, *Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana*, 45-56, Instituto de Geografía PUC-Academia de Ciencias Austriaca-Okanagan University College, Santiago.
- PEREIRA, A. (1999): “En el sector construcción los extranjeros se dejan caer”, en *El Mercurio*, 30 de mayo, El Mercurio, Santiago.
- PODUJE, I. & G. YAÑEZ (2000): “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*, Programa de Investigación Internacional Grandes Regiones Metropolitanas del Mercosur y México, Buenos Aires.
- PREVOT, M. (2000): “Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la Aglomeración de Buenos Aires”, en *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. 2, 7, 405-431, Colegio Mexiquense, A.C., Zinacantepec.
- (2002): “Buenos Aires en los años ‘90: Metropolización y desigualdades”, en *EURE*, vol. 28 (85), 31-50, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Santiago.
- REVISTA CAPITAL (2003): “La gran revolución urbana”, 122, [http://www.grupoch.cl/pag/not/pagnet\\_revolucion\\_urbana.htm](http://www.grupoch.cl/pag/not/pagnet_revolucion_urbana.htm).
- RODRIGUES SOARES, P. (1999): “Contradicciones de la producción de la vivienda en la ciudad de Río Grande, Brasil”, en *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 45 (3), Universidad de Barcelona, Barcelona, <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-45-3.htm>.
- RODRÍGUEZ, I. (2002): “Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica”, en *CyTET*, XXXIV (133-134), 459-471, Ministerio de Fomento, Madrid.
- SABATINI, F. (1982): *Santiago: Sistemas de producción de viviendas, renta de la tierra y segregación urbana*, Documento de Trabajo, 128, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Santiago.
- SCHTEINGART, M. (1979): “Sector inmobiliario capitalista y formas de apropiación del suelo urbano: el caso de México”, en *Demografía y economía*, vol. XIII, 4, México.
- SVAMPA, M. (2001): *Los que ganaron: la vida en los countries y barrios privados*, Biblos, Buenos Aires, 2001.
- THULLIER, G. (2000): “Les quartiers enclous à Buenos Aires: Quand la ville devient country”, en *Cahiers des amériques latines*, 35, 41-56, L’Iheal, Paris.
- TOPALOV, C. (1979): *La urbanización capitalista*, Edicol, México, 1979.
- TORRES, H. (1998): “Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires; la suburbanización de las élites”, en *Seminario de Investigación Urbana*, Instituto Gino Germani, Buenos Aires.
- TRIVELLI, P. (1990): “Autoritarismo político y liberalismo urbano. El caso de Santiago de Chile bajo el régimen militar”, en *CyTET*, XVII (4), 86-87, 443-452, Ministerio de Fomento, Madrid.
- VICUÑA, M. (2001): *La belle époque chilena. Alta sociedad y mujeres de elite en el cambio de siglo*, Editorial Sudamericana, Colección Biblioteca Todo es Historia, Santiago.
- 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)”, en: *Geodemos*, 6, 97-118, DIGEO-IMHICHU-CONICET, Buenos Aires.

## SIGLAS

- AMS: Área Metropolitana de Santiago.  
 ZODUC: Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado.  
 AUDP: Área de Desarrollo Urbano Prioritario.  
 PDUC: Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionado.  
 MINU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.