

# Formas tempranas de exclusión residencial y el modelo de la ciudad cerrada en América Latina. El caso de Santiago<sup>1</sup>

AXEL BORSZDORF M.<sup>2</sup>, RODRIGO HIDALGO D.<sup>3</sup>

## RESUMEN

Durante las últimas décadas las ciudades latinoamericanas cambiaron su organización y fisonomía. Tomando como referencia el caso de Santiago de Chile, se analizan los efectos provocados por los muros alrededor de los barrios en el nuevo modelo de estructura urbana de la ciudad. Algunos autores interpretan los barrios cerrados como copias de las *gated communities* norteamericanas, otros como un retorno a la edad medieval. En contra de estas posiciones hay que considerar que la tendencia de segregación y separación tiene una larga tradición en América Latina. Por eso los barrios cerrados que nacieron en las últimas décadas, tienen raíces en la tradición cultural latinoamericana. Sin embargo, la influencia de la globalización y sus consecuencias -retirada del Estado de la actividad pública, desregulación del mercado del suelo y de las normas de planificación- son fuerzas poderosas que intensifican el proceso.

## ABSTRACT

During the last decades, Latin American cities have transformed their organizational setting and urban layout. Taking the case of Santiago (Chile) I analyze the effects triggered by the construction of material and symbolic walls surrounding new neighborhoods and housing units, exemplifying a new model of urban structure. Many authors have equated these related processes with the formation of gated communities in North America; others as a turning point to a medieval way of life. Challenging such understandings, it is also relevant to consider that tendencies toward segregation and social separation have a long tradition in Latin America. That is why new neighborhoods constructed recently, are ingrained in cultural backgrounds that must be considered and analyzed. However, researchers must not lose sight of the influences of such processes as globalization, lessening of governmental controls, de-regulation of land markets, and more flexible planning schemes. All these forces reinforce, dialectically, the process of segregation.

**Palabras clave:** barrios cerrados, fragmentación urbana, Santiago de Chile.

**Key words:** Gated communities, urban fragmentation, Santiago, Chile.

<sup>1</sup> Proyectos Fondecyt n°1030472 y n°7040113.

<sup>2</sup> Academia de Ciencias Austríaca.

<sup>3</sup> Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.

En un nuevo modelo de la estructura y el desarrollo de la ciudad latinoamericana (Janoschka, 2002; Borsdorf, 2003a), los barrios cerrados aparecen como un fenómeno que cobró importancia en las últimas décadas. Dichos modelos corresponden a generalizaciones de la realidad y, por definición, no incluyen detalles específicos, ni de la situación individual de algunas ciudades, ni de su desarrollo histórico (Borsdorf, 1989).

A primera vista los barrios dentro de muros, barreras y puertas controladas, que denominaremos como "barrios cerrados", aparecen como nuevos elementos de la estructura de las áreas urbanas iberoamericanas. Así fueron caracterizados en la literatura reciente referida a ellos, tanto por aquella elaborada en Europa como en Ibero América (Meyer y Bähr, 2001; Caldeira, 2002; Hidalgo y Arenas, 2004). Aunque existen diferentes estudios sobre la diferenciación socio-espacial de las ciudades latinoamericanas (Bähr y Mertins, 1995; Borsdorf, 1991; Achilles, 1989; Griffin y Ford, 1993) y también sobre formas habitacionales de la clase alta (Amato, 1970; Köster, 1995) solamente en publicaciones de los últimos años, los barrios cerrados son descritos como elementos de transformación del espacio residencial.

Las escasas investigaciones conocidas afirman que los primeros bloqueos de calles y la instalación de cercas o muros alrededor de barrios aparecieron en los años 1970 (Pöhler, 1999; Meyer y Bähr, 2001) y los barrios cerrados, planeados deliberadamente por arquitectos como exclusiones del espacio público, solamente fueron inventados diez años después. Es muy probable que, desde entonces, la ciudad latinoamericana haya alcanzado una nueva fase de desarrollo, caracterizada por la intensificación de la segregación socio-espacial y la dispersión de algunos elementos significativos de la estructura urbana, que tradicionalmente fueron caracterizados por tendencias de concentración en escasos lugares de las áreas urbanas (industria, comercio, servicios de alto nivel). La nueva tendencia hacia una fragmentación del patrón urbano está declarada como resultado de la transformación económica y la globalización (De Mattos, 2002).

Esta tesis surge como un verdadero paradigma para explicar la aparición contemporánea del fenómeno en diversas ciudades latinoamericanas. Ello se vivió en algunos países del Cono Sur como

Brasil, Argentina y, con un cierto retraso, en Chile. Precisamente algunos autores destacan que los barrios cerrados son verdaderos artefactos de la globalización, que junto a los centros comerciales de grandes superficies o *malls*, destacan en el paisaje posmoderno de las áreas metropolitanas de dicha región como el soporte físico arquitectónico de un sector servicios cada vez más interconectado a nivel planetario (De Mattos, 2003).

Lo expuesto conduciría a sustentar que los barrios cerrados, en estos países, serían una copia de las *gated communities* de los Estados Unidos; en otras palabras, ellos corresponderían a la difusión de un producto de consumo que tuvo éxito en el mercado de la vivienda norteamericana. Hasta un cierto grado esta estimación también podría ser válida para algunas urbanizaciones aparecidas en Europa, que son financiadas por inversionistas norteamericanos, como en Viena (Paal, 1998) y Berlin (Barden, Geiss y Janoschka, 2000).

Consecuentemente, los primeros ensayos de definiciones de las tipologías de barrios cerrados se orientan a la clasificación elaborada por Blakely y Snyder (1997) de las *gated communities* norteamericanas. Ella, en términos generales, distingue tres grandes categorías que son: los "clubes de campo", ubicados en la franja de contacto urbano rural, con equipamientos que van desde canchas de golf hasta los lugares más diversos para practicar distintas actividades de esparcimiento y recreación. La otra subcategoría está asociada a "barrios cerrados" de gran extensión, que en la literatura anglosajona son descritos como verdaderas "nuevas ciudades" que constituyen una expresión clara de los procesos de suburbanización que ocurren en dicho país. En estas dos formas la seguridad y la presencia de espacios de ocio se entremezclan para conformar la motivación fundamental que tienen los habitantes de estos lugares para vivir en ellos. La tercera categoría descrita por dichos autores corresponde a la generación de "zonas de seguridad" en sectores obreros, en donde un grupo de vecinos, por motivos de seguridad, instalan puertas y construyen murallas en sus barrios previamente abiertos.

En Chile, el proceso de globalización es particularmente válido para explicar los proyectos

de viviendas amuralladas de mayor tamaño, que son promovidos por empresas constructoras nacionales que se asociaron en la segunda mitad de los noventa con compañías extranjeras, 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. 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 los 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.

El hecho de que el vallado de barrios no es restringido a lugares de las clases altas o medias, sino que también ocurre alrededor de barrios bajos y aun marginales (Sabatini, 2000), prueba que el fenómeno no es una forma habitacional exclusiva de “los que ganaron” (Svampa, 2001) en la transformación y globalización de la economía. Además, el hecho de la rápida difusión de barrios cerrados a ciudades de diferentes tamaños lleva a la pregunta acerca de si las tendencias de separación y exclusión son elementos de la cultura latinoamericana que han sufrido una mutación en la época posmoderna.

Lo expuesto nos hace reflexionar en la necesidad de construir modelos teóricos que sean acordes con la realidad socio-espacial que hay atrás de las urbanizaciones enrejadas en las diferentes ciudades de América luso-hispánica, capaces de dilucidar las particularidades que asumen los barrios cerrados en esos países y la de los grupos humanos que los habitan. En este sentido, lo que queda preguntarse es en que medida los barrios blindados dibujan un nuevo modelo de la estructura socio-espacial de la ciudad, y cuáles son las claves para interpretar su origen y consolidación.

El texto siguiente trata de ampliar el horizonte de análisis de la urbanización amurallada y los procesos de fragmentación urbana ocurridos

en las ciudades iberoamericanas, teniendo como caso de estudio a Santiago de Chile. En primer lugar, se estudia el origen y evolución de las formas tempranas de exclusión y separación de las viviendas urbanas por murallas y rejas, teniendo como marco general las condiciones de varios países latinoamericanos. En la segunda parte, se expone el avance reciente de los barrios cerrados en la capital chilena, el que incluye un análisis de los tipos de agrupaciones generadas y de su respectiva ubicación en función del nivel socioeconómico de las comunas del Área Metropolitana de Santiago (AMS)<sup>4</sup>. Lo anterior es contrastado con la localización de algunos equipamientos relevantes a nivel del AMS, como son los *malls* y supermercados, ejercicio que dará como resultado una propuesta de modelo de la estructura de la ciudad cerrada del AMS.

## La casa de patio como forma temprana de exclusión

En el mundo hispanoamericano el diseño de las viviendas contempló accesos directos desde la calle, pero tuvo elementos de separación con ella. Los patios mostraron escasas aperturas al exterior y las casas fueron aseguradas por rejas y puertas con candado. Hasta la mitad del siglo XVII las ventanas eran de un pequeño tamaño y estuvieron ubicadas en el alto del muro hacia la calle, lo que demuestra una relativa protección respecto del espacio exterior.

En Chile, la casa urbana era generalmente de fachada continua hacia la calle (véase Sahadi, 1996 y Gross, 1978) y se estructuraba generalmente en torno a tres patios que definen los distintos recintos de la vivienda (véase también Wilhelmy y Borsdorf, 1984). El acceso desde la calle es a través del zaguán, que corresponde a una habitación con ancho suficiente para la en-

<sup>4</sup> El AMS se encuentra compuesta por 39 comunas que tienen unidas físicamente sus plantas urbanas o una parte de ellas y que son las siguientes: 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.

trada de carretas. Hacia el interior, se encuentra el primer patio, que era la zona pública de la casa, el lugar de recepción, generalmente con su piso empedrado. Las habitaciones de este espacio podía tener usos que iban desde bodegas o piezas que se arrendaban, cuando poseían una salida independiente hacia la calle, hasta ser el lugar de alojamiento de alguno de los empleados, taberna o tienda. Por un costado de la antesala se pasaba al segundo patio, rodeado igualmente de corredores donde se disponían los dormitorios de la familia. Este era el área más íntima de la casa, donde se recibía a los amigos y la familia pasaba la mayor parte del tiempo. El patio contaba generalmente con un jardín cuidadosamente arreglado con un juego de agua en el centro. Por último, se encontraba el tercer patio, que correspondía al de servicio, lugar donde estaba la cocina, cuartos de los empleados, las despensas y el lavadero, entre otros. Además de estas dependencias, este patio contaba con un pequeño huerto, árboles frutales, y en las casas de Santiago, una acequia lo cruzaba en su zona posterior (León Echaiz, 1975).

Mientras que algunos autores frecuentemente identifican el principio español de refrigeración vía acumulación del frío en muros sólidos como responsable para aquella estructura, los portugueses prefirieron el principio de refrigeración por la corriente de aire, a través de aperturas de los muros estructurales (Borsdorf y Stadel, 2001). Sin embargo, el método de enfriamiento puede ser considerado una consecuencia de la demanda de los ciudadanos por privilegiar un ámbito familiar con cierto grado de intimidad. En este sentido, la tendencia de segregación es, en cierto modo, marcada, no solamente con el mundo exterior, sino también hacia adentro. Ello queda representado por diferentes lugares de la casa que son asignados específicamente a personas o familias que desarrollan funciones de servicio o corresponden a espacios destinados a los huéspedes. Dichas viviendas no conformaron barrios cerrados en la definición actual; sin embargo, ellas se bosquejaron con accesos separados, a los cuales sólo tenían entrada determinadas personas que conformaban parte del núcleo familiar o prestaban apoyo a las labores domésticas.

Además, existieron en la ciudad colonial otros barrios cerrados, accesibles solamente para cier-

tas personas. La ciudad monasterial de Santa Catalina en Arequipa, Perú, el seminario de la Compañía de Jesús en Tepotzotlán, o el Hospitalio Cabañas en Guadalajara, aparecido en el siglo XIX, son ejemplos de barrios de amplio tamaño, que fueron cerrados y designados para señoras, viudas, seminaristas o huérfanos. En este sentido, aun el mismo monasterio, puede ser interpretado como un barrio cerrado temprano.

## Precedentes de los barrios cerrados en el siglo XIX

En el siglo XIX en la periferia de ciudades, a veces, nacieron los *company-towns*, que estuvieron destinados a los empleados y trabajadores de compañías mineras o industriales. En muchos casos estas unidades fueron amuralladas y equipadas con barreras.

Aun más parecidos a los barrios cerrados del presente fueron los callejones alineados de habitaciones precarias, denominados como conventillos en Chile, tugurios en Perú, *cortiços* en Brasil o ciudadelas en Cuba (Hidalgo, 2002a). En general, nacieron en las antiguas casas patio, abandonadas por la clase alta, que migró hacia la periferia de la ciudad y se instaló en lujosas residencias, siguiendo el modelo de la ciudad jardín.

En el caso chileno esta forma de habitar se asocia fundamentalmente a una vivienda colectiva y tuvo variados matices y diversos orígenes. Por una parte, ellas coinciden con lo expuesto, formándose por la acción deliberada de los antiguos propietarios de las casas patio ubicadas en las zonas centrales de las ciudades, que las subdividieron y comenzaron a alquilar las habitaciones en forma separada. Con un bajo nivel de inversión, los mismos dueños reacondicionan esas viviendas para obtener beneficios económicos. Por otra parte, esta tipología correspondió a construcciones precarias concebidas originalmente como "conventillos", para ser puestas en el mercado de alquiler (Hidalgo, 2002b).

El impulso dado a la construcción de viviendas obreras, llevará a crear unidades residenciales agrupadas y delineadas con parámetros de rendimiento económico. Así nacieron los *cortiços*

alineados en Brasil (Bonduki, 1999), los “cités” en Chile (Hidalgo, 2002b) y se potenciaron las vecindades en México (Ribera, 2003). En este último país, ellas fueron una vivienda colectiva que tiene su origen en residencias construidas por la iglesia católica para ser arrendadas. Se ajustaron a un “modelo de casa centrado alrededor del patio con su corredor porticado, y sobre el que se abren las puertas de numerosas viviendas de uno o dos cuartos a lo sumo” (Ribera, 2003). La puerta defendió la vecindad contra el mundo exterior, contra la violencia de personas o del Estado. Cabe destacar que esta forma de edificar conjuntos de viviendas perduró en México prácticamente hasta la década del '70.

En Chile estos conjuntos de “casitas” fueron de edificación continua, alineadas en torno a un espacio común, privado, el que tiene relación con el acceso a la vía pública. La denominación de “cité” tiene como origen esta forma especial de relacionarse con el espacio público exterior, que recuerda la ciudadela medieval amurallada. El número de casas de cada conjunto fue variable; cuando eran dirigidos a los estratos obreros fueron de mayor cantidad que los dirigidos a sectores medios; los de menor superficie en general, contaban con dos o tres habitaciones, baño, cocina y en ocasiones un pequeño patio. Estas agrupaciones de viviendas se incorporaron a la trama urbana sin alterarla, por el contrario, densifican el interior de las manzanas, originando un tipo de residencia que aún perdura.

## Los primeros barrios cerrados modernos del siglo XX

No sólo los barrios cerrados de la clase baja o media tienen sus antecesores (en este caso: los conventillos, tugurios, cités o vecindades), sino también los barrios amurallados de la clase alta. Muchos de estos se desarrollaron en base a los Clubes de Campo (country club), Club de Golf y Loteos Privados, que fueron cercados prácticamente desde la década de 1970.

La forma inicial de un Club de Campo es el Club Campestre de la Ciudad de México, conocido también como “Churubusco Golf Club”. Su génesis corresponde al estereotipo de una forma de vida, exportada de otro espacio cultural para

Latinoamérica. Hacia 1900 algunos ingleses encontraron la naturaleza plena, en un área conocida como “Los Pinos”, cerca del perímetro de la Ciudad de México, para jugar golf. En 1905 ellos adquieren un terreno de 72 has, en el que instalaron un campo de 18 hoyos y una “casa club” con sala de bailes, que pronto fue aceptada por la sociedad urbana para sus festividades. Así los fundadores obtuvieron ganancias que les permitieron construir sus propias casas, que con el tiempo fueron representativas de dicho club, cercado desde su origen. Hoy día existen en el terreno del “Fraccionamiento Cerrado Club de Golf de Churubusco” 19 *chalets*, una casa de Club, un campo de golf de 18 y otro de 9 hoyos, campos de tenis, un pabellón de gimnasia, una piscina y un parque con estanque (Borsdorf, 2003).

En el “Churubusco Club” el motor del fraccionamiento fue el deporte. En otros países los “countries” nacieron en los años 1950 y 1960, cuando, después de la Segunda Guerra Mundial, el modo de vida de las clases altas latinoamericanas se movió hacia el llamado “sueño norteamericano”, que tuvo al suburbio como uno de los emblemas sobre los cuales los agentes urbanos estadounidenses promovieron la venta de viviendas de baja densidad en la periferia de las ciudades, representando por largos años uno de los productos arquetipos a los cuales una familia de ese país debía acceder.

En Santiago, los loteos privados que fueron de uso exclusivo de sus residentes aparecen a fines de la década de 1940. Este es el caso del Parque Residencial Manquehue de Lo Curro, cuyos antecedentes se remontan a 1947, donde a través de una vía principal que une a las terrazas inferiores del Mapocho con La Dehesa, en las actuales comunas de Vitacura y Lo Barnechea, se trazaron subdivisiones de 5.000 m<sup>2</sup>, que dieron origen a conjuntos de viviendas a los cuales se accede por una única vía (Ringeling, 1985). Ello dio lugar a un trazado que se tradujo en una morfología urbana con una columna vertebral de la cual se desprenden una serie de ramificaciones, que dieron lugar a grupos de residencias conectados por una arteria que con el tiempo se fue vallando.

Sin embargo, hay que considerar que los clubes de campo o loteos privados, por lo menos en

sus principios, no fueron simples copias del modelo norteamericano. También respondieron a una época de rápida industrialización, basada en el modelo de sustitución de importaciones impulsado por las políticas “keynesianas” adoptadas en la mayoría de los países de la región, cuestión que potenció una creciente motorización urbana que comenzó a ser símbolo de ruido y contaminación del ambiente. Ello llevó muchas veces a la búsqueda de aire puro y un estilo de vida campestre, situación que tiende a ser más acentuada en aquellos países donde es idealizada la forma de habitar del mundo rural, representada en el “gaucho” en Argentina, Uruguay y sur de Brasil o el “huaso” en Chile. En el mismo grado que el rápido desarrollo de barrios “country” en los años ‘80 puede ser interpretado como resultado de la globalización (Hoffmann, 2002), es posible también explicarlos como consecuencia de la idealización de la vida campestre en muchos países del subcontinente.

En todo caso, la influencia provocada por la transformación económica reciente, que tiende a producir formas similares de asentamiento de la población, permite leer el crecimiento de ciertos barrios cerrados, que no son copias modernas de las vecindades o los “cités” y no se entienden como “country” o “loteos privados”. En esta dimensión, se debe tener en consideración que los procesos de mutación territorial de la globalización, refuerzan y amplifican la construcción de cierto tipo de urbanizaciones cerradas, en general de gran tamaño, que en su base tienen la participación de capitales externos a los países donde se materializan y que explotan el uso de medidas de seguridad y una amplia variedad de equipamientos de uso común en su diseño (figura nº 1).

FIGURA Nº1.  
CUATRO MOMENTOS EN EL CIERRE DEL ESPACIO RESIDENCIAL EN SANTIAGO

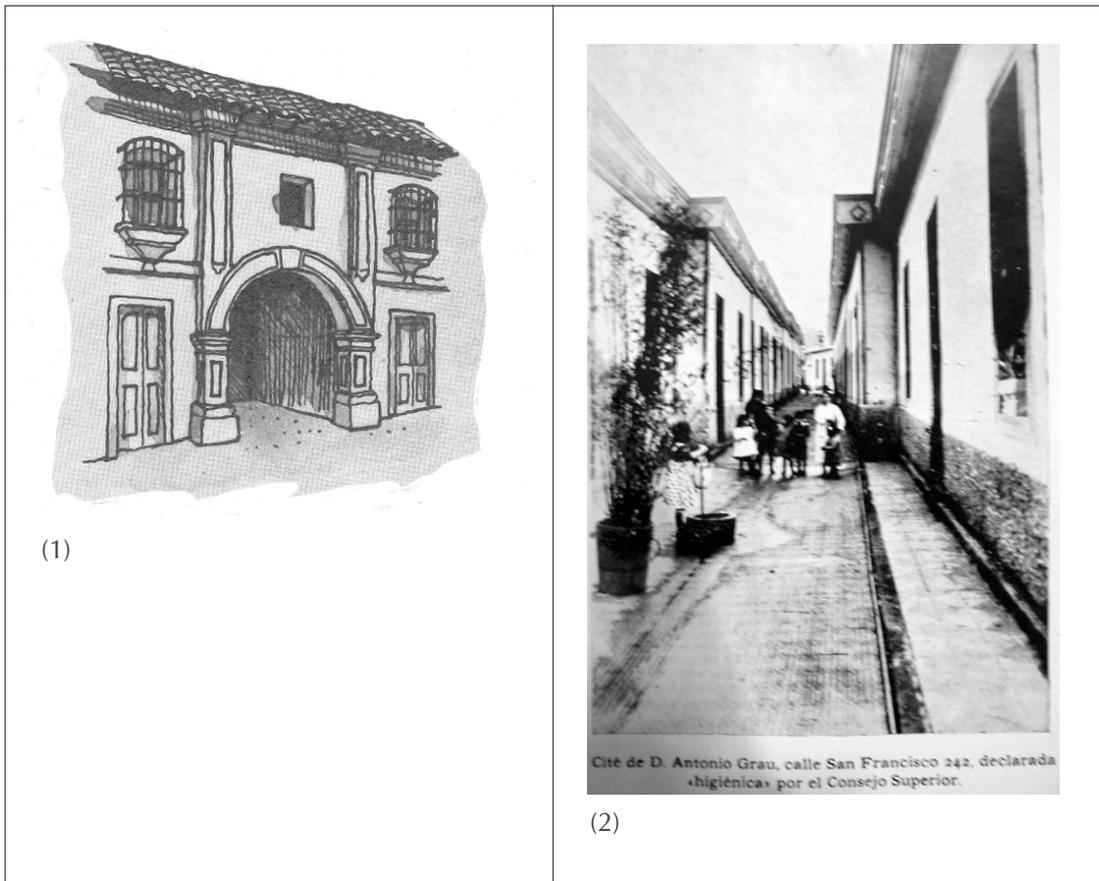
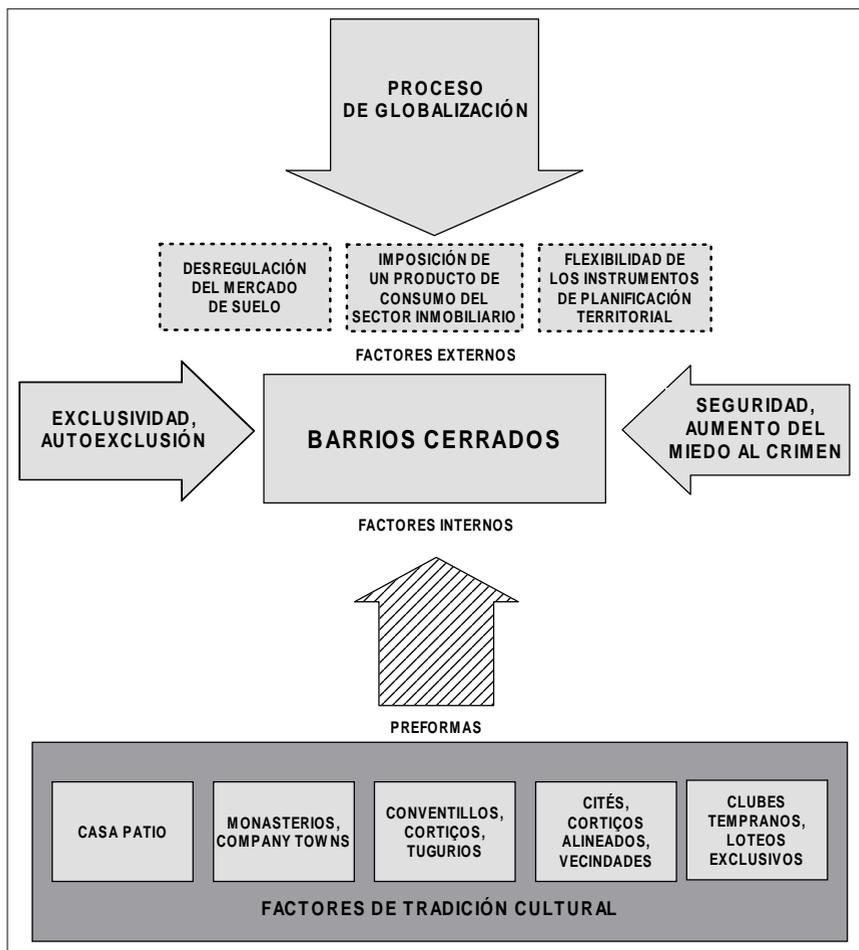




FIGURA N°2.  
 LOS BARRIOS CERRADOS Y SUS FACTORES EXPLICATIVOS.



Esta situación sumada al importante valor que las capas altas de la sociedad latinoamericana le otorgan a la esfera de la vida privada y su permanente afán de distinción del resto de la sociedad, explica en parte la vigorosa difusión mostrada por los barrios cerrados en las últimas décadas. Ello también se ve complementado por el constante seguimiento o imitación que los grupos que se sitúan en una escala inferior a las élites hacen de ellas, llevando muchas veces a vivir en un barrio cerrado a las clases medias por un asunto de “moda”, en la que también participan las inmobiliarias que ofrecen un producto de consumo que prácticamente no tiene alternativa en el mercado de la vivienda nueva, explotando la venta de seguridad asociada a este tipo de emprendimientos (figura nº 2).

## Tipologías de barrios cerrados y formas recientes de fragmentación en el área metropolitana de Santiago

Como queda demostrado en los puntos anteriores, el cierre del espacio residencial en las ciudades iberoamericanas no es un fenómeno reciente; sin embargo, se comienza a experimentar, desde los años ochenta, un importante aumento. Santiago es buen ejemplo para aproximarse a esta situación, debido a que en el espacio del AMS se consolidan en este período las más diversas modalidades de barrios cerrados. La situación chilena es además un verdadero paradigma de la forma en que se llevaron a cabo las reformas neoliberales, iniciadas a mediados del decenio de 1970, las que tuvieron en el sector inmobiliario a uno de los motores que debía liderar la nueva economía.

Para poner en marcha este postulado, una de las primeras medidas que se impulsan en aquellos años es la desregulación del mercado del suelo, que se constituye en un puntal del desarrollo urbano. Esto se traduce en una progresiva flexibilidad de los instrumentos de planificación territorial, que cada vez ven más reducido su campo de acción a favor de las grandes inversiones que son necesarias para los “adelantos de la ciudad”.

Esta situación coincide con el esquema planteado por Harvey (1990), donde la globalización se asocia directamente con el dominio económico neoliberal e involucra una creciente desregulación de la economía y de la actividad del sector público, factores que a nivel urbano se manifiestan en la liberalización del mercado del suelo y la especulación inmobiliaria. Esto lleva a inducir que es muy probable que la globalización funcionara en forma plena en la conformación del espacio residencial santiaguino y del resto de las ciudades chilenas, debido a que se cumplen a nivel macro dichos principios.

Al igual como ya se delineó en los puntos anteriores, la hipótesis expuesta debe ser asumida con cautela, lo que necesariamente conduce a adentrarse con cierta detención en la última fase de la construcción de las áreas habitacionales enclaustradas en la capital chilena, con el fin de formular un marco explicativo de dicho proceso. En este contexto, se debe tener en cuenta que así como existen precedentes de barrios exclusivos y de acceso limitado a sus residentes, ellos fueron una porción reducida de un mundo urbano que en general, se edificó con un trazado vial que permitía la libre circulación.

Sin embargo, la situación actual es bastante diferente, y la construcción de nuevas viviendas, por lo general, se hace en base a un diseño de perímetros cerrados y acceso controlado. El paradigma de la globalización calza, en gran medida, en el escenario descrito; no obstante, existen manifestaciones locales del proceso que son necesarias de analizar, como la amplia gama de tipologías con diversas localizaciones, habitadas por diferentes clases sociales que la realidad chilena ofrece.

Los barrios cerrados en este país, conocidos comúnmente como condominios, muestran distintas tipologías que van desde un grupo reducido de viviendas, *pequeños condominios*, entre cinco y veinte unidades de casas unifamiliares o edificios de 6 y 20 departamentos aproximadamente, hasta proyectos que superan el centenar de viviendas, principalmente de residencias unifamiliares, que hemos denominado *urbanizaciones cerradas*. A continuación y a modo de contribuir a la diferenciación de la situación chilena con el resto de los países latinoamericanos

se propone la siguiente clasificación de barrios cerrados existentes en el AMS y que han sido diseñados por los promotores inmobiliarios como tales<sup>5</sup>:

*Viviendas unifamiliares en copropiedad:* poseen perímetro cerrado, acceso controlado y vigilancia permanente o semipermanente. Puede abarcar desde un pequeño número de viviendas, las que en algunas oportunidades 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.

*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<sup>2</sup> en espacios periurbanos, con acceso controlado y edificación libre en base a normativa interna del condominio.

Estas variantes representan la evolución reciente de los espacios residenciales cerrados en el AMS. La forma primaria de condominio se da en el contexto santiaguino a raíz de la Ley de Venta por pisos de 1937, que amparó las edificaciones en altura y fue la primera en normar el régimen

de copropiedad inmobiliaria. Ella corresponde al punto de partida jurídico que tuvieron los promotores de construir viviendas en altura, las que representan, a su vez, la imagen del condominio chileno hasta mediados de la década de 1970.

Es, en este último período, cuando comienzan a irrumpir en Santiago las llamadas comunidades de Fernando Castillo Velasco. Fue en la comuna de La Reina, al oriente de la ciudad, en que dicho arquitecto diseña en base a una subdivisión del suelo preexistente, que oscilaba entre 0,5 a 4 hectáreas, grupos de casas con acceso común, orientadas a estratos profesionales. Se conformaron en base a un número limitado de viviendas y han sido calificadas como “condominios ideológicos”, compuestos por personas de tendencias políticas y sociales comunes (Borsdorf, 2002).

Con variaciones a la propuesta original de Castillo Velasco, la década de los ochenta verá la ampliación de esta pauta de edificación, difundiendo de paso a otras comunas del AMS. Lo anterior permite señalar que el punto de partida del aumento del enclaustramiento habitacional santiaguino es el *pequeño condominio*, que no supera una treintena de unidades. Esta forma de construir viviendas está asociada a un acomodo del proyecto arquitectónico a la morfología urbana ya consolidada. Se obtienen, de esta forma, mayores rendimientos del suelo, similar, pero en una escala menor, a lo que ocurre con la edificación en altura.

Los proyectos más pequeños de este tipo pueden compararse a los ya referidos *cités* construidos en las postrimerías del siglo XIX e inicios del siglo XX. Aunque las superficies de las viviendas de los condominios edificados en los años ochenta y noventa es mayor, existe en ellos cierta reminiscencia de introducir en el espacio urbano un modo de edificación que aprovecha la parcelación del suelo ya existente.

Estos conjuntos se propagan por Santiago en diversas comunas, en general en la zona occidente, como son La Reina, Las Condes, Vitacura, Lo Barnechea, Ñuñoa y Providencia, entre aquellas de mayor significación. Lo que ocurre con la densificación generada por los pequeños condominios de casa, y de edificios en altura, es facili-

<sup>5</sup> Existen también otras clases de barrios cerrados, como son los “condominios de facto”, donde los vecinos, con o sin permiso municipal, cierran los accesos de las calles y los “condominios de viviendas sociales” de edificios de departamento, que tienen el estatuto jurídico, pero que difícilmente se constituyen formalmente como tales.

tar la entrada a esos municipios de grupos de menor nivel que los de la norma presente en ellos.

En el ocaso del decenio final del siglo XX, esta agrupación habitacional comienza a aumentar paulatinamente su tamaño, superando las 100 unidades y de paso es trasladada por los promotores a comunas de menores ingresos que las citadas anteriormente. Así lo demuestra la realidad de Peñalolén, La Florida, Puente Alto, San Bernardo y Huechuraba. Aquí los barrios amurallados conducen a lugares más desfavorecidos a población de más alto nivel socio-profesional.

En este nuevo dibujo de la geografía del espacio residencial, existen otros hitos que comienzan a acompañar su conformación, como son el surgimiento de las nuevas centralidades, asociadas a la difusión de los grandes centros comerciales, conocidos en Chile con el anglicismo *mall*. Junto con dichos elementos aparecen en los primeros años de este siglo, otros dispositivos que marcarán el desarrollo de la ciudad y sus tendencias de expansión, como es el sistema de vías concesionadas de alta velocidad, promovido por el Estado.

Ello refuerza las estrategias del sector empresarial inmobiliario, que comienza a desarrollar con decisión la edificación de condominios y paulatinamente va agrandando el volumen de las operaciones, tanto de viviendas unifamiliares como también de uno o más bloques de departamentos. Estas viviendas forjan auténticas urbanizaciones "autosuficientes", en donde las firmas constructoras brindan no sólo la vivienda como producto de venta, sino que además una serie de equipamientos y servicios, que incluyen vigilancia permanente y áreas de recreación en su interior.

Concomitante con la situación ya descrita, en las comunas externas al límite de la mancha urbana continua del AMS, la construcción de espacios residenciales se intensifica en la década de 1990. En estas superficies se construyen viviendas unifamiliares 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 los municipios con mayor

proporción de suelo rural se llevaron a cabo importantes procesos especulativos en torno a la citada subdivisión, que se expresan en un bajo porcentaje de edificación de unidades residenciales en cada uno de los lotes subdivididos. A pesar de esta situación igualmente ello ha generado asentamientos dispersos que no están asociados a actividades agropecuarias, sino que manifiestan una extensión del modo de vida de la gran ciudad.

## El modelo de la ciudad cerrada en el caso de Santiago

Todas las alternativas de barrios cerrados descritas modificaron la estructura del espacio residencial y por consiguiente de los servicios y equipamientos asociados a ellos. Si se analiza la información contenida en el cuadro n° 1, es posible apuntar que se construyeron en el período 1990-2000 más de 108.000 viviendas en 2.282 condominios en el AMS. Del total de residencias edificadas, 75% corresponde a unidades en altura y 25% a casas unifamiliares.

En cada uno de los municipios que componen el AMS, este universo presenta importantes variaciones. Esto lleva a apuntar que los cambios espaciales aludidos afectan a determinadas áreas con una magnitud diferenciada, que va desde una escasa presencia de barrios cerrados hasta la acumulación de un gran número de ellos. En este último escenario, la fuerza adquirida por la construcción de estos conjuntos de viviendas da lugar a un nuevo modelo de estructura residencial, que involucra una amplia gama de comunas del AMS, donde los vectores de cambios están representados por la concentración, en determinados lugares, de dichos conjuntos habitacionales.

Si se tiene en cuenta la localización de los condominios de casas y departamentos (figuras n° 3 y n° 4), y su relación con otras dimensiones del desarrollo metropolitano de Santiago, como son el nivel de ingresos de las familias por comuna, junto a la localización del comercio y de algunos servicios, medidos a través de la ubicación de los supermercados y *mall*, es posible dibujar el patrón espacial reciente de estructura residencial. Este ejercicio queda representado en la

figura nº 5, que expone lo que hemos llamado “El modelo de la ciudad cerrada en el AMS”, que lo podemos explicar a través de las siguientes consideraciones:

- 1) En primer término, existen comunas en las cuales no se materializó ningún proyecto de barrio cerrado, tanto de viviendas horizontales como en altura. En general, son municipios de la periferia del AMS, con bajos niveles de ingreso, donde los agentes inmobiliarios aún no dirigen sus inversiones, tanto por la matriz social pobre de su población, como por la accesibilidad vial que ellos poseen respecto del resto de la ciudad. Tal es la situación de San Ramón, La Granja, El Bosque, Lo Espejo, Pedro Aguirre Cerda, Lo Prado, Cerro Navia y Renca, ubicadas en el anillo de comunas del sur, poniente y norte del AMS, cuyos habitantes son, en general, de bajos recursos y sus áreas habitacionales se conforman en base a la autoconstrucción y a la vivienda social impulsada por el Estado.
- 2) En segundo lugar, en otros lugares como La Pintana, San Joaquín, La Cisterna, Cerrillos, Quinta Normal e Independencia, se ejecutaron escasos condominios en ambas categorías o sólo se presentaron en una de ellas con número reducido de viviendas. También corresponden a áreas donde viven grupos sociales de bajos ingresos y sus espacios residenciales no se han visto modificados significativamente por los barrios cerrados.

En esta misma categoría se encuentran Lampa y Padre Hurtado; sin embargo, en ellas los efectos de la urbanización enrejada tiene consecuencias que se manifiestan en la dispersión de asentamientos humanos en el medio rural, con las consiguientes externalidades que ello acarrea, referidas a la pérdida de suelos agrícolas productivos y a la necesidad de dotación de infraestructuras propias de la ciudad, que hoy día esos lugares carecen.

- 3) Una tercera consideración, se refiere al hecho que algunos municipios presentan mayor proporción en una de las modalidades de condominios señaladas y, a su vez, poseen un importante número de viviendas edificadas en ellos. En relación a los bloques de departa-

mentos, se construyen en ámbitos comunales diversos, desde territorios más necesitados hasta espacios acomodados. Esta transición comienza en comunas como Pudahuel o Recoleta, pasando por municipios de ingresos medios como Macul, La Florida, San Miguel, Santiago y Maipú, hasta concentrarse con gran peso en zonas de ingresos medios altos y altos como Providencia, Vitacura, Lo Barnechea y Ñuñoa.

En los dos primeros grupos de comunas, este tipo de construcciones son responsables de los cambios socioespaciales más relevantes que se viven en los espacios internos del AMS. Los efectos por ellos provocados en la estructura residencial se asocian a la “gentrificación” o elitización, que se traduce en la llegada de habitantes con mayores entradas monetarias que aquellos que ya viven en esos lugares. En cuanto a las comunas de nivel económico superior, se produce, como señalamos en el punto anterior, la apertura de ellas hacia grupos que son de menor nivel adquisitivo que la población original y en otras ocasiones, se genera un refuerzo del patrón ya presente en ellas. Ambos procesos se ven reflejados en la figura nº 5 a partir del eje que baja desde el sector oriente hacia sur y sur poniente del AMS.

- 4) Continuando con lo expuesto en el punto anterior, los condominios horizontales son más significativos en comunas de ingresos medios y bajos, como Colina, Huechuraba, La Reina, Peñalolén, Puente Alto, San Bernardo, junto a Pirque y Calera de Tango en el periurbano del AMS. Sin embargo, ellos también aparecen en comunas de altos recursos, con edificación en altura, como Lo Barnechea, Las Condes y La Reina. Tal como se observa en la figura nº 5, aquí los barrios cerrados emergen formando cuatro conos, tres de ellos unidos por un eje que cruza el AMS desde el norte hacia el sur oriente. En el primer grupo, los barrios cerrados colonizan territorios habitados por población de bajo nivel socio-económico y se constituyen en ejes que guían la expansión física del AMS. En el segundo, los condominios horizontales fortalecen la concentración de población más privilegiada de la escala social.

CUADRO N° 1.  
CONDOMINIOS DE CASAS Y DEPARTAMENTOS SEGÚN RANGOS Y NÚMERO TOTAL DE  
VIVIENDAS EN COMUNAS DEL AMS, 1990-2000.

Rango Casas	Comunas	N° cond	N° viv	Rango deptos	Comunas	N° cond	N° deptos	
0	Conchalí	0	0	0	Peñalolén	0	0	
	Pudahuel	0	0		Calera de Tango	0	0	
	Independencia	0	0		Pirque	0	0	
	La Pintana	0	0		San Bernardo	0	0	
	Cerro Navia	0	0		Padre Hurtado	0	0	
	El Bosque	0	0		Lampa	0	0	
	La Granja	0	0		Cerro Navia	0	0	
	Lo Espejo	0	0		El Bosque	0	0	
	Lo Prado	0	0		La Granja	0	0	
	Pedro Aguirre Cerda	0	0		Lo Espejo	0	0	
	Recoleta	0	0		Lo Prado	0	0	
	Renca	0	0		Pedro Aguirre Cerda	0	0	
	San Ramón	0	0		Renca	0	0	
1 a 100	Providencia	3	12	1 a 100	San Ramón	0	0	
	Vitacura	2	17		San Joaquín	1	24	
	San Joaquín	1	22		Independencia	2	45	
	La Cisterna	2	32		Quinta Normal	1	70	
	Quinta Normal	6	36		Puente Alto	1	78	
	San Miguel	4	73		Quilicura	1	90	
	Ñuñoa	11	87		100 a 300	La Pintana	1	237
	Macul	9	91			Estación Central	3	266
100 a 300	Cerrillos	1	124	300 a 500	Conchalí	3	304	
	Pirque	17	179		La Cisterna	5	336	
	Santiago	33	252		Cerrillos	1	360	
	500 a 1000	Lampa	45	198	Pudahuel	3	530	
		Padre Hurtado	7	263	Recoleta	5	802	
		Maipú	4	285	Huechuraba	2	704	
300 a 500	Calera de Tango	41	492	Macul	7	798		
500 a 1000	La Florida	39	575	1000 a 3000	La Reina	11	1116	
	Estación Central	5	705		La Florida	19	1385	
	Quilicura	2	882		Lo Barmechea	87	2492	
	Huechuraba	37	974		Maipú	12	3232	
1000 a 3000	Lo Barmechea	127	1287	3000 o 5000	Vitacura	106	3584	
	San Bernardo	14	1287		San Miguel	75	3629	
	Las Condes	78	1353	5000 a 10000	Ñuñoa	168	6428	
	La Reina	207	1655		Providencia	317	10472	
3000 o más	Puente Alto	11	3135	10000 a 30000	Santiago	220	17338	
	Peñalolén	57	3526		Las Condes	509	28912	
	Total				Total			
		763	17542			1560	83232	

Fuente: Direcciones de obras municipales

5) La localización de los *malls* y supermercados aparece asociada a las áreas de concentración de los condominios de viviendas unifamiliares y en altura, por lo que las zonas con mejor provisión de este tipo de servicios son aquellas que se van configurando en torno a la ciudad cerrada. Ello reafirma la idea de que los barrios cerrados se nutren de la ciudad formal de aquellos elementos que no son parte de su diseño. Esto constituye uno de los principios de la fragmentación provocada por dichos conjuntos habitacionales, que se basa en una relación de dependencia funcional selectiva con la urbe tradicional.

El modelo de la ciudad cerrada propuesto necesita ser ajustado constantemente a los cambios que se viven en el AMS, que son difíciles de monitorear a tiempo real, debido al vertiginoso desarrollo que ella mostró en sus espacios residenciales y sus dispositivos de servicios asociados, en la última década del siglo XX. Además en su confección futura será necesario incorporar los elementos que marcan el cambio en aquellos territorios que no aparecen cubiertos por los barrios cerrados, como es por ejemplo la vivienda social pública, para ampliar así el horizonte de análisis y tener una comprensión global del modo en que se está construyendo la metrópoli del siglo XXI.

### **Consideraciones finales: los barrios cerrados como resultado de la historia y el cambio global**

La disposición de las viviendas en estos conjuntos ha llevado a postular un supuesto retorno a la ciudad medieval (Geraiges de Lemos *et al.*, 2002). Este punto de vista debe ser analizado con detención, debido a que por una parte, la historia urbana de América Latina solamente empezó con la conquista, es decir, con el comienzo de la edad moderna, y por otra, con la excepción de muy pocos casos, la ciudad en el Nuevo Mundo no fue amurallada como muchas ciudades en Europa, donde el muro significó un límite jurídico. De esta forma, la reja en los barrios iberoamericanos no se asocia a nuevas áreas jurídicas en el sentido del muro urbano medieval. Desde

los principios de la ciudad moderna en América Latina existieron vallas dentro de la ciudad, pero nunca funcionaron como límites político-administrativos, sino más bien ellas fueron barreras de seguridad, privacidad o distinción.

De esta forma, el crecimiento de barrios cerrados en América Latina no tiene solamente una causa, sino que es resultado de relaciones y conexiones de diferentes motivos. Los barrios cerrados nuevos, que nacieron en las últimas décadas, tienen raíces en la tradición cultural latinoamericana. Sin embargo, la influencia de la globalización y la transformación económica y sus consecuencias, retraso del Estado, desregulación del desarrollo urbano y de las normas de planificación, crecimiento de la criminalidad, son fuerzas poderosas que acrecientan el proceso.

En este sentido, el estudio realizado intenta poner en relieve las particularidades que adopta la construcción de espacios residenciales blindados en Chile, estudiados a partir de la edificación de condominios en el AMS. Los resultados alcanzados comunican que los barrios cerrados se reparten en este territorio de forma diferenciada y que su difusión responde a diferentes causas. A su vez, las consecuencias en la estructura urbana son diversas y se relacionan con la matriz socio-espacial de las comunas donde se localizan, el estrato socio-económico al cual están dirigidos y el número de viviendas que ellos involucran.

Respecto de esta última característica, la década de los noventa mostró un aumento del tamaño de los barrios cerrados en Santiago, representado por los conjuntos de más de 100 viviendas y que en la actualidad superan las 500 unidades. Son precisamente este tipo de intervenciones las que comienzan a provocar cambios de gran escala en la conformación de la geografía social del AMS y de sus formas de expansión. Ello es la expresión chilena de los grandes proyectos que se estaban ya generando en Argentina y Brasil, donde 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. Lo anterior expresa la proximidad que existe en los diseños de dichas

FIGURA N° 3.  
LOCALIZACIÓN DE CONDOMINIOS DE CASAS EN EL AMS

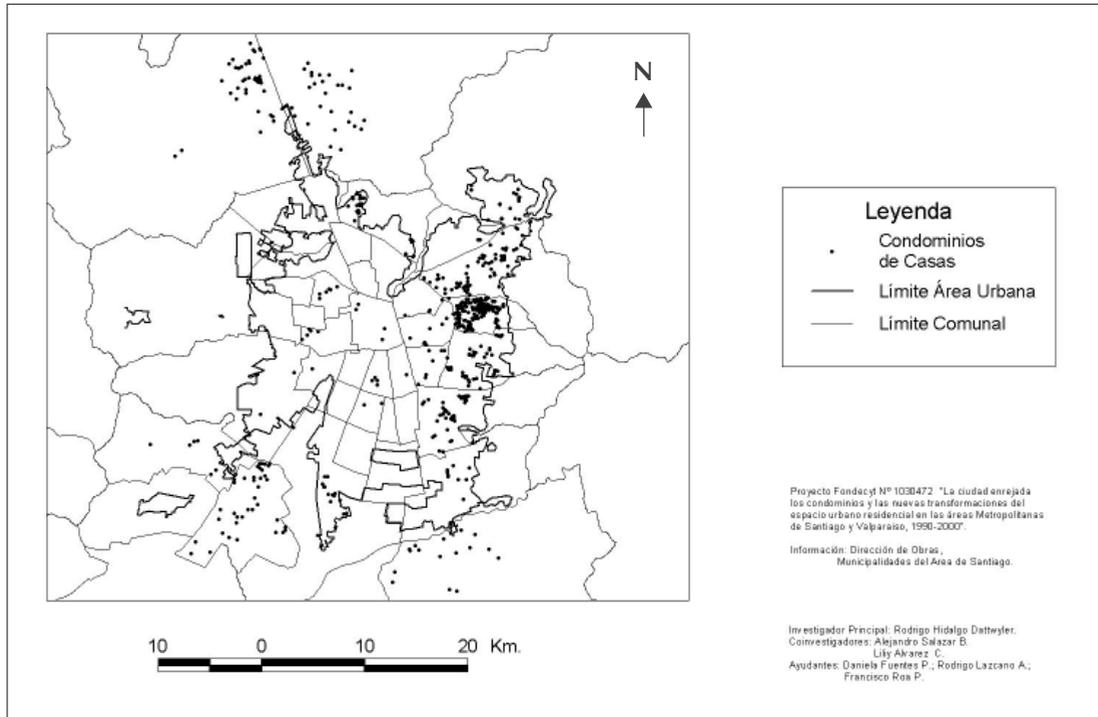


FIGURA N° 4.  
LOCALIZACIÓN DE CONDOMINIOS DE DEPARTAMENTOS EN EL AMS

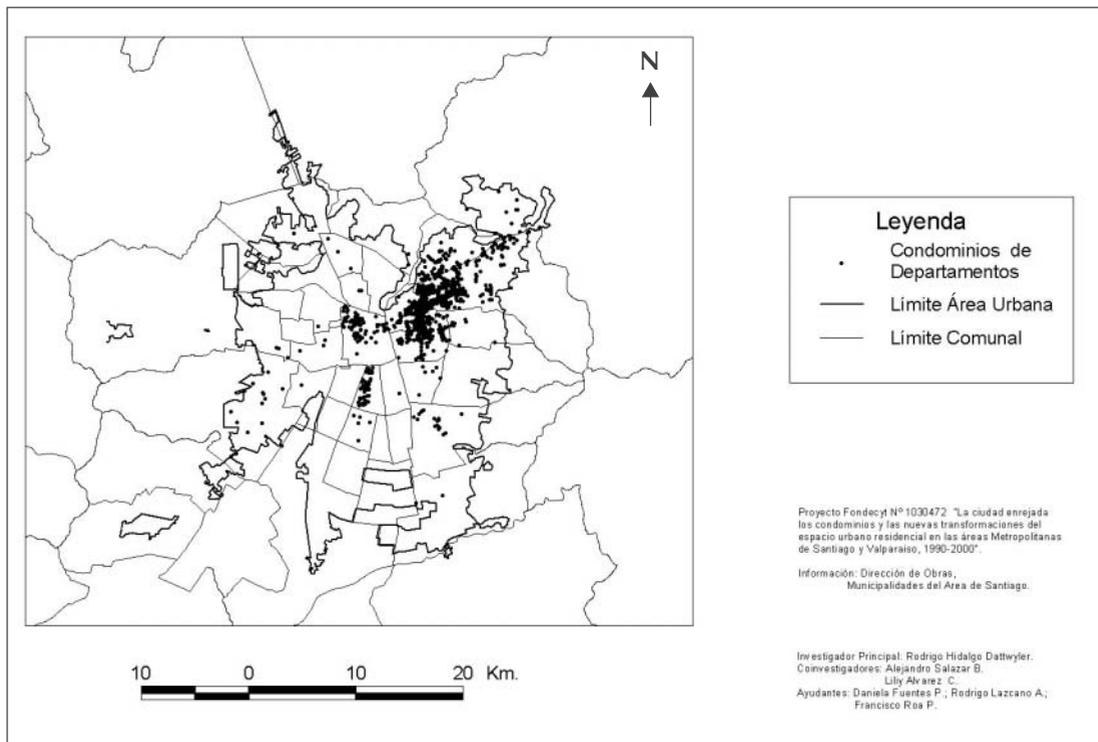
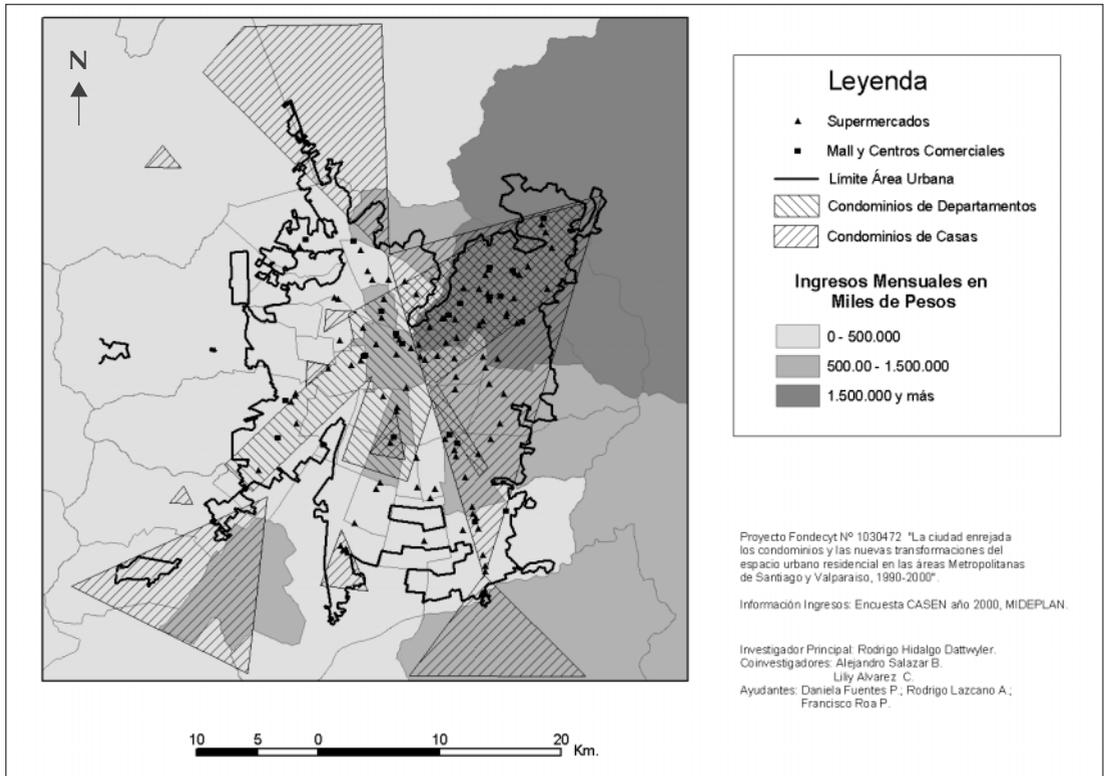


FIGURA N° 5.  
EL MODELO DE LA CIUDAD CERRADA EN EL AMS



intervenciones, y de la nueva forma en que se construyen los espacios urbanos de las ciudades en América Latina.

La situación de Santiago a su vez informa que su morfología urbana se ha visto notablemente modificada por la edificación de barrios cerrados, la que fue capaz en la última década de conformar un nuevo dibujo de la estructura territorial metropolitana, marcado por la fragmentación y por el ingreso de este tipo de viviendas a lugares con la más diversa base social. Aunque el fenómeno de difusión de los condominios aún no se adentra en los municipios más pobres, éste seguirá en aumento en los próximos años, por lo que será necesario seguir investigando en las implicancias sociales y espaciales asociadas a él.

## Bibliografía

ACHILLES, G. *Strukturwandel und Bewertung sozial hochrangiger Wohnviertel in Rio de Janeiro. Die Entwicklung einer brasilianischen Metropole unter besonderer Berücksichtigung der Stadtteile*

*Ipanema und Leblon*. Tübingen: Tübinger Geographische Studien 104, 1989.

AMATO, P. *Elitism and Settlement-Patterns in the Latin American City*. *Journal of the American Institute of Planners*, 1970, n° 36, p. 96-105.

BÄHR, J. & MERTINS, G. *Die lateinamerikanische Grostadt. Verstädterungsprozesse und Stadtstrukturen*. Darmstadt: Erträge der Forschung 288, 1995.

BARDEN, S., GEISS, S. & JANOSCHKA, M. *Wohnpark Mühlendorf, Teltow. Marktchancen, Zielgruppen und Konsequenzen für die Projektentwicklung*. Berlin: Standortgutachten im Auftrag der Mühlendorf GmbH & Co. KG, 2000.

BLAKELY, E. and SNYDER, M. *Fortress America. Gated communities in the United States*. Washington: Brookings Institutions Press, Lincoln Institute and Land Policy, 1997.

BONDUKI, N. *Rigens da habitação social no Brasil*. São Paulo: Estação Liberdade, 2000.

BORSODORF, A. El modelo y la realidad. El ejemplo de la ciudad latinoamericana. *Revista Interamericana de Planificación*, 1989, nº 22, p. 21-29.

BORSODORF, A. Stadtkrise oder Kulturkrise? Reflexionen über die Bedeutung der Stadt für Kultur und Entwicklung in Lateinamerika. In KOHLHEPP, G. (Hg.): *Lateinamerika - Umwelt und Gesellschaft zwischen Krise und Hoffnung*. Tübinger Geographische Studien 107, 1991, p. 133-156.

BORSODORF, A. Die Condominios von Santiago de Chile als Beispiele sozialräumlicher Segregationstendenzen von Ober- und Mittelschicht in lateinamerikanischen Städten. In Peripherie. *Zeitschrift für Politik und Ökonomie in der Dritten Welt*, 2000, nº 80, p. 25-40.

BORSODORF, A. Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio-espacial en capitales andinas. En CABRALES, L. (Editor). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara: UNESCO, 2002, p. 581-610.

BORSODORF, A. (a) Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE*, 2003, nº 86, p. 37-49.

BORSODORF, A. (b) Hacia la ciudad fragmentada. Tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, Vol. VII, nº 146(122). En Internet [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(122\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(122).htm).

BORSODORF, A. & STADEL, CH. (Hrsg.) *Peru im Profil*. Innsbruck: Innges 10, 2001.

CALDEIRA, T. *Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. San Paulo: EDUSP, 2001.

CONSEJO SUPERIOR DE HABITACIONES OBRERAS. *Memoria de su labor*. Santiago: Imprenta La Ilustración, 1911.

DE MATTOS, C. Mercado metropolitano de trabajo y desigualdades sociales en el Gran Santiago: ¿Una ciudad dual? *EURE*, 2002, nº 85, p. 51-70.

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

GERAIGES DE LEMOS, A.; CAPUANO SCARLATO, F. e PÉREZ R. Las metrópolis del Cono Sur: O retorno à cidade medieval: os condomínios fechados da metrópole paulistana. En CABRALES, L. (Editor). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara: UNESCO, 2002, p. 217-235.

GRIFFIN, E. and L. FORD. *Cities of Latin America*. In BRUNN, S. & WILLIAMS, J. (Hrsg.): *Cities of the World. World Regional Urban Development*. New York: Harper and Row, 1993, p. 225-265.

GROSS, P. *Arquitectura en Chile*. Santiago: Departamento de Extensión Cultural del Ministerio de Educación, 1978.

HARVEY, D. *The condition of postmodernity: an enquiry into the origins of cultural change*. Cambridge: Blackwell, 1990 (traducción al castellano *La condición de la postmodernidad. Investigación sobre el origen del cambio cultural*. Buenos Aires: Amorrortu, 1998).

HIDALGO, R. (a) Higienismo, beneficencia católica y vivienda obrera en Chile a finales del siglo XIX. *Estudios Ibero-Americanos*, Porto Alegre: PUCRS, 2002, Vol. XXVIII, nº 1, p. 65-83.

HIDALGO, R. (b) Patrimonio urbano y vivienda social en Santiago de Chile. El legado de la Ley de Habitaciones Obreras de 1906. *Revista Geográfica de Chile Terra Australis*, 2002, nº 47, p. 7-16.

HIDALGO, R. y ARENAS, F. Condominios y urbanizaciones cerradas en comunas del sector oriente. Tendencias de localización y morfología urbana. En CÁCERES, G. y SABATINI, F. (editores). *Barrios cerrados en Santiago de Chile: entre*

*la exclusión y la integración residencial*. Santiago: Lincoln Institute e Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, 2004, p. 59-82.

HOFFMANN, ST. The clash of globalization. *Foreign Affairs*, 2002, Vol. 81, nº 4, p. 104-115.

JANOSCHKA, M. Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: Hacia un nuevo modelo de ciudad latinoamericana? En CABRALES, L. (Editor). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara: UNESCO, 2002, p. 287-318.

KÖSTER, G. *Bevölkerungsstruktur, Migrationsverhalten und Integration der Bewohner von Mittel- und Oberschichtsvierteln in der lateinamerikanischen Stadt. Das Beispiel La Paz (Bolivien)*. Aachen: Aachener Geographische Arbeiten 30, 1995.

LEON ECHAIZ. *Historia de Santiago. Tomo I. La Colonia*. Santiago: Municipalidad de Santiago, 1975.

MEYER, K. & BÄHR, J. Condominios in Greater Santiago de Chile and their Impact on de Urban Structure. *Die Erde*, 2001, nº 132, p. 293-321.

PEREIRA, A. En el sector construcción los extranjeros se dejan caer. *El Mercurio*, 30 de mayo de 1999.

PÖHLER, M. *Zwischen Luxus-Ghettos und Favelas. Stadterweiterungsprozesse und sozialräumliche Segregation in Rio de Janeiro: Das Fallbeispiel Barra da Tijuca*. Tübingen: Kleinere Arbeiten aus dem Geographischen Institut der Universität Tübingen 21, 1999.

RIBERA, E. Casas, habitación y espacio urbano en México. De la colonia al liberalismo decimonónico. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, Vol. VII, nº 146(015). En Internet [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(015\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(015).htm).

RINGELING, E. *Las Condes... un lugar en la historia*. Santiago: Corporación Cultural de Las Condes, 1985.

SABATINI, F. Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *EURE*, nº 77, p. 49-80, 2000.

SAHADY, A. Invariantes de una arquitectura reconocible: la vivienda colonial urbana en Chile. *Boletín de Instituto de la Vivienda*, 1996, nº 29.

SVAMPA, M. *Los que ganaron: la vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires: Biblos, 2001.

TREBBI DEL TREVIGIANO, R. *Desarrollo y tipología de los conjuntos rurales de la zona central de Chile siglos XVI-XIX*. Santiago: Ediciones Nueva Universidad, 1980.

WILHELMY, H. & A. BORSDORF. *Die Städte Südamerikas. Bd. 2: Die urbanen Zentren und ihre Regionen*. Berlin, Stuttgart: Gebr. Bornträger, 1985.