

# La difusión de condominios en las metrópolis latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile

KERSTIN MEYER K.<sup>1</sup>, JÜRGEN BÄHR<sup>2</sup>

## RESUMEN

En el área metropolitana de Santiago de Chile se observa desde los años noventa una creciente difusión de barrios privados que hoy en día se encuentran en casi todas las comunas periféricas. El artículo intenta analizar las causas y consecuencias de este proceso. Un factor de influencia indudable es la globalización que se expresa en la política económica neoliberal. No obstante, existe una serie de otros factores importantes. Una condición previa, de todas maneras, es el mejoramiento de la infraestructura de transporte. Al otro lado, las grandes empresas inmobiliarias son poderosos actores en el desarrollo urbano. Así, los deseos y decisiones de compradores de viviendas son influenciados por las campañas de publicidad. Se crea un estilo de vida típico para las familias que habitan los condominios. La estructura urbana resultante se puede caracterizar como fragmentada con una separación progresiva de funciones y espacios sociales.

## ABSTRACT

In the Metropolitan Area of Santiago de Chile we can observe since the 1990s an increasing dispersion of *barrios privados* that nowadays we can find in nearly all peripheral *comunas* of Santiago. The article attempts to analyze the causes and consequences of this process. One factor, without doubt, is the globalization, expressed in neoliberal economic politics. But there are more factors of importance. The improvement of the transport infrastructure is to be regarded as a precondition. On the other hand, the big real estate companies are powerful actors in the urban development. Therefore, the wishes and decisions of buyers of real estate are influenced by publicity campaigns. A typical lifestyle of families living in gated communities is emerging. The resulting urban structure can be characterized as fragmented with a progressive separation of functions and social spaces.

**Palabras clave:** estructura urbana, barrios cerrados, fragmentación

**Key words:** urban structure, barrios cerrados (gated communities), fragmentation

Bajo la influencia de la globalización y la política económica neoliberal, las metrópolis de América Latina se transforman desde la década de los noventa. La estructura espacial tradicional de las ciudades cambia mediante un proceso lla-

mado fragmentación. La "ciudad fragmentada" resultante, se caracteriza por una separación de funciones y espacios sociales, que en muchos casos resultan de la privatización de unidades espaciales.

<sup>1</sup> Doctora en Geografía, Investigadora en el Instituto Geográfico de la Universidad de Kiel, Alemania.

<sup>2</sup> Catedrático del Instituto Geográfico de la Universidad de Kiel, Alemania.

En el ámbito de la vivienda, la polarización socio-económica se articula en conformaciones de segregación de partes pequeñas. Los ciudadanos de casi todos los estratos sociales se encierran progresivamente en barrios con acceso restringido (*gated communities*). Esto se debe al miedo a la delincuencia, independientemente de que haya o no subido realmente, pero más aún, al deseo de vivir en un lugar tranquilo cerca de la naturaleza.

## Mejoramiento de la infraestructura de transporte

En todas las metrópolis latinoamericanas una condición previa del cambio de la estructura urbana es el mejoramiento de la infraestructura de transporte. La conexión optimizada permite integrar muchas zonas, antes periféricas e inactivas, en el desarrollo urbano. Muchas veces los proyectos son financiados por empresas privadas y refinanciados mediante sistemas de peaje. La ampliación de las redes de transporte impulsa una dinámica en el mercado inmobiliario, que por su parte provoca el nacimiento de otras instalaciones (por ejemplo, los *malls*). En la mayoría de las ciudades dominan los proyectos de la infraestructura vial, aunque en algunos casos también se observan, inversiones en el sistema de transporte público.

En el Gran Santiago las inversiones se dirigen desde mediados de los años noventa a la extensión del sistema vial, así como a la red del Metro. El Estado favorece la prolongación de las autopistas (figura nº 1) mediante concesiones a consorcios con capitales internacionales. La construcción de carreteras contribuye en parte a la privatización de espacios públicos, ya que habrá peaje en todas las nuevas autopistas. Una consecuencia será la exclusión de estratos sociales menos pudientes de las nuevas conexiones y, como reacción contraria, el aumento de tráfico y tacos en las demás calles.

Paso a paso, se transforma la circunvalación Américo Vespucio en una autopista sin cruces ni semáforos: en el norte y oeste ya está terminado un tercio del anillo. Está previsto cortar la distancia del "barrio alto" (al este de la ciudad) con el aeropuerto (oeste) mediante el proyecto ambicioso

de la Costanera Norte, que ha sido muy controvertido por razones ecológicas, ya que el tramo central pasa por un túnel en el cauce del río Mapocho. Sólo la realidad demostrará si resultan problemas con los altos niveles del agua.

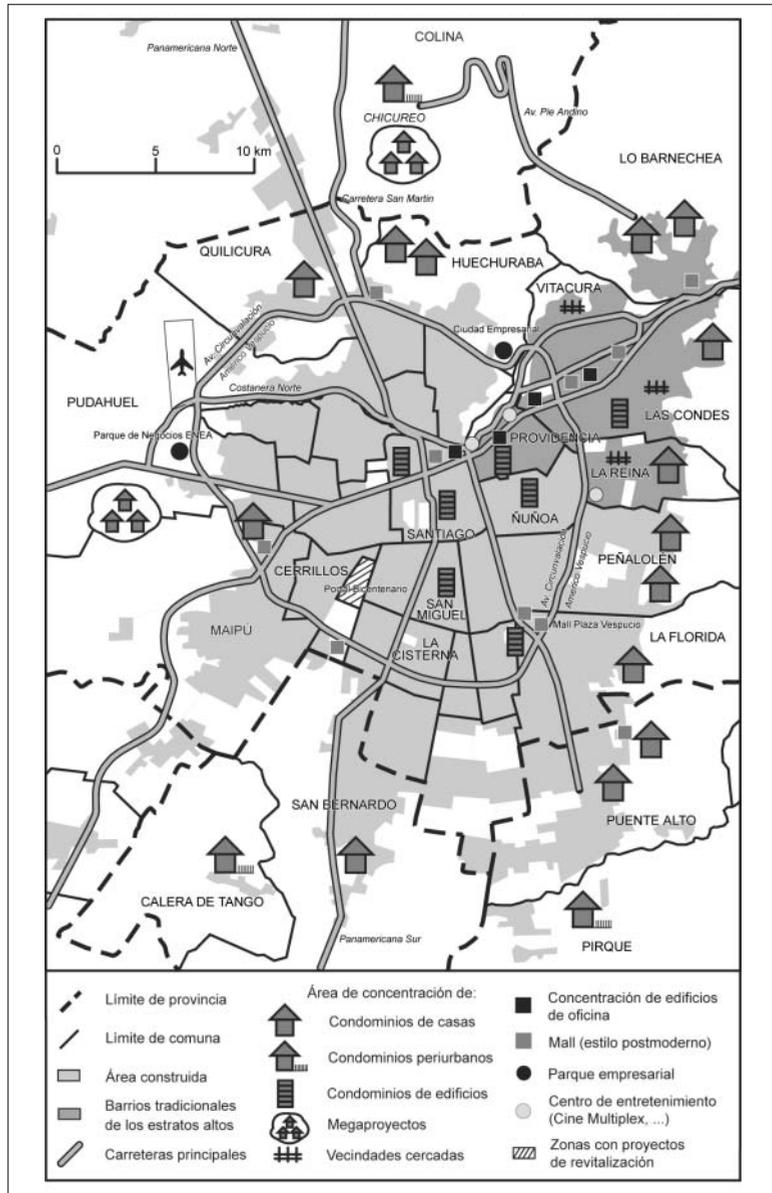
La Carretera San Martín hacia Los Andes y la construcción de la autopista de la Panamericana al norte y sur llevan a una creciente periurbanización. El radio de movimientos regulares ha crecido más allá del Gran Santiago, debido a que por la autopista se llega rápidamente a la ciudad. Esto se refleja en un crecido número de proyectos inmobiliarios cerrados (por ejemplo, en Rinconada de los Andes, en la Laguna de Aculeo y a lo largo de la Panamericana) los cuales en su publicidad ponen énfasis en instalaciones para el tiempo libre. Hasta la fecha la mayoría son de segundas viviendas, pero ya está aumentando el porcentaje de viviendas principales. Más cerca, en Chicureo, al norte de Santiago, las ventas de los proyectos inmobiliarios han aumentado en relación con la apertura de la autopista privada Av. Pie Andino a mediados del año 2003. Ahora, por primera vez, existe una conexión directa al Barrio Alto tradicional, de donde se origina la mayoría de los compradores.

Otro factor que ha cambiado la estructura urbana es la extensión acelerada de la red del Metro desde finales de los años '90. El Metro es el medio de transporte más eficiente de Santiago y además, muy seguro y limpio. Nuevas o alargadas líneas están revalorando las partes afectadas de la ciudad por una conexión mucho más rápida y confortable. El resultado ha sido un rápido cambio de estructura que se constata en la construcción de edificios de departamentos.

En el punto final de la línea 5 del centro a La Florida, que se terminó a fines de los noventa, se ha desarrollado alrededor del *mall* Plaza Vespucio, uno de los subcentros más importantes de Santiago. En esta zona existe un número creciente de edificios de departamentos, muchos de ellos en forma de condominios. Desde marzo del 2004 hay una trama de la línea 5 a Quinta Normal, donde ya antes se construían departamentos.

Una fuerte revalorización social resulta de la próxima prolongación de la línea 2 hacia

FIGURA N° 1.  
SANTIAGO DE CHILE: ELEMENTOS DEL DESARROLLO URBANO ACTUAL



Fuente: Elaboración propia  
Cartografía: A. Müller, D. Hirschmann

Recoleta. En esta comuna, mayoritariamente habitada por grupos sociales bajos, también se observa los primeros edificios de departamentos cerca de las futuras estaciones. En La Cisterna alguna gente está retardando la venta de su casa en la espera de un alza de los precios del suelo con la apertura de dos estaciones más de la línea 2, a finales del año 2004.

A finales del 2005 habrá una línea 4 de Las Condes a La Florida, y desde ésta, hasta Puente Alto. Esto trae los medios modernos del transporte público a varias comunas con un fuerte incremento poblacional (INE, 2003), debido a la difusión de condominios desde mediados de los años noventa. En La Florida la línea se bifurcará para la conexión de esta zona con La Cisterna en paralelo a la Av. Américo Vespucio. En ambos

casos, además de una notable disminución del tráfico individual, se logrará una consolidación o revalorización, respectivamente, de los espacios de estructura.

## Barrios cerrados en América Latina y Santiago de Chile

La variedad de manifestaciones locales dificulta el establecimiento de una tipología de las *gated communities* para toda América Latina (condominios o barrios, conjuntos y urbanizaciones cerrados/as o privados/as). Además, los criterios de clasificación mencionados en las publicaciones no son uniformes. Mientras que, para Santiago de Chile, Meyer y Bähr (2001) combinan los criterios de clase social, ubicación y estructura de la edificación, Hidalgo *et al.* (2003) consideran las bases legales del conjunto. Janoschka

(2002, para Buenos Aires) pone énfasis en la posición dentro de la región metropolitana. Otros autores usan varios criterios o no dejan reconocer tipología alguna (Kohler, 2002 para Quito; Coy y Pöhler, 2002 para Río de Janeiro y São Paulo; Svampa, 2001 y Arizaga, 2000 para Buenos Aires).

Sin embargo, si se generaliza la tipología de Meyer y Bähr (2001) y se agregan los criterios de informalidad y extensión, se dan los ocho tipos mencionados en el cuadro n° 1, de las cuales se encuentra la gran mayoría en todas las metrópolis latinoamericanas. Los porcentajes, sin embargo, varían fuertemente. Entre los condominios dominan conjuntos con casas unifamiliares (condominios de casas). Para Lima, se tiene que considerar, además, la manera informal y posterior de instalación de las medidas físicas y espaciales de control.

CUADRO N° 1.  
TIPOLOGÍA DE *GATED COMMUNITIES* EN LAS METRÓPOLIS DE AMÉRICA LATINA

- Tipo 1: Condominios exclusivos de la clase alta: ubicación preferida en el territorio suburbano consolidado, que son a veces antiguos y tradicionales. Chalets individuales. Medidas de seguridad extremas. Son frecuentes los campos deportivos exclusivos.
- Tipo 2: Condominios periurbanos en la periferia creciente: clase social elevada. Anteriormente áreas de uso agrario. Construcción individual en lotes grandes. Fuerte integración al paisaje y al uso del tiempo libre. Alta seguridad.
- Tipo 3: Condominios de la clase media: ubicación suburbana. Construcción estandarizada. Frecuentemente casas adosadas. Lotes relativamente pequeños. Equipamiento, seguridad e instalaciones comunitarias varían según clase social.
- Tipo 4: Condominios con respaldo o subsidio estatal. Clase media baja hasta clase baja alta. Construcción simple estandarizada. A veces, de varios pisos. Leves medidas de seguridad.
- Tipo 5: Vecindades posteriormente cercadas: diferentes clases sociales. Reacción ante problemas urbanos. Cercado de calles, frecuentemente sin autorización legal. Informalidad de las medidas.
- Tipo 6: Condominios de Edificios: Edificios altos en áreas de vivienda densificadas y céntricas de la clase media y alta. Instalaciones comunitarias extensas y medidas de seguridad altas.
- Tipo 7: Megaproyectos: ubicación periurbana. Diferentes clases sociales y tipos de construcción. Leyes de uso de suelo cambiadas. Infraestructuras de abastecimiento propias (comercio, educación, etc.) brindan el carácter de una pequeña ciudad.
- Tipo 8: Condominios de fines de semana o vacaciones: lejos del área metropolitana, instalaciones de pasatiempos al aire libre.

Fuente: *Elaboración propia*

Desde la década de los años noventa, los condominios de Santiago se extendieron en número y variedad creciente en casi todas las comunas suburbanas (Hidalgo *et al.*, 2003) y también conquistaron, como condominios de edificios (tipo 6, véase cuadro nº 1) las comunas centrales de la ciudad (figura nº 1). El mercado inmobiliario liberalizado y altamente especulativo, forma el medio de cultivo ideal para la expansión de esa forma de vivienda. Los condominios satisfacen el deseo de un oasis de residencia segura cerca de la naturaleza, ofrecen lugares seguros para los niños y el desarrollo de estructuras de vecindad, como muestran las encuestas realizadas en Punte Alto y Chicureo.

Las empresas inmobiliarias nuevas y grandes están siendo recién capaces de realizar conjuntos de grandes dimensiones, lo que permite que las casas estandarizadas se produzcan y se vendan hoy en día como si fueran mercancía. Las inversiones en el mercado inmobiliario de Chile todavía son de alto rendimiento, aunque menos que a mediados de la década de los '90. Aun con un 10% o más del área construida desocupada, el rédito es significativamente más alto que en el mercado de capitales, según estimaciones de la Cámara Chileno-Alemana de Comercio e Industria. Como actor con un peso significativo, las empresas inmobiliarias son capaces de manejar la expansión de la ciudad a través de proyectos propios, de dirigir la demanda hacia distintos tipos de casas y de estimular los deseos y los temores de los compradores a través de sus campañas de publicidad.

La comuna de Huechuraba es un buen ejemplo para la influencia de las inmobiliarias en el cambio de la estructura urbana. Antes del *boom*, era un barrio de clases humildes al que era difícil llegar. A comienzos de la década de los noventa, cuando se terminó la última etapa de la Av. Américo Vespucio, la inversión inmobiliaria en la zona comenzó a ser una opción atractiva. Primero se realizaron algunos *chalets* individuales, pero hoy se construyen cada vez más casas en condominios cerrados que se venden a la clase media alta (C1) y a la clase media (C2).

Aparte de un colegio privado, pronto se instaló un pequeño centro comercial. Desde la inauguración del cercano *mall* Plaza Norte a fina-

les del año 2003 la zona dispone de un *shopping center* grande y moderno para el abastecimiento de todas las necesidades en alto nivel.

La estructura social de la comuna está cambiando con cada condominio hacia los estratos más altos. Mientras que hasta fines del siglo pasado sólo una parte mínima de la población pertenecía a estratos sociales altos (1,3% ABC1, 5,3% C2) y un gran porcentaje de 24,2% era del estrato más bajo E (ADIMARK, 2000), los datos del censo 2002 evidencian el aumento significativo de los primeros y una disminución de los últimos: 9,8% ABC1, 11,0% C2 y 13,7% E (ADIMARK, 2004). Los estratos altos están ubicados casi exclusivamente en el área donde se concentran los condominios. Otro aspecto interesante es que en los anuncios inmobiliarios ya no hay diferencia entre Huechuraba y el Barrio Alto tradicional del este de la ciudad (En Internet <http://www.multipropiedades.cl>).

## Motivos principales y metodología de la investigación empírica

¿Por qué motivos grandes porcentajes de los pertenecientes a estratos sociales medios y altos se trasladan a barrios cerrados o encierran sus barrios posteriormente? ¿De veras son la globalización, los crecientes contrastes sociales, el aumento de la delincuencia y violencia? ¿Existen restricciones por el mercado inmobiliario, dominado por grandes empresas con cada vez más capitales internacionales? ¿Ya no hay alternativas a la vida en un "ghetto" enrejado? ¿O se reflejan en el desarrollo del mercado inmobiliario los deseos de la gente, que se retira en su enclave de autosegregación para huir del ruido, la velocidad y la contaminación del medio ambiente en las grandes ciudades, que suspira por tranquilidad y una casa con jardín, que desea un lugar seguro para que los niños puedan jugar? ¿Y, qué cambios hay en los lugares de acción después de la mudanza a un barrio cerrado que, en muchos casos, se encuentra en otra parte de la ciudad que la vivienda anterior? ¿En qué lugares la gente hace sus compras, dónde van los hijos al colegio y dónde se pasa el tiempo libre?

Para contestar estas preguntas, dentro de un extenso proyecto de investigación, se encuestaron por un lado 127 futuros compradores de viviendas en la feria inmobiliaria "Expovivienda 2003" en Santiago, qué aspectos les importan al comprar una vivienda, qué tipo de vivienda preferirían y en qué comuna o zona comprarían. Por el otro lado se hicieron 153 encuestas detalladas con habitantes de condominios seleccionados entre mayo y septiembre 2003. La temática de las encuestas fue la siguiente: datos generales al cambio de la vivienda con hincapié a los criterios de elección del barrio cerrado, estilo de vida y lugares de acción, satisfacción con la vida en el condominio, estructura demográfica y social.

La elección de los lugares de las encuestas refleja la difusión cuantitativa y espacial de los tipos de condominios (cuadro n°1) relevantes para el mercado inmobiliario santiaguino. En concreto: Santuario del Valle en La Dehesa (tipo 1), Polo de Manquehue en Chicureo (tipo 2), El Carmen de Huechuraba (tipo 3, C1), tres pequeños condominios muy similares en La Reina: Simón González, Las Acacias, La Araucaria (tipo 3, C1), Jardín de Floresta en Peñalolén (tipo 3, C2), Jardines de la Viña en La Florida (tipo 3, C2), Parque Central en Quilicura (tipo 3, C2), Arboleda de Gabriela y Nuevo Siglo en Puente Alto (ambos tipo 3, C3), además que Jardín del Centro en Santiago (tipo 6).

## Evaluación de la encuesta en la "Expovivienda 2003"

Casi 80% de los encuestados visitaron la feria porque querían comprar una vivienda en un futuro próximo. Por eso, sus respuestas presentan una buena imagen de los deseos e ideas de este tipo de compradores, especialmente de la clase media, porque la oferta se concentró en los segmentos de precios bajos y medios. Fueron expuestas solamente muy pocas urbanizaciones que tienen como grupo de destino las clases ABC1. Las clases sociales se reflejan en las sumas de inversión que indicaron los encuestados: la mayoría por debajo de las 2000 UF<sup>3</sup>, más del 20% incluso, por debajo de 1000 UF.

El cuestionario contiene una lista de 15 posibles motivos de la compra, que hubo que posicionar en una escala de uno (sin importancia) hasta cinco (muy importante). No extraña que para más del 90% el precio era importante o muy importante. Más que una excelente ubicación central, una buena conexión del transporte público o vial era, para casi el 90%, importante o muy importante. Esto acentúa la calidad de una moderna infraestructura del transporte. Por lo tanto, la distancia al puesto de trabajo interesaba menos que otros aspectos. Igualmente, la distancia a buenos colegios y a locales o centros comerciales, apenas para la mitad, era importante o muy importante. En Santiago la red de locales comerciales y, entretanto, también de los *malls*, está muy densa y dispersa por toda el área metropolitana (Salcedo, 2003: 113) y, además, porque la gente normalmente hace sus compras usando el auto, y en este caso, la cercanía no juega un rol decisivo.

Un lugar seguro para que los niños puedan jugar, era importante o muy importante para más del 80%. Igual porcentaje requería buenas medidas de seguridad. Ambas afirmaciones dejan suponer que la mayoría se interesaba por una casa en un barrio cerrado, a pesar que en la pregunta correspondiente esta respuesta fue poco aseverada. Comparado con eso, una urbanización con varios servicios obtenía poca importancia, equipamiento deportivo, incluso menos. La estética de la arquitectura, por otra parte, para tres cuartos era importante o muy importante, casi el mismo porcentaje requería una casa con finas terminaciones.

Entre los encuestados a casi el 80% les importaba la ubicación en un entorno con lindo paisaje, alrededor de dos tercios quería una casa con jardín. Un poco menos que la mitad, correspondientemente, prefería una casa individual, más del 20% explicitaba que buscaba una casa en un condominio. El deseo de una casa individual en algunos casos no era real, porque al mismo tiempo a muchos les habría gustado comprar en una zona céntrica, donde este tipo de construcción no existe, por lo menos no como casa nueva.

Quienes querían comprar un departamento, en su gran mayoría indicaron comunas centrales,

3 UF = Unidad de Fomento, correspondiente a \$17.229,62 chilenos el 20/08/04.

donde típicamente se construyen edificios de departamentos, como zonas preferidas. La comuna de Santiago encabeza la lista, seguida por Providencia, Las Condes y Ñuñoa, además de San Miguel y Quinta Normal. Combinando los criterios de precio y ubicación, varios encuestados explícitamente estaban buscando en la zona del “subsidio de renovación urbana”<sup>4</sup>. Queda claro que el programa de la Municipalidad de Santiago para la repoblación del centro no pierde su objetivo. Así, entretanto, en la comuna de Santiago se construyen más departamentos que en Las Condes, donde durante años hubo la cantidad más grande de departamentos nuevos.

La encuesta de los visitantes de la “Expovivienda” demuestra que los clientes aceptan la oferta de las empresas inmobiliarias. La mayoría ya tenía mucha información y sabía qué buscaba. Las preferencias de compradores de viviendas son mucho más diferenciadas de lo supuesto. No es el miedo a la delincuencia el argumento sobresaliente, sino que igual importancia tienen aspectos que reflejan el deseo de una vida tranquila en un entorno de lindo paisaje.

Esta afirmación se basa en el hecho que mucha gente suspira por menos ruido, tráfico, velocidad y anonimato de la metrópolis, buscando calma y naturaleza. No obstante, nadie quiere prescindir de las adquisiciones modernas y por ende, llegar por una buena conexión del tráfico a su puesto de trabajo, colegios, lugares de compras y de tiempo libre. Así, hay que temer que el área construida de Santiago se extienda más y al mismo tiempo, aumenten los flujos del tráfico.

## Evaluación de la encuesta con habitantes de condominios en Santiago

Como no se puede verificar los deseos de compradores potenciales, lógicamente, es mucho más concreto lo señalado por habitantes de condominios sobre su motivación y estilo de vida. ¿Qué relación hay entre deseo y realidad y cómo es, en concreto, la vida en un barrio cerrado?

### *Motivos de la elección de la vivienda*

Consultados por los motivos de la mudanza a un condominio, los encuestados pudieron elegir entre respuestas pre-formuladas. Se les pidió indicar el orden de las tres razones más importantes. Decisivo para la mudanza en un condominio, para la mayoría, era vivir en un entorno tranquilo, incluso en Jardín del Centro en Santiago (figura n° 2). El deseo por un lugar asegurado contra el tráfico para que los niños puedan jugar<sup>5</sup>, era de mayor importancia que el miedo a la delincuencia, citado casi siempre en la literatura, que sólo en pocos conjuntos obtiene mucha respuesta. En particular, en las urbanizaciones de la clase media alta con terrenos grandes, muchos encuestados eligieron un condominio porque querían vivir en una casa con jardín. En Santuario del Valle y Nuevo Siglo muchos pusieron énfasis en el aspecto “vivir en un entorno con lindo paisaje”. El hecho de ser una vivienda nueva fue un argumento para comprar dentro de un condominio, especialmente para los habitantes de Jardín del Centro, Jardines de la Viña y El Carmen de Huechuraba. La construcción estandarizada de los condominios posibilita precios significativamente más bajos para cada vivienda y un equipamiento más amplio que en una casa de libre construcción. Estas ventajas del condominio afirman particularmente los habitantes en las urbanizaciones más caras y en Jardín del Centro. Ya que más de la mitad de los encuestados antes de la mudanza no era dueño de su vivienda, otro motivo importante es la adquisición de propiedad inmobiliaria. En una pregunta abierta por los motivos concretos de la mudanza muchos contestaron de esta manera.

Una segunda pregunta por las razones de la elección del condominio concreto, revela más diferencias entre las urbanizaciones (figura n° 3). En los condominios de casas suburbanos los motivos en relación con la ubicación son de menor relevancia, mientras que en el condominio de edificios en Santiago alrededor de la mitad del puntaje<sup>6</sup> se refiere al lugar central, a la buena conexión del

4 En la comuna de Santiago y unos barrios circundantes el Estado estimula la venta de viviendas nuevas independientemente del ingreso con un subsidio de 200 UF.

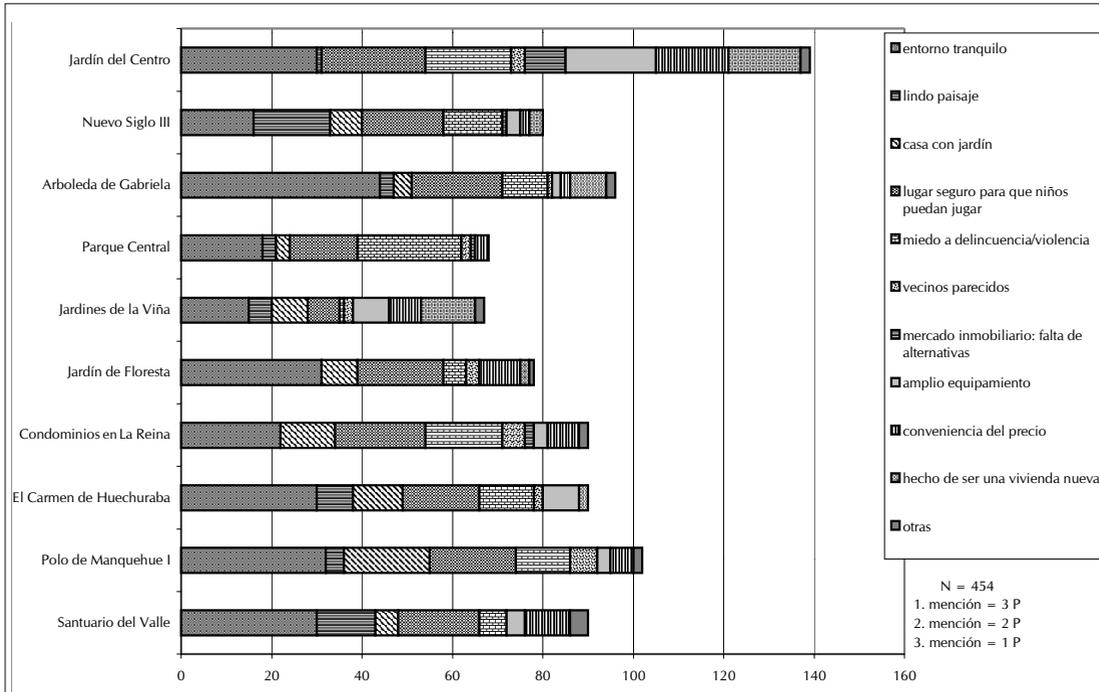
5 En contra, por ejemplo, a la situación en Colombia, en Chile casi no hay secuestros.

6 Evaluación graduada de los motivos: 3 puntos para el motivo más importante, 2 para el segundo y 1 para el tercero.

tráfico y la distancia al puesto de trabajo. Muchos encuestados eligieron su condominio porque está apto para una vida con niños; esto incluso más en las urbanizaciones en Puente Alto, Huechuraba y

La Dehesa. Vivir en un entorno de áreas verdes importa predominantemente en los conjuntos en el piedemonte de la cordillera y cerca de otros cerros con lindo paisaje.

FIGURA N° 2.  
MOTIVOS DE LA MUDANZA EN UN CONDOMINIO



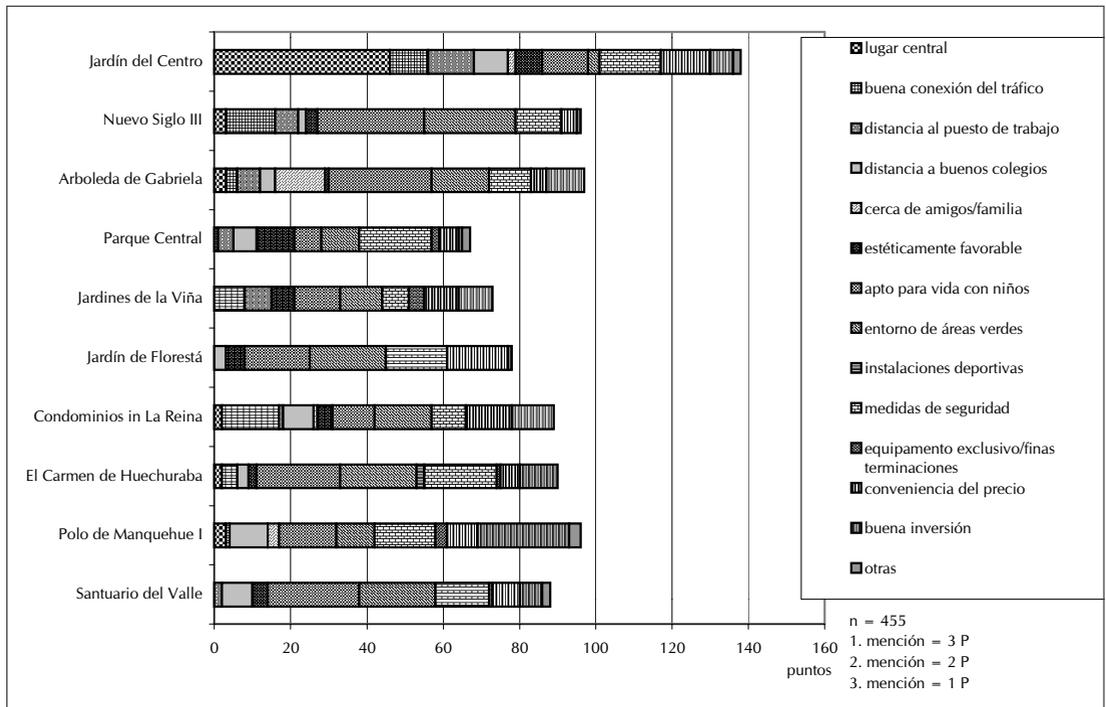
Fuente: Elaboración propia

En las mismas urbanizaciones, donde muchos encuestados indicaron miedo a la delincuencia, las medidas de seguridad fueron un argumento central para la elección del condominio concreto (Parque Central, Jardín del Centro, El Carmen de Huechuraba, Polo de Manquehue). Otros aspectos del equipamiento, en contra, casi no fueron indicados. Dependiente del precio de la vivienda, el estándar incluye un cierto equipamiento que no distingue los condominios entre sí. A diferencia de los visitantes de la "Expovivienda", que valoraron mucho la estética, este aspecto entre los habitantes fue de escasa relevancia, salvo, por ejemplo, en Parque Central.

Con el argumento de que se trate de una buena inversión surge un aspecto poco discutido en la literatura. Además de afirmaciones en La Rei-

na, Huechuraba, La Florida y Arboleda de Gabriela, con dos tercios de los encuestados, el mayor porcentaje, mencionó este motivo en Polo de Manquehue. Esto revela que se espera para el futuro una relevancia creciente de la zona periurbana de Chicureo en el mercado inmobiliario. Los precios del suelo en Chicureo han crecido notablemente desde 1990 y más fuerte incluso, desde el 2000 (En Internet [http://www.chicureo.com/Proyectos/urbanista\\_m.htm](http://www.chicureo.com/Proyectos/urbanista_m.htm)). El alza, además, era más alta y constante que en otras comunas periurbanas, donde también existen condominios del tipo 2 (por ejemplo, Pirque). Rovira (2002) llega a resultados parecidos. La dinámica en el mercado inmobiliario de Chicureo se debe a la conexión mejorada por varias carreteras nuevas, mientras que a otras zonas todavía es difícil llegar. Otra razón es la especulación por los megaproyectos que se desarrollan allí.

FIGURA N° 3.  
MOTIVOS DE LA ELECCIÓN DE UN CONDOMINIO CONCRETO



Fuente: *Elaboración propia*

Los criterios de elección de los habitantes encuestados demuestran que la vida en un barrio cerrado de ningún modo ofrece sólo la posibilidad de protegerse contra una delincuencia que exista o no, sino que tiene más ventajas. Por cierto, muchos habitantes lo encuentran práctico que puedan salir sin dejar una persona por razones de seguridad. Sin embargo, al decidirse a comprar hay otros aspectos que se valoran más. Parece existir un estilo de vida típico para habitantes de condominios: la vida en una casa individual con jardín, en una urbanización al alcance de la vista, donde los vecinos sean conocidos, los niños puedan jugar delante de la casa y exista la posibilidad de pasar el tiempo libre en la naturaleza.

La gran mayoría de los encuestados (alrededor de tres cuartos) está contento con la nueva vivienda. El valor más alto, con 100%, se observa en El Carmen de Huechuraba; los más bajos, con algo más del 50%, en La Reina, Nuevo Siglo y Jardín del Centro. A la pregunta si se mudarían otra vez al mismo lugar, la evaluación no es tan positiva. Casi la mitad en Jardín del Centro negó esta pregunta y un tercio en La Reina, Nuevo Siglo y Quilicura, respectivamente. El último atrae

la atención porque la urbanización en el momento de las encuestas llevaba pocos meses solamente. La afirmación más positiva se dio en Arboleda de Gabriela donde existe la mejor vida comunitaria y gran parte de las esperanzas de los compradores se han cumplido. En Santuario del Valle y Arboleda de Gabriela los habitantes repetirían su elección por la tranquilidad, en Jardín de Florestá y Arboleda de Gabriela, por la seguridad (era posible dar varias respuestas a esta pregunta abierta). Santuario del Valle y El Carmen de Huechuraba seducen por su belleza, en Polo de Manquehue convence la aptitud para una vida con niños y en Arboleda de Gabriela se elogia la buena vecindad. La relación con el paisaje es subrayada en Santuario de Valle, Polo de Manquehue y Arboleda de Gabriela. Por razones completamente opuestas los encuestados valoran la ubicación de Polo de Manquehue y Jardín del Centro. También hay argumentos en contra. A algunos encuestados les falta centralidad en diferentes condominios. Algunos habitantes de los departamentos en Santiago preferirían una casa individual. Allí como en Quilicura y La Reina de vez en cuando se quejan por la escasez de comunidad.

Comparando los criterios que eran decisivos para la elección del conjunto con la valoración del condominio, la imagen resultante no es uniforme. No todos los deseos de los habitantes se han cumplido en la realidad. El aspecto de tranquilidad, indicado por muchos encuestados, mayoritariamente es evaluado positivamente, algo menos en La Reina y Santiago. Los condominios de estas dos comunas además carecen de zonas adecuadas para los niños. Parque Central, tiene un alto porcentaje de miedo a la delincuencia, recibe las peores notas en materia de seguridad, Jardín de Floresta las mejores. Otros puntos criticados son la distancia al puesto de trabajo (La Dehesa, Peñalolén, Quilicura), a colegios (Huechuraba) y a locales o centros comerciales (Chicureo).

Más del 80% en Polo de Manquehue ahora tiene mejores contactos sociales que en el lugar de la vivienda anterior, igualmente dos tercios en Santuario del Valle, El Carmen de Huechuraba Parque Central y Arboleda de Gabriela, respectivamente. Por el otro lado, en Jardines de la Viña, Nuevo Siglo y Jardín del Centro muchos extrañan buenos contactos sociales. La sensación de seguridad ha mejorado con la mudanza para el 90%. Pero la afirmación es significativamente más baja en Santiago, La Florida y La Reina. Con excepción de La Reina y Santiago, en todos los condominios muchos encuestados valoran positivamente la inversión financiera. En total, la valoración más positiva la reciben Polo de Manquehue y Arboleda de Gabriela porque llaman la atención sus notas positivas en casi todos los aspectos.

### *Lugares de acción*

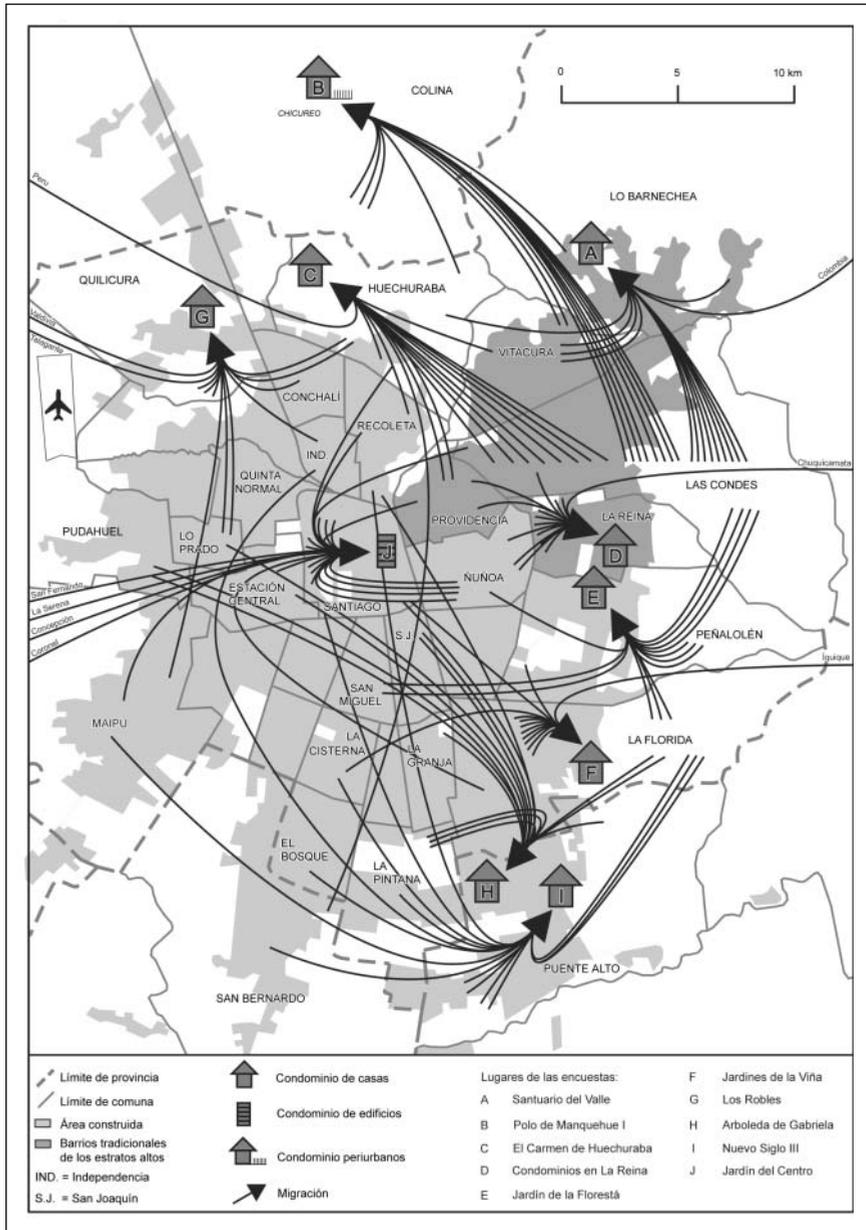
La composición de los habitantes según el lugar de la vivienda anterior difiere mucho en los condominios investigados. En la mayoría de los casos se trata de mudanzas intraurbanas, sólo en diez casos (de 153 encuestados) de migraciones desde otras ciudades chilenas o del extranjero. La figura n° 4 ilustra la migración de la vivienda anterior. Generalmente, se nota un movimiento hacia la periferia. El comportamiento migratorio de los encuestados entonces, es igual que el de la población entera que demuestran las investigaciones de Ortiz y Morales (2002). Además, se manifiestan centros de gravedad espaciales, muy variables según las clases sociales. En los con-

juntos donde viven los estratos más altos (Santuario de Valle, Polo de Manquehue, El Carmen de Huechuraba) la mayoría es originaria del barrio alto tradicional en el este de Santiago, predominantemente de Las Condes. En los condominios de La Reina -también de la clase media alta- la mitad se mudó dentro de la misma comuna, en Jardines de la Viña. De los encuestados en Peñalolén y Quilicura, un cuarto tiene origen en la misma comuna. Una parte de los lugares de la vivienda anterior de los encuestados en Puente Alto eran comunas que tienen la fama de ser barrios de la clase baja, así que con la mudanza se ha mejorado mucho el entorno residencial. En algunos casos, esto fue explícitamente un motivo de la mudanza.

Son los *malls* post-modernos los magnetos de clientes más importantes en el ámbito del comercio al por menor, pero varios encuestados, del Jardín del Centro y Puente Alto, todavía compran su ropa en el centro. La mayoría de los consultados hace las compras de alimentos en el barrio mismo. De otro modo los habitantes de Chicureo y Huechuraba que por la (todavía) escasa oferta en la fecha de las encuestas, compraban en un centro comercial más lejano. La ropa se adquiere predominantemente en un *mall* cercano. El pequeño y exclusivo *mall* en La Dehesa es visitado sólo por los residentes de esta comuna y no tiene efecto a distancia. Los *malls* grandes (Parque Arauco, Alto Las Condes, Plaza Vespucio), al contrario, también atraen a clientes de comunas más lejanas. El Mall del Centro -con la clase media como grupo de destino- entre los encuestados tiene clientes sólo entre los habitantes del Jardín del Centro. Igualmente, en el *mall* Plaza Tobalaba exclusivamente compran los encuestados de Puente Alto. El comportamiento de hacer las compras no ha cambiado mucho debido a la mudanza en la mayoría de los condominios, sólo en un 40% de los habitantes de Nuevo Siglo, para menos de un cuarto en Chicureo y para 20% en Huechuraba. En Chicureo más que los lugares, ha cambiado la duración de las compras. Mucha gente adquiere menos veces, cantidades más grandes que antes.

En Santiago en los últimos años se fundaron colegios privados en las comunas con muchos condominios nuevos. Su preferencia por la población es muy variable. Muchos hijos de los encuestados en Huechuraba todavía van al cole-

FIGURA N° 4.  
LUGAR DE LA VIVIENDA ANTERIOR DE LOS HABITANTES ENCUESTADOS DE CONDOMINIOS



Fuente: Elaboración propia  
Cartografía: A. Müller

gio cerca de la vivienda anterior, es decir, mayoritariamente en Las Condes. Por el contrario, al Colegio San Anselmo van casi todos los hijos de Chicureo. Los habitantes de Peñalolén y Puente Alto nombraron muchas veces colegios en la misma comuna, mientras que un porcentaje sorprendentemente alto de los niños de La Flo-

rida va a establecimientos de educación en el centro de Santiago.

Para más del 40% de los consultados la mudanza ha modificado su relación con el tiempo libre. El porcentaje más grande (dos tercios) se encuentra en Chicureo; en Quilicura y La Florida

era la mitad; y en Puente Alto por sobre el 40%. En los demás condominios los porcentajes son significativamente más bajos. Los cambios se refieren a que los encuestados pasan más tiempo en la naturaleza y con la familia, trabajan en el jardín, o, en algunos casos, van más al cine. Especialmente en Chicureo la gente hace más deporte. Una parte de los encuestados, como contraparte, sale menos, esto también vale prioritariamente en Chicureo. Más del 80% en Chicureo indicaron pasar su tiempo libre en otros lugares que antes de la mudanza, en Huechuraba 60%, en Nuevo Siglo la mitad y en La Florida y Quilicura un poco más de 40%. En estas últimas urbanizaciones también la gente hace más deporte, algunos se quedan más en casa. Esto se debe parcialmente al hecho de que la vida en un barrio cerrado, por los gastos comunes y el dividiendo, sale más cara que antes.

Como ya se ha indicado, para muchos encuestados la mudanza no sólo significa un nuevo lugar de la vivienda, sino un estilo de vida distinto. Entre todos los encuestados, los de Chicureo tienen la vida más cambiada. El área de su vivienda, periurbana con poca densidad poblacional, es muy distinta a las zonas y lugares de la vivienda anterior y se encuentra más lejos de los lugares tradicionales del abastecimiento y el tiempo libre.

### *Estructura de la población*

Surge la pregunta si existen ciertos grupos poblacionales que se mudan predominantemente a condominios. Para esto se tiene que analizar la estructura de edades y los tamaños de los hogares. Dependiendo de la fase en el ciclo de vida, se pueden identificar varios tipos. Aparte de familias jóvenes, para las cuales, debido a la estructura del mercado inmobiliario, casi no existe otra alternativa que la mudanza a un condominio, hay solteros o parejas jóvenes sin hijos y personas de edad media, algunas con hijos adolescentes, para las cuales la mudanza no ha significado una ruptura en la vida.

Los tamaños de los hogares predominantes están variando entre los barrios investigados. Los hogares más grandes con hasta seis hijos viven en los grandes *chalets* en La Dehesa y Chicureo.

Familias con dos o tres hijos dominan la imagen de los demás condominios de casas, cuatro hijos ya son una excepción. En urbanizaciones muy nuevas también se encuentran parejas sin hijos antes de ser familia, mientras que hogares unipersonales sólo hay en condominios de edificios.

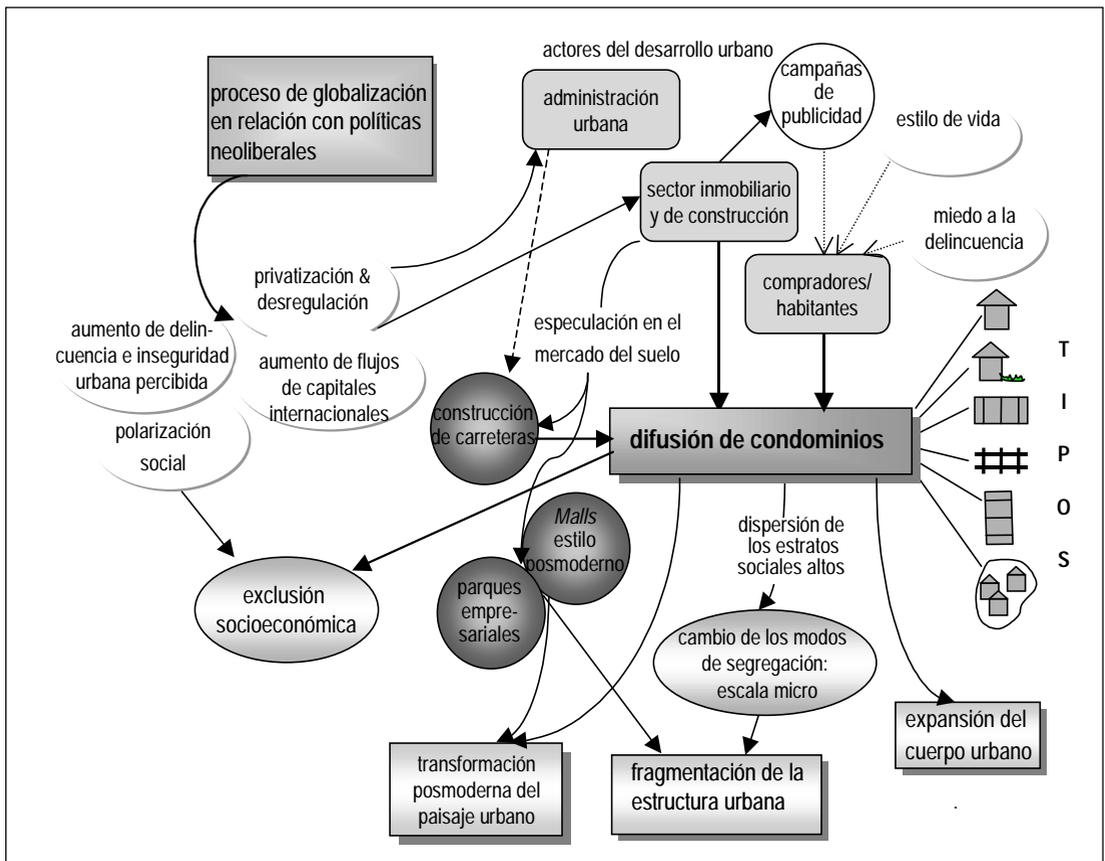
Para identificar la fase dentro del ciclo de la vida, se observa como indicador la edad de los padres, sustrayendo los años que ya vive la familia en la casa. En el momento de la llegada a los condominios de casas los compradores fueron familias jóvenes, muchas veces crecientes. La edad media de los padres oscilaba entre los 35 y 40 años, la mayoría de los niños era de edad escolar o más joven, pocos ya adolescentes. Las familias que antes ya poseían un inmueble se mudaron en edad un poco mayor que los que compraron por primera vez una vivienda. En las clases sociales altas, un número mayor de familias habían poseído antes una casa, hecho que es poco recurrente en las clases más bajas. Por ese motivo, en Santuario del Valle, la edad media de los padres en el momento de la mudanza era de 40 años, la más alta, ya que allí dos tercios de las familias habían poseído una vivienda anterior. En Chicureo las familias eran más jóvenes, a pesar de que un porcentaje alto no compró por primera vez su vivienda. La estructura de los compradores en La Reina y La Florida es más homogénea porque la dispersión de los grupos de edad es más amplia, pero inferior que en Arbolada de Gabriela, donde llaman la atención dos grupos distintos: familias muy jóvenes y un grupo de jefes de hogar con más de 50 años. Ellos quisieron mejorar con la mudanza explícitamente su entorno residencial. No es una sorpresa que los hogares de una y dos personas en Jardín del Centro en el momento de la mudanza fueran muy jóvenes, muchos de ellos notablemente por debajo de los 30 años. En Nuevo Siglo la edad media era inferior a 31 años, allí destacan varias familias con personas mayores a 60 años que viven con tres generaciones bajo el mismo techo. En casos singulares se encuentra este tipo de familias en otros conjuntos. Los habitantes típicos de condominios, por ende, son familias con varios hijos, normalmente de edad escolar. Si se analiza la publicidad para condominios en Chile se da exactamente este grupo de destino.

## Impactos en la estructura socioespacial y funcional

La estructura socioespacial y funcional de Santiago está en pleno proceso de cambio. En la mayoría de los casos, la construcción masiva de nuevos conjuntos de vivienda produce una revalorización de la comuna afectada y un cambio de los modos de segregación (Meyer y Bähr, 2001: 312). Con la expansión de condominios en el espacio metropolitano, el llamado "cono rico" de la tradicional clase alta, desde el centro a la cordillera, se ha visto en parte modificado (Sabatini *et al.*, 2001). En particular, los nuevos espacios de vivienda de la clase media alta hoy en día están ampliamente distribuidos por las zonas periféricas de la Región Metropolitana, pero se fragmentan en partes muy pequeñas. Los estratos altos viven como vecinos directos de los más

bajos. En comparación con la situación de los años setenta (Bähr, 1978) la fragmentación ha aumentado considerablemente al mismo tiempo que se han cortado las distancias espaciales de las clases sociales. En contraste a muchas opiniones de científicos de *Los Angeles School*; Sabatini *et al.* (2001) así como Salcedo y Torres (2004), plantean una visión más positiva de estas tendencias, ya que no sólo traen aspectos negativos sino -especialmente para las clases más bajas- una serie de ventajas: los pobres y los ricos se están acercando y con los condominios ha llegado a sus comunas, además de posibilidades de trabajar, la infraestructura moderna (calles pavimentadas, comercio, etc.) y la desaparición del estigma de vivir en ciertas zonas de la ciudad. Huechuraba y Peñalolén son ejemplos de comunas revalorizadas por la difusión de barrios cerrados.

FIGURA N° 5.  
LA DIFUSIÓN DE CONDOMINIOS EN EL CONTEXTO DE ELEMENTOS Y PROCESOS DEL DESARROLLO URBANO



Fuente: elaboración propia

El segmento inmobiliario y de construcción tiene una poderosa influencia en el desarrollo urbano, lo cual conduce a la transformación postmoderna del paisaje de la ciudad y acelera la expansión metropolitana. Al escasear el terreno de construcción en la periferia de la ciudad (Vidal, 2002) la expansión de Santiago seguirá en forma de megaproyectos periurbanos (tipo 7, cuadro nº 1). En el área de Chicureo ya se realizan tres proyectos y se venden con notable éxito. Hasta la fecha, existen allí varios condominios del tipo 2 todavía no completamente construidos. El mejoramiento de la conexión vial a través de la Av. Pie Andino (figura nº 1) y un uso del suelo reformado por el nuevo instrumento urbanístico llamado "Desarrollo Condicionado" ("ZODUC"-Zona de Desarrollo Urbano Condicionado), facilitan la construcción de condominios con lotes más pequeños y casas estandarizadas.

Las perdedoras (Scholz, 2000) son las clases sociales que no tienen a su alcance los medios económicos para vivir en los nuevos proyectos. La construcción de viviendas subsidiadas por el Estado, que tiene que competir con la construcción privada, es empujada más allá de la periferia de la ciudad donde se acumulan los problemas urbanos (Sabatini, 2002). El resultado de los recientes procesos de desarrollo urbano bajo la influencia de la globalización es la "ciudad neoliberal" (Pradilla, 1998) que tiene un paisaje urbano fragmentado en células privatizadas y cerradas, fuertemente contrastadas entre sí. Las zonas sociales grandes y funcionales están fragmentadas como un conjunto de "islas de ricos" en un "mar de pobres" (Meyer y Kriesten, 2003). En vez de otra conclusión presentamos la figura nº 5 que demuestra los procesos del desarrollo urbano y su influencia en la difusión de barrios cerrados.

## Bibliografía

ADIMARK. *NSE Comunas*. Santiago, 2000. En Internet <http://www.adimark.cl/Nse/nse.htm>.

ADIMARK. Mapa socioeconómico de Chile. Santiago, 2004. En Internet <http://www.adimark.cl/download2.cgi/informe%20mapa%20socioeconómico%20de%20chile.pdf?id=821>.

ARIZAGA, M. Murallas y barrios cerrados. La morfología espacial del ajuste en Buenos Aires. *Nueva Sociedad*, 2000, nº 166, p. 22-32.

BÄHR, J. *Santiago de Chile, Eine faktorenanalytische Untersuchung zur inneren Differenzierung einer lateinamerikanischen Millionenstadt*. Mannheim: Selbstverlag des Geographischen Instituts der Universität, 1978.

CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN. *Estadística de la Construcción*. Santiago. Varios años.

COY, M. & PÖHLER, M. *Condominios fechados und die Fragmentierung der brasilianischen Stadt: Typen - Akteure - Folgewirkungen*. *Geographica Helvetica* 57, 2002, nº 4, p. 264-277.

HIDALGO, R. *et al.*: Los condominios y urbanizaciones cerradas como nuevo modelo de construcción del espacio residencial en Santiago de Chile (1992-2000). *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 2003, Vol. 7, nº 146 (123). En Internet [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(123\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(123).htm)

INE. *Censo 2002 – Resultados: Población y Vivienda*. Santiago, 2003 (CD-Rom)

JANOSCHKA, M. *Wohlstand hinter Mauern: Private Urbanisierungen in Buenos Aires*. Wien: Verlag der Österr. Akad. d. Wiss., 2002 (ISR-Forschungsberichte, 28).

KOHLER, P. Geschlossene Wohnkomplexe in Quito – Naturraum und rechtliche Rahmenbedingungen als Einflussgröße für Verbreitung und Typisierung. *Geographica Helvetica* 57, 2002, nº 4, p. 278-289.

MEYER-KRIESTEN, K. & BÄHR, J. Condominios in Greater Santiago de Chile and their Impact on the Urban Structure. *Die Erde* 132, 2001, nº 3, p. 292-321.

MEYER-KRIESTEN, K. Aktuelle Entwicklungstendenzen der lateinamerikanischen Stadt am Beispiel Santiago de Chile. In STRUCK, E. (Ed.) *Ökologische und sozioökonomische Probleme in Lateinamerika*. Passau: Selbstverlag

der Universität Passau, 2003, p. 57 – 69 (Passauer Kontaktstudium Erdkunde, n° 7).

MEYER-KRIESTEN, K.; PLÖGER, J. & BÄHR, J. Wandel der Stadtstruktur in Lateinamerika, Sozialräumliche und funktionale Ausdifferenzierungen in Santiago de Chile und Lima. *Geographische Rundschau* 56, 2004, n° 6, p. 30 – 36.

ORTIZ, J. y MORALES, S. Impacto socioespacial de las migraciones intraurbanas en entidades de centro y de nuevas periferias del Gran Santiago. *EURE*, 2002, Vol. 28, n° 85, p. 171 – 185.

PRADILLA, E. Metrópolis y megalópolis en América Latina. *Revista Interamericana de Planificación*, 1998, n° 119/120, p. 194-212.

ROVIRA, A. Los barrios cerrados de Santiago de Chile: en busca de la seguridad y la privacidad perdidas. En CABRALES, L. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara – UNESCO, 2002, p. 351-369.

SABATINI, F. La segregación de los pobres en las ciudades: Un tema crítico para Chile. *CIS Centro de Investigación Social*, 2002, n° 2, p. 18-23.

SABATINI, F.; CÁCERES, G. y CERDA, J.: Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *EURE*, 2001, Vol. 27, n° 82, p. 21-42.

SALCEDO, R. Lo local, lo global y el mall: La lógica de la exclusión y la interdependencia. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2003, n° 30, p. 102-115.

SALCEDO, R. and TORRES, A.: Gated Communities in Santiago: Wall or Frontier? *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 28.1, 2004, p. 27-44.

SCHOLZ, F. Perspektiven des „Südens“ im Zeitalter der Globalisierung. *Geographische Zeitschrift* 88, 2000, n° 1, p. 1-20.

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

VIDAL, R.: Reconfiguración de la periferia del Gran Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2002, n° 29, p. 39-55.