

GLOBALIZACIÓN, NEOLIBERALISMO Y PRODUCCIÓN INMOBILIARIA: HACIA LA CIUDAD VALLADA EN LAS CAPITALES DEL CONO SUR. EL CASO DE SANTIAGO DE CHILE¹.

Rodrigo Hidalgo DATTWYLER².
Axel Borsdorf M³.
Rafael Sánchez A⁴.

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

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

La construcción de áreas residenciales cerradas es también posible de ser observada en el resto de las grandes aglomeraciones urbanas de América Latina, donde desde mediados de la década de 1980 se comienzan a edificar grandes conjuntos de viviendas cuyos accesos son controlados y restringidos sólo a quienes habitan en ellas (Cabrales, 2002 y Borsdorf, 2003). Desde los años ochenta, en Argentina y Brasil la edificación de dichos espacios cobra importancia en términos de viviendas construidas y despierta un notable interés por parte de la comunidad de investigadores. Es en estos países donde se producen las primeras aproximaciones para interpretar los efectos sociales y espaciales de los barrios amurallados (Caldeira, 2001; Torres, 1998; Svampa, 2001; entre otros).

Cabe destacar que en Chile, a pesar de ser el país modelo de la implantación de un régimen económico neoliberal, la difusión de los barrios cerrados solo comienza a cobrar fuerza en la década de los noventa; y, a comienzos del siglo XXI se inicia el desarrollo de grandes emprendimientos que dan lugar a las ciudades valladas, que superan las mil viviendas, situación que se produjo con anterioridad en Brasil y Argentina.

¹ Proyecto Fondecyt 1030472 y n°7040113.

² Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile

³ Academia de Ciencias Austríacas.

⁴ Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile

El trabajo centrará su atención en la relación existente entre el proceso de globalización y la materialización de los postulados de la economía de libre mercado, como ejes principales en la difusión del modelo de la ciudad vallada en Santiago de Chile, que corresponden a megaproyectos inmobiliario residenciales que se comienzan a construir en los primeros años del siglo XXI, de más de 1.000 viviendas, que incluyen en su interior una amplia gama de servicios y equipamientos, situación que les otorga cierta autonomía con el resto de la ciudad que se construyó a lo largo del siglo XX.

Los barrios cerrados como producto de la globalización y el neoliberalismo

Entre las causas del proceso globalizador se encuentra la transición del fordismo al post-fordismo, ocurrida hacia los años ´70, caracterizada por el paso desde una producción espacialmente concentrada a una flexible, por una internacionalización del capital financiero y una nueva división del trabajo. En las sociedades occidentales y ciertas regiones del sudeste asiático, lo anterior se traduce en una declinación de la industria manufacturera que tiende a ser reemplazada por un sector de servicios de alto nivel que apoya los negocios financieros (Marcuse y Kempen, 2000; Sassen, 2003). Se podría señalar entonces, que el proceso de la globalización, está enfocado a la integración e intercambio de bienes y/o capitales que cada país y región posea, en mayor o menor escala; factores que muchas veces eclipsan los valores de interés social o de desarrollo humano (De Mattos, 2002).

Al unísono y como motor de la globalización, se produce la difusión de un nuevo paradigma económico, de corte capitalista, denominado Neoliberalismo que propugna la liberación de las fronteras arancelarias, el retroceso intervencionista estatal, la flexibilización de la mano de obra y la exaltación de las ventajas comparativas entre las distintas regiones del planeta.

Este *feed back* o retroalimentación entre la globalización y neoliberalización, tiene una evidente expresión territorial en sus fuentes de origen, como son las ciudades, a través de la desregulación del mercado del suelo y la especulación inmobiliaria (Harvey, 1990). Lo anterior se traduce en que las transformaciones urbanas son comandadas por los agentes privados, cuyas actuaciones se expresan, muchas veces, en un aumento de la segregación social y fragmentación espacial. Dicha situación conlleva a un aislamiento físico de algunos grupos sociales y en un tiempo no muy lejano, a la conformación de ciudades que difícilmente alcanzaran “el reto de la equidad”.

Estos cambios tienen su expresión en las grandes ciudades latinoamericanas, a través de la aparición de los “artefactos de la globalización”, que son “resultado del propio desarrollo de un sector de servicios globalizados, que a medida que se despliega a escala planetaria plantea la necesidad de un soporte físico-arquitectónico que facilite su adecuado funcionamiento y destaque su presencia urbana; de esta perspectiva, pueden ser observados como imágenes representativas de las transformaciones que acompañan a la

globalización en la ciudad” (De Mattos, 2003). Dichos artefactos se relacionan con los *malls*, edificios corporativos de las grandes empresas transnacionales y los grandes proyectos inmobiliarios residenciales de accesos controlados, entre otros.

La influencia del capital inmobiliario no es nueva en la ciudad. Los agentes del cambio urbano representan en la historia de la urbe la forma en que los intereses políticos, sociales y sobre todo económicos, se movilizan para materializar sus planes, los que en definitiva van moldeando la morfología y estructura de dichos asentamientos (Capel, 2002). La situación actual ostenta formas en que dicho capital se proyecta en la ciudad a través de grandes proyectos o inversiones que aprovechan todas las ventajas que otorga para ello el aparato público encargado de la normativa del uso del suelo urbano, hecho que se manifiesta a través de una gran flexibilidad de ellas para acoger las inversiones de los emprendimientos residenciales.

Las formas físicas del crecimiento urbano en el contexto de la globalización, deben también ser analizadas a partir de las contradicciones que se presentan en los ámbitos globales y locales (Borja y Castells, 1998). Por una parte se reproducen los citados artefactos de la globalización, pero por otro ellos muestran unas manifestaciones que algunas veces poco tienen que ver con el original. Uno de los ejemplos destacados es el caso de los *malls* o centros comerciales de grandes superficies, anclados en el modelo angloamericano, pero con expresiones de desarrollo muy diferentes en los distintos lugares del mundo, como es la constatación de iglesias en el caso de Filipinas o centros educacionales en Chile en las áreas inmediatas (Salcedo, 2003).

Si llevamos este principio a los barrios cerrados, una primera aproximación es hacer alusión a las *gated communities* norteamericanas, en otras palabras ello llevaría a afirmar que corresponden 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 financiados por inversionistas norteamericanos, como en Viena (Paal, 1998) y Berlin (Barden; Geiss y Janoschka, 2000).

Tal como demuestran diversas investigaciones llevadas a cabo en América Latina (Borsdorf, 2002; Borsdorf e Hidalgo, 2004) lo anterior debe ser analizado en función de las manifestaciones locales de la construcción de barrios cerrados y de las distintas modalidades que cobra este proceso en un mundo cada vez más globalizado. .

Los barrios cerrados y la segregación socioespacial: ¿hay algo nuevo con la globalización?

Los barrios cerrados y en especial los de mayor tamaño, son un verdadero símbolo de los cambios y de la forma en que se desarrolla el espacio de la vivienda en la actualidad. Como

señalamos, ejemplos clásicos de estas variaciones es lo que sucede en las grandes capitales del Cono Sur, como son Buenos Aires y Sao Paulo, en donde los espacios residenciales cerrados se relacionan con las manifestaciones recientes de las desigualdades socioeconómicas y potencian la expansión de las fronteras de la ciudad, y la polarización de los sectores sociales homogéneos -ya sean “guettos” de ricos o pobres- factores que derivan en la segregación social y la fragmentación física de la urbe.

Algunos autores interpretan la segregación como proceso de la concentración selectiva de grupos sociales o demográficos en determinadas partes de la ciudad (Krätke, 1995), otros como el grado de distribución desproporcionada de estos grupos en el área urbana (Friedrichs, 1981). La segregación socio-espacial existe también como proceso voluntario -preferencias de localización residencial- y forzado –guetto-. Existen diferentes tipos de segregación: la étnica produce una concentración de población específica por razones étnicas -inmigrantes o trabajadores extranjeros). Puede ser acentuada o aún causada por diferencias religiosas -barrios de cristianos en ciudades del oriente o barrios de protestantes/católicos en Irlanda del Norte, entre otros-.

La segregación demográfica acompaña la transición de la sociedad industrial a la sociedad post-industrial y conduce a procesos de rejuvenecimiento o envejecimiento de los barrios. Como forma extrema de la segregación se han desarrollado “ciudades de jubilados” en los Estados Unidos de América, las cuales muchas veces se encuentran conformadas por barrios cerrados (Skaburskis, 1988). La segregación social refleja la incompatibilidad de clases altas y bajas y puede llegar a la polarización de la estructura urbana -barrios de los ricos, de los pobres, marginales, de estudiantes o de diplomáticos-. El mercado de terrenos urbanos, es decir la estructura de la renta urbana es un determinante de la concentración selectiva de grupos sociales, desencadenando a su vez los procesos de *suburbanización* y *gentrificación*. Otros factores son preferencias de hábitat y factores de prestigio (Krätke, 1995).

Sin embargo, todavía no existe una teoría general de la segregación que explique el proceso y grado de diferenciación socio-espacial, que lleve a evaluaciones de este fenómeno. Tampoco la tipología de la segregación, que fue presentada en los párrafos anteriores, es adecuada. En América Latina, al igual que en otras partes del Tercer Mundo, el sector informal constituye un factor importante de la diferenciación socio-espacial (Komlosy *et al.*, 1997). Este sector no está limitado a la economía y la construcción, debido a que se constituye como un fenómeno de la estructura de la sociedad entera (Borsdorf, 1998).

Es necesario repensar el proceso de la segregación respecto a la influencia de la globalización (Hamm, 1997). La economía globalizada estimula procesos de transformación profunda en el espacio urbano y constituye disparidades nuevas entre ciudades y en el

sistema de ellas (Sassen, 1994). El repliegue del Estado en cuanto a la política de vivienda desencadenó procesos de desregulación, dependiendo más y más de los mecanismos del mercado (Coy 1997). Además la flexibilización del mercado de trabajo urbano a formar dos grandes segmentos laborales, uno con gran estabilidad y altos salarios y otro con características opuestas (De Mattos, 2002).

El contraste de las zonas de poder y lujo y las islas de la pobreza, *citadel* y el *guetto*, es lo que caracteriza a esta nueva polarización ambivalente. En el contexto del análisis de los barrios cerrados *citadel* no sólo son sinónimo para los complejos de edificios altos de oficinas, sino que también de los barrios cerrados de la clase alta, las *citadelas* de la nueva riqueza (Borsdorf, 1991).

En un análisis de la economía globalizada de la estructura urbana hay que considerar también la influencia de la cultura globalizada. Estandartes universales y modas arquitectónicas predominan más y más en la sustancia urbana tradicional. *Shopping-centers*, parques de aventuras, hoteles y altos edificios son construidos en un estilo universal de globalización, cadenas de *fast-food*, filiales y franquicias se sirven de la apariencia física unificada (*corporate identity*) de la empresa madre. La imagen de la cultura globalizada es transmitida por la telecomunicación a todos los hogares y determina progresivamente no sólo la actitud del consumo, sino también la actividad espacial y en definitiva impone un nuevo *lifestyle* o estilo de vida.

La propagación de un *lifestyles*, es otra consecuencia de la homogeneización global de la vida en la ciudad (Clark, 1996). Estilo de consumo, actividad de tiempo libre, prestigio y pensamiento de la elite muchas veces imitan modelos norteamericanos. Dicho aspecto no impide que las formas de consumo y comportamiento asuman manifestaciones locales, a diferentes ritmos y con actores nacionales que pretenden dar una impronta particular a sus intervenciones. Algo similar es lo ocurrido en Chile en la segunda mitad del siglo XIX, cuando se desarrolló la denominada *belle époque*, que consistió en la apropiación por parte de la elite de la cultura europea con la persistencia de ciertos viejos valores coloniales como el espíritu religioso y el humanitarismo (Villalobos, 1990).

Con cierta cautela, si llevamos esta situación a lo que acontece hoy en los mega proyectos residenciales de barrios cerrados, vemos que es muy semejante el estilo de vida extranjero que se está adoptando y se reproduce bajo el imperio de patrones económicos y culturales favorables, dados por la globalización y el neoliberalismo. Es decir, al igual que casi un siglo atrás, los grupos de nueva extracción mediante la imitación o similar pulsación, buscan parecerse a sus modelos, “a la par que convertirse en *otros sujetos*. Dicho sucintamente: vivir como otros para ser, en definitiva, otro” (Vicuña, 2001).

Los espacios residenciales y las formas de producción de la vivienda. Alcances para el caso de Santiago

Hasta la década de 1970 la formación del espacio residencial en Santiago estaba regido por cinco modos preferentes (Cuadro nº 1). Ellos iban desde la autoconstrucción individual, compuesta por la compra de un sitio y posterior edificación de la vivienda, realizada por distintos grupos socioeconómicos, pasando por la vivienda social terminada, hasta la conformación de asentamientos informales que representaban las válvula de escape de aquellas personas que no podían acceder a las alternativas que ofrecía el Estado ni menos contaba con recursos para formar parte del mercado de arriendos de sitios, casas o departamentos.

Estas modalidades de conformación de las áreas residenciales se relacionan con los sistemas de producción de la tierra y la vivienda, los cuales fueron sistematizados para el caso de Santiago por Sabatini en 1982. Dicho autor en base a lo postulados de Topalov (1979) señala que atrás de cada uno de estos sistemas existen cuatro funciones principales que son activadas por los agentes urbanos en la generación del suelo apto para urbanizar y la vivienda: (1) manejo del recurso suelo; (2) construcción; (3) financiamiento; y (4) organización y promoción.

Este marco interpretativo de las formas en que se crea el espacio urbano tiene correspondencia con lo señalado por Lefebvre (1978), quien lo considera como "el resultado de la reproducción de las relaciones de producción". En este sentido, el debate en relación al sector inmobiliario y las articulaciones entre promotores, constructores, propietarios y su influencia sobre el aparato de Estado, especialmente a escala local, es un asunto que aun no se ha agotado y queda un amplio campo de investigación en torno a las consecuencias y factores que determinan este accionar (Rodríguez Soares, 1999). En el contexto internacional destacan los trabajos de Capel (1974) para el caso español, Harvey (1977) para las ciudades angloamericanas o Schteingart (1979) para ciudad de México, donde los autores identifican y analizan la actuación de distintos agentes en una determinada realidad histórico cultural y sus efectos en la sectorización social del espacio urbano.

Para el caso de Santiago y por extensión para el resto de las ciudades chilenas, las funciones destacadas por Topalov han presentado a lo largo del siglo XX una importancia desigual. En un principio los propietarios del suelo y de las viviendas jugaron un papel más preponderante, el que fue eclipsado a lo largo del tiempo por la creciente importancia que asume el Estado como promotor del desarrollo urbano a través de la vivienda social, fomento de la construcción para la clase media y agente regulador del uso del suelo.

Estas formas de acceder a la vivienda en Santiago tuvieron importantes modificaciones con el cambio de modelo de desarrollo económico que sufrió el país con el advenimiento del

Gobierno Militar, que tuvo como paradigma fundamental el creciente protagonismo de las leyes del mercado y la retirada del Estado de aquellos sectores donde entorpecía el libre juego de la oferta y la demanda.

Cuadro nº 1. Modalidades de formación del espacio residencial en Santiago hasta la mitad de la década de 1970	
Tipo	Características
I.- Autoconstrucción individual y particular	1. Compra individual de un sitio y construcción particular de la vivienda. Incluye unidades de alto estándar localizadas en las comunas del sector oriente hasta soluciones precarias que se levantan en municipios populares.
II.- Vivienda social	1. Unidades terminadas, en altura o superficie. 2. Unidades semiterminadas y autoconstrucción dirigida (Programa de Autoconstrucción y Ayuda Mutua gobierno de Carlos Ibáñez, 1952-1958). 3. Sitios semiurbanizados y autoconstrucción individual (Ej: Operación Sitio, gobierno de Eduardo Frei, 1964-1970).
III.- Vivienda de promoción pública	1. Corresponden a viviendas que se construyen por la Cajas de Previsión con ayuda del Estado, que a través de iniciativas como la Ley Pereira (1949) el Decreto con Fuerza de Ley Nº2 (DFL2 de 1959), promueve la edificación de viviendas económicas, no mayores a 140 m ² , a través de beneficios tributarios.
IV.- Arriendo de viviendas y sitios	1. Acceso al mercado de arriendo según ingresos, es decir desde una vivienda de alto estándar al alquiler de piezas o cuartos en condiciones mínimas, dando lugar estas últimas a una de las modalidades de “conventillos”. Estos últimos se formaron por la acción deliberada de los antiguos propietarios de casas ubicadas en las zonas centrales de la ciudad de Santiago que las subdividieron y comenzaron a alquilar las habitaciones en forma separada. En

Cuadro nº 1. Modalidades de formación del espacio residencial en Santiago hasta la mitad de la década de 1970	
	<p>dicho caso, el proceso se da a partir del abandono de grupos aristocráticos de la sociedad de esas localizaciones quienes, posteriormente, con un bajo nivel de inversión reacondicionan esas viviendas para obtener beneficios económicos.</p> <p>2. El arriendo de sitios es una modalidad que data del siglo XIX y está en el origen de los asentamientos precarios de la ciudad. En ella personas de escasos recursos acceden a una porción de suelo y en el levantaban sus “ranchos” o “mejoras”, hechas en general en base a deshechos o materiales precarios.</p>
V.- Asentamientos informales	<p>1. Ocupación espontánea y no concertada de una porción de suelo, de forma individual o en pequeños grupos. Se asocia a lo que se conoció como “población Callampa”, término que denota el carácter casi natural de un asentamiento compuesto por infraviviendas.</p> <p>2. Prácticas organizadas dan a lugar a ocupaciones de terrenos por parte de grupos de “sin casa”, que tienen objetivos políticos y cuyas acciones forman parte de reivindicaciones de carácter social. Son conocidos como “campamentos” o “tomas de terrenos” que tienen un trazado preconcebido, de sitios que no superan los 100 m².</p>
Fuente: Hidalgo, Alvarez y Salazar, 2003.	

Esta nueva estrategia de desarrollo tuvo efectos en los más variados ámbitos de la vida nacional y por consiguiente en las ciudades. Las reformas neoliberales se dejaron caer en el mercado del suelo urbano y fueron el motor de la flexibilización del sistema de planificación urbana vigente hasta ese momento, que fue instaurado en 1953 con la promulgación de la Ley de Construcciones y Urbanización. La máxima expresión de esta situación se produjo

en 1979 con la Política Nacional de Desarrollo Urbano, que decretó que el suelo urbano no era un bien escaso y que su precio debía ser fijado por las fuerzas del mercado.

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

En el escenario de libre mercado el sector inmobiliario se convierte en uno de los protagonistas del desarrollo económico nacional y, particularmente, de las ciudades. La empresa y el capital inmobiliario asociado es concebido como un elemento dinamizador de la economía, considerando el efecto multiplicador que provoca en otros sectores, en términos de mano de obra y servicios asociados.

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

De esto último se desprende el hecho de que la ciudad actualmente es el territorio de los agentes inmobiliarios que articulan en base a sus intereses el desarrollo de la urbe. Las formas del crecimiento de la ciudad son producto de la acción del negocio inmobiliario, quien guía y modifica las directrices de los instrumentos de planificación urbana.

La evolución reciente de los espacios residenciales cerrados en el área metropolitana de Santiago: de las urbanizaciones cerradas a la ciudad vallada.

A pesar de lo anterior, sólo fue en la segunda mitad de los años ochenta cuando el sector inmobiliario residencial comienza a impulsar con decisión la edificación de condominios, tanto de viviendas unifamiliares como también de uno o más bloques de edificios de departamentos. El aumento de estas formas de agrupar viviendas en torno a espacios de

uso común y controlados cobró en la última década del siglo XX aún mayor impulso, lo que se tradujo que en algunos municipios la mayor parte de su edificación se deba a esta tipología habitacional (Bosdorf e Hidalgo, 2004).

Los conjuntos habitacionales construidos en la década de los noventa muestran una amplia gama de tipologías, que se diferencian en tamaño y forma. Precisamente los condominios y urbanizaciones cerradas en Santiago tienen volúmenes que van desde un grupo reducido de viviendas, entre cinco y veinte unidades de casas unifamiliares o edificios entre 6 y 20 departamentos aproximadamente, hasta proyectos que superan las cien viviendas en superficie o en altura. Bajo la concepción teórica propuesta se entienden a estas últimas como urbanizaciones cerradas, que son verdaderas fortalezas, dirigidas en general a estratos medios, que tienen en su interior un soporte en la prestación de bienes y servicios, hecho que les otorga cierta autonomía del resto de la ciudad.

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

Por esta situación, la construcción de grandes conjuntos de barrio cerrados o megaproyectos justificaría e incentivaría la llegada de inversiones internacionales. En Chile ello ocurrió desde la segunda mitad de los años 1990 y se manifestaron a través de la fusión de empresas estadounidenses, mexicanas y españolas con algunas nacionales vinculadas al rubro de la construcción. La edificación de condominios y urbanizaciones cerradas destinadas a los grupos medios fue rápida presa de estas asociaciones, entre las que se encuentran las siguientes: *Habitaria*, sociedad en partes iguales entre la española *Ferrovial* y el grupo *Luksic*, y *Geosal*, entre el grupo mexicano *Geo* y la chilena *Salfa*, ambas con proyectos de gran escala en los municipios de la periferia de la ciudad. Por otro lado, empresas norteamericanas habían declarado en el año 1999 su intención de vincularse con algunas compañías nacionales, como es el caso de Pulte, una de las constructoras más grandes de 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 Norte América, estas formas compartidas de inversión inmobiliaria se sigan potenciando (Hidalgo, 2004).

En las postrimerías del siglo XX esta tipología habitacional comienza a aumentar paulatinamente su tamaño, superando las 100 unidades, y de paso es llevada por los promotores a comunas de menores ingresos. Este es el caso de Peñalolén, La Florida, Puente Alto, San Bernardo y Huechuraba, entre las más importantes. Las urbanizaciones cerradas llevan hacia territorios más pobres a población de mayor estatus socioeconómico.

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

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

El aumento de las formas descritas de agrupar viviendas en torno a espacios de uso común y controlados, empieza a cobrar en los primeros años del siglo XXI aún mayor impulso, lo que se traduce en la aparición de una nueva tipología de espacio residencial cerrado: la ciudad vallada, que corresponden a megaproyectos inmobiliarios de barrios cerrados que se ubican en comunas periurbanas del AMS. La diferencia de estos proyectos con las urbanizaciones cerradas radica fundamentalmente en el aumento de la variedad de equipamientos y servicios ofertados en territorios periféricos de la aglomeración continua santiaguina. Las agrupaciones basadas en la tipología de la ciudad vallada marcan un punto de inflexión en el diseño del espacio residencial cerrado y en la forma con que el modo de vida urbana coloniza las áreas rurales y en definitiva en las formas de crecimiento de la ciudad.

Esta situación se produjo con anterioridad en Argentina y Brasil, donde proyectos como Nordelta en Buenos Aires y Alphaville en Sao Paulo son todo un símbolo de verdaderas

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

La ciudad vallada como nuevo modelo de proyectos inmobiliarios de barrios cerrados en el norte del Área Metropolitana de Santiago (AMS)

Los megaproyectos de barrios cerrados aparecen asociados a una nueva figura de la planificación territorial chilena, que es formulada a fines de la década de los noventa. Ellas son las Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado (ZODUC) que nacen con el Plan Regulador Intercomunal de Chacabuco, que norma el desarrollo urbano de las tres comunas que componen dicha provincia, situada al norte del AMS, como son: Colina, Lampa y Til-Til.

En estas tres comunas hasta la aprobación de este último Plan en 1997, se llevó a cabo un intenso proceso de subdivisión de “parcelas de agrado” que involucró a cerca de 80.000 subdivisiones que se acogieron al decreto 3.516 de predios rústicos (Colina 42247, Lampa 22253 y Til-Til 15554), que involucraban una superficie aproximada de 130.000 hectáreas. Aunque no todas estas tierras son factibles de ser ocupadas para fines residenciales, esta cifra informa de la magnitud que adquirió, al menos a nivel de inscripciones de estas parcelas en las oficinas públicas respectivas, la citada subdivisión del suelo rural y a su vez del interés que surgió en los propietarios de la tierra por abrir una puerta a futuros negocios.

Estas cifras informan a su vez de una gran concentración de “parcelas de agrado” en dichos territorios, situación que se explica por diversos motivos, los cuales tiene que ver con: la proximidad de ellos al AMS, en especial con la zona oriente de altos ingresos, y el congelamiento de las subdivisiones en algunas comunas del sur del AMS, como Pique y Calera de Tango, que en los años ochenta mostraron un dinamismo positivo en el citado proceso, fueron incluidas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 1994, situación que desembocó en un mayor control en la construcción sobre este tipo lotes (Poduje y Yañez, 2000).

La dispersión del asentamiento de la población en las áreas periurbanas provocada por las “parcelas de agrado” provocó una serie de externalidades, que tuvieron su expresión en la

creciente necesidad de infraestructura y equipamientos que comenzaban a demandar esos asentamientos creados fuera de los mecanismos de la planificación territorial. La ausencia de las redes de urbanización, fundamentalmente agua potable y alcantarillados, mostró claros signos de desencadenamiento de procesos de deterioro ambiental por carencia y/o aprovisionamiento parcial sin las condiciones sanitarias mínimas de dichos servicios (Hidalgo, Salazar, Roa y Lazcano, 2003).

Tanto estos aspectos como la fuerte presión que hubo por los empresarios vinculados a las grandes propiedades existentes en la Provincia de Chacabuco –en especial en la zona de Chicureo- para desarrollar grandes proyectos inmobiliarios y con ello aumentar las bajas densidades de construcción de las “parcelas de agrado”- de 5.000 m²- es que en el mencionado Plan Regulador Intercomunal de Chacabuco se crean las ZODUC, que corresponden a áreas de expansión urbana – superiores a 300 hectáreas-, al interior de las cuales se fijan las normas mínimas de equipamientos, servicios y densidad de construcción de las viviendas que ellas deben cumplir (figura nº1).

Atrás del diseño de estas prerrogativas subyace una nueva forma de operar de los agentes privados, que buscan acrecentar la rentabilidad de la tierra a través de normativas que aumentan el rendimiento de la construcción por unidad de superficie. En este sentido, “si las parcelas de agrado con 5.000 m² permitían densidades de 10 hab/há, los nuevos megaproyectos proponen aumentar en 10 veces esta cantidad, llegando a cifras que oscilan entre los 60 y 125 hab/há, con un promedio de 85” (Poduje y Yañez, 2000).

El trazado inicial de cada una de las ZODUC del Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Chacabuco estuvo relacionado con el diseño de grandes megaproyectos de viviendas dirigidas esencialmente a los sectores de más altos ingresos. A su vez el mismo instrumento también estableció las AUDP, Áreas Urbanas de Desarrollo Prioritario, cercanas a los centros poblados de la Provincia y destinadas a acoger también mega proyectos, pero dirigidos a un estrato socioeconómico más bajo. Tanto las ZODUC como las AUPD tratan en definitiva de dibujar deliberadamente la geografía social de los nuevos espacios urbanos, rechazando uno de los principios básicos de la sociedad urbana: la diversidad social.

El optimismo inicial, que tanto autoridades como empresarios mostraron en la puesta en marcha de las ZODUC, constituyó una gran “invención” de un negocio que fue sobredimensionado respecto de la demanda real por suelo y vivienda al interior del área metropolitana de Santiago. Según las primeras proyecciones realizadas al momento de aprobar el citado Plan de Chacabuco, se contemplaba que el conjunto de estas zonas podían contener hasta 300.000 habitantes en cerca de 80.000 viviendas dirigidas a los grupos de altos ingresos. Estas cifras muestran una gran ambición pero también contienen un alto grado de especulación en torno al negocio inmobiliario, considerando que la

demanda del sector de más altos ingresos por vivienda difícilmente podía cubrir en el corto plazo la meta trazada (Poduje y Yañez, 2000).

A su vez, en sus primeros años los proyectos se vieron también constreñidos debido a los efectos que tuvo la “crisis asiática” en la economía del país, situación que detuvo parte de las inversiones privadas que se contemplaron en algunos emprendimientos y con ello el anhelo de algunas familias individuales de endeudarse para la obtención de la vivienda nueva.

Solo en el 2003, después de casi 6 años de la aprobación de las ZODUC de Chacabuco, se concreta una de las intervenciones que fue uno de los puntales que utilizaron los promotores para vender las ventajas de sus productos. En este sentido, se inaugura en dicho año el camino privado Pie Andino, que une a la zona de Chicureo (Colina) con el sector de la Dehesa en Lo Barnechea. Esta vía privada construida por la Inmobiliaria Manquehue con el apoyo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, constituye una clara estrategia para extender la conectividad del área más exclusiva de Santiago –La Dehesa-, con una zona cuyos promotores pretenden que gane estatus en corto período de tiempo, para así potenciar su capital.

Este camino, de uso exclusivo de los propietarios de todos proyectos pertenecientes a la citada Inmobiliaria Manquehue en Chicureo, es utilizado por esta empresa como escaparate para promover sus inversiones (figura nº2 y cuadro nº2). Precisamente en el mismo año 2003 se da el inicio a Piedra Roja, que representa la aparición de una nueva tipología de espacio residencial cerrado: la ciudad vallada. Piedra Roja tiene previsto una gran variedad de equipamientos de ocio, como club náutico con su respectiva laguna, club ecuestre y club de golf, además de tener presupuestados colegios y centro comerciales propios. Este es el primer mega proyecto asociado a la ciudad vallada que comienza a ser construido y su destino puede marcar el rumbo de otros emprendimientos que actualmente se comienzan a desarrollar tanto en Chicureo como en La Dehesa.

Los mega proyectos en su diseño contienen una serie de características comunes que los tienden a ser relativamente homogéneos. Aquí subyace una “globalización constructiva” que se manifiesta desde las condiciones estructurales -formas y diseños de viviendas- hasta las naturales, que se asocian a los espacios en los cuales son emplazados. Entre los primeros se encuentran casas superiores a las 120 m² ubicadas en predios cuyas dimensiones superan fácilmente los 800 m². Dichas características no pueden ser encontradas en la zona urbana consolidada de altos ingresos, donde la densificación del suelo es mayor y su precio supera al de las ZODUC. Por otro lado, las ciudades valladas ofrecen clubes deportivos exclusivos -como canchas de golf y equitación-, urbanización subterránea, centros comerciales, educacionales y de servicios necesarios para la satisfacción de las

necesidades de los residentes. Gran parte de la apuesta está también en resaltar las características del emplazamiento natural, condiciones que son destacadas con los nombres que poseen las futuras ciudades valladas. Todos ellos evocan paisajes de tranquilidad y belleza como “Hacienda Chicureo”, “Piedra Roja”, “La Reserva” y “Terrazas de los Cóndores”.

La llegada de personas de gran poder adquisitivo -hacia el cual van dirigidos estos barrios cerrados- y por ende, la natural satisfacción de sus necesidades conlleva una oportunidad para el emplazamiento de grandes centros comerciales o *mall*, “aparatos de la globalización” que refuerzan los patrones de residencia de esta elite santiaguina. Ejemplos de esto son los proyectos de Megamercados Lider -D&S- y de la cadena Jumbo –CONCESUD-, además del *mall* Los Trapenses de próxima inauguración (figura nº2).

El proceso de la globalización tiende a la homogeneización de los patrones culturales y económicos. La zona de Chicureo – La Dehesa se está convirtiendo en un gran polo de atracción para la ubicación de residencias, equipamientos y servicios destinados a los grupos socioeconómicos más altos, cuya tendencia final en palabras de los propios inmobiliarios es la “ciudad autosuficiente”, cuyas características es una estandarización de viviendas, entorno y modo de vida. Es decir, la formación de un núcleo urbano doblemente vallado, por cadenas de cerros y por rejas, en cuyo interior se produce la convivencia de una población social, económica y cultural similar y libre de los problemas de las “ciudades tercermundistas” no globalizadas.

Si se concretan otros posibles trazados viales, como la Autopista Nororiente, que mediante un largo túnel permitirá el paso desde la comuna de Vitacura hasta Chicureo, es muy probable que las ciudades valladas no solo sean una “invención” de los promotores y se transformen en unidades auto-referentes que modificarán el modo de vida urbano y la estructura espacial del área metropolitana de Santiago.

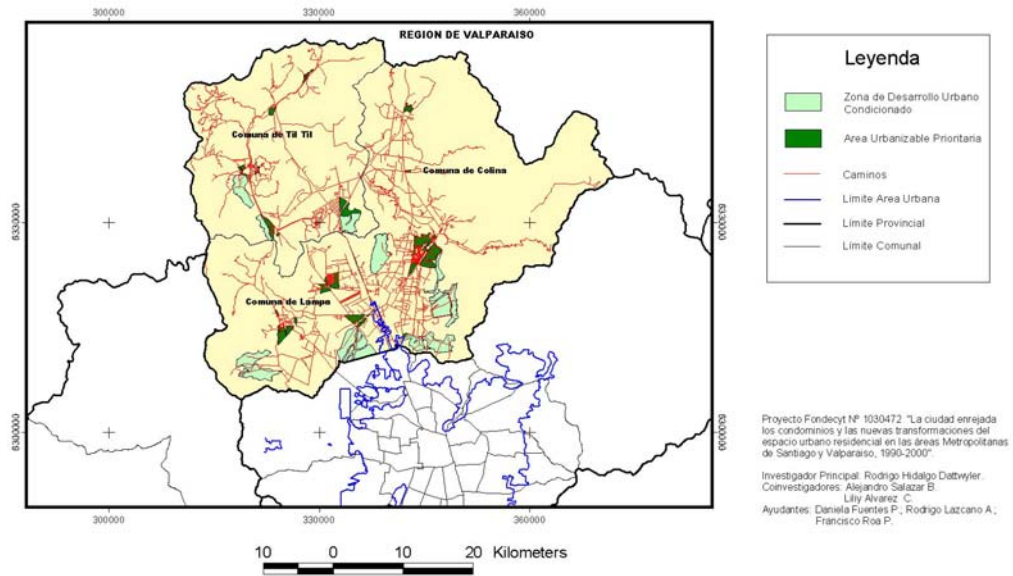


Figura nº1. Localización de las ZODUC y AUDP en la Provincia de Chacabuco.

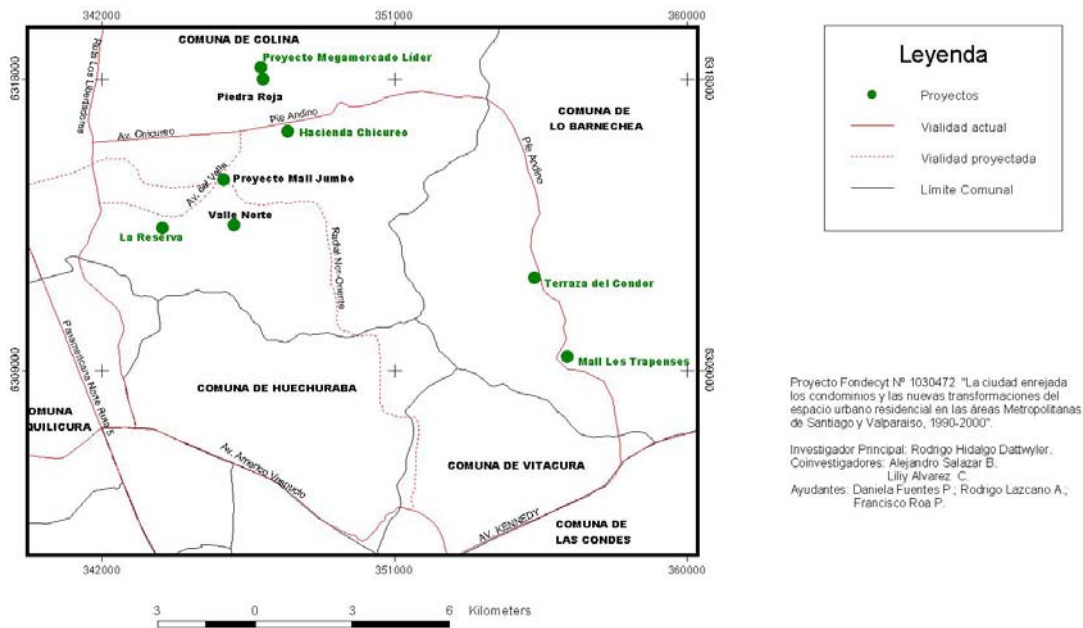


Figura nº2. Localización de megaproyectos de barrios cerrados en Chicureo y La Dehesa.

CUADRO Nº2. Principales mega proyectos de barrios cerrados en las comunas de Colina y Lo Barrechea, zonas de Chicureo y La Dehesa respectivamente.								
Nombre del proyecto	Ubicación/comuna	Número de casas	Tamaño de viviendas	Tamaño de terrenos	Período de construcción	Características e infraestructura	Conectividad	Inversión

to/ Inmobiliaria	na		das (m ²)	os (m ²)	cción	ctura asociada		
Hacienda Chicureo/ Inmobiliaria Manquehue	Camino Pie Andino, Chicureo/ Colina	440 lotes.	Casas desde 320	Desde 1.424 hasta 4.820	Sin información	Club de golf. Centro ecuestre.	Camino Pie Andino.	50 millones de dólares.
Piedra Roja/ Inmobiliaria Manquehue	Camino Pie Andino, Chicureo/ Colina	12.000	170, 189, 193, 223 y 227	700, 800 y 900.	20 años	Diez colegios. Dos universidades. Nueve centros deportivos. Dos clínicas. Diecisiete centros comerciales. Cinco templos religiosos. Laguna navegable.	Camino Pie Andino.	1.800 millones de dólares
Valle Norte, Chicureo/ Fernández Wood, ECSA y Almagro S.A.	El Alba III s/n, Chicureo/ Colina	300	Desde 140; 162 y 193	Desde 700 a 1.000	Sin información	Ciudad autosuficiente de 1.600 háts. Reserva ecológica de 599 háts. Autopista Nororiente Colegio Lincoln	Camino Pie Andino Los Libertadores Camino a Chicureo	Sin información

						International Academy y Dunalastair Club Valle Norte		
La Reserva/ Empresas Harseim	Camino de Chicuro/ Colina	5000 parcelas.	Sin información	Terrenos desde 700 hasta 1.200 y parcelas de 5.000	Sin información	750 hectáreas equivalentes al 63% de la comuna de Vitacura. Privilegiada geografía. Plan de desarrollo inteligente. Vivero propio con 400.000 plantas y 150 especies. 100 modelos de casas.	Camino Pie Andino. Américo Vespucio Express.	Sin información
Las Terrazas de los Cóndores/ Consorcio Manquehue y SOCO VESA	Sector de Los Trapeuses, La Dehesa/ Lo Barnechea	500 más 60 sitios urbanizados	Sin información	Sin información	8 años	Sin información	Camino Pie Andino	140 millones de dólares

Hacienda Urbana Larapinta/Socovessa	Km. 14 Camino Lo Echevers/Lampara	8.500	De 55, 65, 70 y 96.	200	15 años	Avenida central de cuatro pistas dividida por un gran bandejón. Cableado eléctrico subterráneo. Sistema de evacuación de aguas lluvias. Colegios, centros comerciales y servicios públicos. Club de Campo.	Desde el centro de Santiago o salen buses y colectivos que pasan por la hacienda.	Sin información
Fuente: Información de las empresas involucradas en los megaproyectos, 2004.								

Consideraciones finales

La transformación económica al neoliberalismo llevó a una política de desregulación, que liberó el mercado urbano del suelo, disminuyó la planificación urbana y potenció la privatización de los servicios públicos. En este sentido la transformación económica es un factor importante, que potenció la ampliación de barrios excluidos del espacio público de la ciudad tradicional, formada a lo largo del siglo XX. 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 barrios cerrados, representados en este caso por los megaproyectos, que explotan el uso de medidas de seguridad, exclusividad y una amplia variedad de equipamientos de uso común en su diseño.

El estado como agente urbano también ha incentivado este tipo de construcciones, esto en el caso de la licitación de una serie de autopistas urbanas que tienen como objetivo el disminuir el “globalizar las distancias”, es decir, reducir los tiempos de desplazamientos

entre la mancha urbana consolidada y los nuevos espacios residenciales, como también disminuir la distancia entre los productores –inmobiliarias- y los consumidores -individuales.

Las inmobiliarias y constructoras han visualizado las utilidades que esta oportunidad encierra y se han volcado a la confección de mega proyectos de barrios cerrados. La magnitud de este proceso no ha podido ser solventado por las empresas tradicionales en forma solitaria, sino que ha dado paso a la generación de consorcios y alianzas estratégicas entre ellas, tarea facilitada por los intercambios de capitales que el modelo neoliberal promueve y la circulación universal alcanzada por el fenómeno de la globalización. Ejemplo de lo anterior son el Consorcio Manquehue-Socovesa, que reúne a dos de las mayores empresas constructoras de residencias del país y la triple alianza de Fernández Wood, Ecsa y Almagro S.A.

Por otro lado, siguiendo el paradigma neoliberal de la diversificación del capital llama la atención de empresas que estuvieron en otros rubros inmobiliarios. Este es el caso del holding Empresas Harseim, vinculada a la construcción del Hotel Ritz en Santiago, que comienzan su participación de este verdadero “frenesí constructivo” y han optado por un mega condominio en Chicureo, cuyos primeros esbozos contemplan alrededor de 5000 lotes.

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

El esquema planteado por las ZODUC comenzó en los dos últimos años a reproducirse y muchos proyectos situados en otras comunas ajenas a la Provincia y por extensión situadas en la periferia del AMS, están siendo sometidas a presiones por parte de empresa inmobiliarias para desarrollar emprendimientos de ciudades valladas. Ello informa de la tendencia que se desarrollará en el futuro en torno a este tipo de emprendimientos y de la atención que se debe prestar a ellos para interpretar el nuevo dibujo de las áreas residenciales y de la estructura urbana en general.

REFERÊNCIAS

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

BORJA, J. y CASTELLS, M. *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la Información*. Madrid: Taurus, 1998

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, 1999, n° 107, p. 133-156.

- BORSODORF, A. Vom Casco Colonial zum Barrio Amurallado: Wohnformen in lateinamerikanischen Städten. In KALLER-DIETRICH, M. (Hrsg.) *Recht auf Entwicklung?* (Atención! Jahrbuch des Österreichischen Lateinamerika-Instituts, 1998, n° 1, p. 81-105.
- BORSODORF, A. Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE*, 2003, n° 86, p. 37-49.
- BORSODORF, A. e HIDALGO, R. Formas tempranas de exclusión residencial y el modelo de la ciudad cerrada en América Latina. El caso de Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2004, n° 32.
- CABRALES, L. F. (ed.) *Ciudades cerradas - países abiertos*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara/UNESCO, 2002, p. 58-64.
- CALDEIRA, T. *Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. San Paulo: EDUSP, 2001.
- CAPEL, H. *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la frontera, 1975.
- CAPEL, H. *La morfología de las ciudades. I Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002.
- CARVALHO DE OLIVEIRA, E. *O "Loteamento Residencial Fechado" no Quadro das Transformações da Metrópole de São Paulo*. São Paulo: Dissertação de Mestrado apresentada no Programa de Pós-graduação em Estruturas Ambientais Urbanas da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para a obtenção do título de mestre, 2000.
- CLARK, D. *Urban Word/Global city*. London: Routledge, 1996.
- COY, M. *Stadtentwicklung an der Peripherie. Wandel lokaler Lebenswelten und Möglichkeiten nachhaltiger Entwicklung in Cuiabá (Mato Grosso)*. Universidad de Tübingen, 1997.
- DE MATTOS, C. Mercado metropolitano de trabajo y desigualdades sociales en el Gran Santiago: ¿Una ciudad dual?. *EURE*, 2002, n° 85, p. 51-70.
- DE MATTOS, C. Globalización y transformación metropolitana en el caso de Santiago. En ARENAS, F; HIDALGO, R. y COLL, J. L.. *Los nuevos modos de gestión de la metropolización*. Santiago: Serie Geolibros, 2003, p. 27-55.
- FRIEDRICH, J. *Stadtanalyse. Soziale und räumliche Organisation der Gesellschaft*. Reinbek, 1981.
- HAMM, B. Globalisierung, Stadtentwicklung, Segregation. *DISP*, 1997, n° 131, p. 3-13.
- HARVEY, D. *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI, 1977.
- 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. De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *EURE*, 2004, n° 91.
- HIDALGO, R.; ALVAREZ, L. Y SALAZAR, A. Efectos Territoriales de la Producción de Viviendas en Condominios. El Caso de Santiago (1900-2000). *Revista Geográfica de Valparaíso*, N°34, 2003, p. 101-116.
- HIDALGO, R., SALAZAR, A., LAZCANO, R. y ROA, F. Periurbanización y condominios en el área metropolitana de Santiago de Chile. El caso de Pirque y Calera de Tango. *Revista Geográfica de Chile Terra Australis*, 2003, n°48, p. 7-16.
- JANOSCHKA, M. El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE*, 2002, n°85, p.11-29.
- KRÄTKE, S. *Stadt - Raum - Ökonomie. Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie*. Stadtforschung aktuell 53. Basel, 1995.
- KOMLOSY, A.; PARNREITER, C.; STACHER, I. & ZIMMERMANN, S. *Der informelle Sektor: Konzepte, Widersprüche und Debatten*. In KOMLOSY, A.; PARNREITER, C.; STACHER, I. & ZIMMERMANN, S. (Ed.) *Ungeregelt und unterbezahlt. Der informelle Sektor in der Weltwirtschaft*. Frankfurt/M, 1997, p. 9-28.
- LEFEBVRE, H. *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península, 1978.

MARCUSE, P. & KEMPEN, R. (eds.). *Globalizing Cities: A New Spatial Order?* London and Cambridge: Blackwell Publishers, 2000.

PAAL, M. *Geschlossene Gesellschaft? Von der Entwicklung einer Gated Community im suburbanen Süden Wiens*. Publications du Laboratoire de Recherches Internationales en Transport et Echanges. Université de Paris-Sorbonne. Aménagement, 1998, n° 4.

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

RODRIGUES SOARES, P. Contradicciones de la producción de la vivienda en la ciudad de Rio Grande, Brasil. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, N° 45 (3), 1 de agosto de 1999. En Internet <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-45-3.htm>.

SABATINI, F. *Santiago: Sistemas de producción de viviendas, renta de la tierra y segregación urbana*. Santiago: Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile, Documento de Trabajo n°128, 1982.

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. 103-115.

SCHTEINGART, M. Sector inmobiliario capitalista y formas de apropiación del suelo urbano: el caso de México. *Demografía y economía*, vol. XIII, n° 4, 1979, 18 p.

SKABURSKIS, A. The nature of canadian condominium submarkets and their effects on the evolving urban spatial structure. *Urban Studies*, vol. 25, n° 2, 1988, p. 109 – 110.

SASSEN, S. *Cities in a World Economy*. London, New Delhi, 1994.

SASSEN, S. *Los espectros de la globalización*. México: Fondo de Cultura Económica, 2003.

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

TOPALOV, C. *La urbanización capitalista*. México: Edicol, 1979.

TORRES, H. Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires; la suburbanización de las élites. In INSTITUTO GINO GERMANI. *Seminario de Investigación Urbana*. Buenos Aires: Instituto Gino Germani, 1998.

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

VILLALOBOS, S. *Origen y ascenso de la burguesía chilena*. Santiago. Editorial Universitaria, 1990.