

LOS CONDOMINIOS CERRADOS Y LOS NUEVOS ESPACIOS RESIDENCIALES EN LA PERIFERIA ORIENTE DE SANTIAGO DE CHILE, 1990-2000.

Rodrigo Hidalgo Dattwyler
Lily Alvarez Correa

Instituto de Geografía
Pontificia Universidad Católica de Chile

Introducción

Las principales áreas metropolitanas chilenas han experimentado durante las últimas décadas un sostenido incremento demográfico y una redistribución espacial de su población, cuya expresión morfológica general lo constituye una creciente suburbanización y expansión de la ciudad hacia su periferia. En este proceso un papel protagónico lo ha jugado la edificación de nuevos espacios residenciales, dirigidos a diferentes estratos económicos, producto de operaciones inmobiliarias privadas y del Estado en el caso de las viviendas sociales.

En estos espacios las agrupaciones residenciales que han adoptado la forma legal del condominio¹ han cobrado desde fines de la década de 1980 cada vez más importancia y comienzan a ser una de las opciones más buscadas por los consumidores del mercado inmobiliario.

En el caso de Santiago es posible distinguir agrupaciones de vivienda de este tipo que se han construido en distintas localizaciones, tanto en las áreas consolidadas de la ciudad como en los espacios de la periferia o borde urbano. Además se han llevado a cabo proyectos inmobiliarios fuera de los límites de las ciudades, que han ocupado suelo rural en comunas ajenas a dicho perímetro. Cada uno de estos emprendimientos ha comenzado a modificar el paisaje de la ciudad y sus áreas circundantes, además de transformar espacios tradicionalmente públicos en superficies sólo accesibles para quienes residen en ellos.

Son lugares cada vez segmentados y separados de la urbe construida a lo largo del siglo XX, caracterizados por murallas y vigilancia, exclusivos y excluyentes, que en su conjunto dan forma a un archipiélago de islas en un océano abierto que es el medio urbano que los alberga y los nutre de los equipamientos e infraestructuras tradicionales de la ciudad.

El conocimiento de las tipologías de condominios que actualmente se construyen en el sector oriente de Santiago es un aspecto básico para aproximarse a las dinámicas espaciales actuales que tienen los agentes urbanos que hacen la ciudad de este inicio de siglo. En este sentido, la presente comunicación² tiene como objetivo dar una caracterización general de los condominios

¹ Según la actual legislación se definen como Condominios aquellas construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la Ley 19.537. Dicha normativa distingue dos tipos de condominios:

Tipo A: construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y; Tipo B: los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

² El trabajo desarrollado se desprende del proyecto titulado “Los condominios y los nuevos espacios residenciales en la Región Metropolitana de Santiago”, financiando por la Dirección de Investigación de la Pontificia Universidad Católica de Chile (Proyecto DIPUC 2001/06E). Además presenta resultados preliminares del Proyecto FONDECYT N°1030472.

en las comunas de La Reina y Lo Barnechea. Se pretende cuantificar la edificación cada conjunto y detallar su localización, respecto de la superficie edificada y el número de viviendas que ellos involucran. Lo anterior permitirá sentar las bases para describir y explicar los efectos urbanos de los condominios en los casos analizados.

Desde el punto de vista metodológico, el trabajo involucró la revisión de los libros de obras de las municipalidades de La Reina y Lo Barnechea. Dichos datos permitieron obtener la información básica para posteriormente confeccionar la bases de datos y la cartografía correspondiente, la que es de precisión debido a que sólo se registraron aquellas obras que efectivamente se encuentran construidas. A través del Sistema de Información Geográfica Arc View, se vincularon los datos correspondientes a la localización de los condominios catastrados.

Los condominios y las «comunidades cerradas» en el contexto internacional.

En la literatura internacional los condominios adquieren diferentes denominaciones que muestran las distintas modalidades que este fenómeno ha adquirido, tanto en los países de habla castellana, portuguesa e inglesa. En la Argentina la construcción de viviendas unifamiliares en superficie bajo la modalidad de condominios han sido denominadas de diversas maneras, “barrios cerrados”, “urbanizaciones privadas”, “countries”, todos se refieren a conjuntos de viviendas que comparten espacios comunes, cuyos accesos son controlados y vigilados en forma permanente. En Brasil reciben la denominación de «condominios fechados» y en los Estados Unidos ellas han sido llamadas “gated communities”.

En algunos países de América del Sur, llama la atención la proliferación de estudios acerca de los “barrios cerrados”. En Argentina los trabajos se han adentrado en diferentes perspectivas, desde lo social hasta lo territorial, sin dejar de lado las connotaciones culturales del proceso. El trabajo de Torres (1998) constituye una aproximación a los procesos generales que han marcado la transformación del espacio bonaerense desde la perspectiva de la suburbanización de las élites y su relación con el emplazamiento de las “urbanizaciones cerradas” y “country club”. Dicho autor destaca el auge inmobiliario de estos emprendimientos y el valor de estatus social que ellos han adquirido en determinados grupos de la sociedad argentina en la última década. Torres define a las “urbanizaciones cerradas” como desarrollos parquizados, con viviendas individuales amplias y de diseño exclusivo, que en conjunto están separadas físicamente del tejido urbano circundante por medio de dispositivos de seguridad, alterando el paisaje urbano de muchos sectores de la periferia. A su vez los “country club”, que comienzan a desarrollarse en la década de 1980, corresponden a zonas clasificadas como “no urbanizadas” y dan cabida a facilidades para la práctica deportiva, como el golf, la equitación y el tenis, entre otros.

Según Szajnberg (2000) el “espacio residencial amurallado” bonaerense vinculado a lo que son los “guettos de ricos”, se componen de “torres amuralladas” y “urbanizaciones cerradas”, es decir de condominios de viviendas en altura y condominios de viviendas horizontales. Este estudio señala que este fenómeno es parte de los “nuevos consumos culturales urbanos”, los que en general se asocian al ocio, la recreación y el abastecimiento de bienes y servicios, entre otros, y que revelan a decir del autor profundos cambios producidos en la sociedad metropolitana de Buenos Aires desde la última década del siglo XX.

La literatura sobre el tema en Argentina no sólo se ha centrado en Buenos Aires, también hay estudios que analizan los “barrios cerrados” en algunas de las metrópolis regionales del país trasandino, como Córdoba, Rosario y Mendoza. En esta última ciudad, según Rotman, se comienzan a repetir las transformaciones urbanas acontecidas en la capital, entre las cuales se

destaca la proliferación de “barrios cerrados” en similares modalidades a lo acontecido en el territorio bonaerense, produciéndose un fenómeno de “automarginación” por parte de los sectores socioeconómicos más altos, que buscan habitar en estrecho contacto con su grupo de pares. La autora concluye que los «barrios cerrados» pertenecen a un fenómeno emergente en relación a la configuración del espacio residencial urbano de los sectores medio-altos y altos, caracterizándose por el retroceso del espacio público de la ciudad y el surgimiento de enclaves de uso restringido perfectamente diferenciables.

En Brasil especial atención concentra el estudio de Caldeira que trata los problemas de la segregación social en la ciudad de São Paulo, señalando que los emprendimientos de «condominios cerrados» marcan un nuevo patrón de segregación espacial, en que los distintos grupos sociales están muchas veces más próximos, sin embargo existen una profunda separación marcada por muros y tecnologías de seguridad, es decir hay proximidad física con ausencia de cercanía e integración territorial y humana. Caldeira apunta que entre «enclaves fortificados» se destacan los condominios horizontales y verticales, que comenzaron a ser construidos en São Paulo en la década de 1970, durante el boom del mercado inmobiliario y de los financiamientos estatales. En el caso específico de los condominios horizontales, comenzaron a ser construidos hacia el final de los años 70, especialmente en los municipios adyacentes a la capital, en la parte oeste de la Región Metropolitana de São Paulo.

En el caso de Río de Janeiro, Riveiro hace un análisis de las diferentes formas de producción de los espacios residenciales desde fines del siglo XIX hasta el inicio de la década de 1990. En este sentido, el autor señala que las áreas residenciales de dicha ciudad han evolucionado desde los “cortiços”, vivienda popular colectiva de comienzos del siglo XX, hasta los condominios cerrados, los que muestran tipologías habitacionales de casas individuales y departamentos en altura. En este sentido, el objetivo que persigue el autor es comprender el proceso de formación, estructuración y reproducción del motor de la dinámica económica de la producción de viviendas: el capital inmobiliario. El autor realiza una excelente reconstrucción histórica de la promoción inmobiliaria, e intenta correlacionar las diferentes tipologías habitacionales adoptadas con los distintos contextos históricos en las cuales ellas se materializaron. Riveiro postula que los «condominios cerrados» se enmarcan en un nuevo ciclo de reproducción del capital inmobiliario que da a lugar una forma de división social del espacio que tiende a separar las agrupaciones residenciales de ricos y pobres.

Al igual que en Argentina las “urbanizaciones cerradas” se han difundido en el resto de las ciudades brasileñas, teniendo pautas similares a las mostradas por las grandes áreas metropolitanas. El trabajo de Texeira de Andrade se interna en los “condominios cerrados” de la región Metropolitana de Belo Horizonte, señalando que al igual que los grandes centros comerciales o “malls” están destinados a las clases medias y medias altas, sin embargo en los últimos años estos emprendimientos han alcanzado a población de menor poder adquisitivo. La autora postula que estos conjuntos de viviendas también comienzan a verse en ciudades menores donde los problemas asociados a la seguridad ciudadana son comparativamente menores que en las grandes aglomeraciones urbanas. Ante esta situación Texeira señala que en estos casos no es la seguridad la motivación fundamental que hay atrás de estos emprendimientos sino corresponde a una imposición de un estilo de vida que va bajando en la jerarquía del sistema de ciudades, asociada al estatus que otorga el hecho de vivir en un “condominio cerrado”. En este mismo ámbito, otro trabajo a ser destacado es el Sobarzo (1999) que estudia los efectos de las decisiones públicas en el nivel local en la ciudad de Presidente Prudente en el Estado de São y su relación con el potenciamiento de los “condominios horizontales” como producto inmobiliario, segregado, separado y servido por servicios tradicionalmente públicos.

Antecedentes sobre los condominios en Chile. Perspectivas de los estudios realizados en los últimos años.

La experiencia internacional da cuenta de un área de investigación urbana que ha cobrado especial interés y ha sido conducida desde diversos enfoques. El caso chileno da cuenta de escasos estudios que traten desde una óptica general los cambios provocados por la construcción de condominios en sus distintas modalidades (Cuadro N°1) e informen de los procesos territoriales y sociales que hay atrás de dichas intervenciones.

Uno de los estudios realizados en la temática en estudio corresponde al trabajo de los geógrafos alemanes Meyer y Bähr (2001), que analiza los efectos en la estructura urbana de los condominios en la comuna de Huechuraba. Desde una perspectiva global los autores señalan que en el caso de Santiago los condominios ya no solo son buscados por los grupos socioeconómicos medios altos y altos, sino que también comienzan a ser preferidos por otros estratos que tienen capacidad de pago inferior. El estudio en cuestión es una aproximación interesante pero no aporta mayores antecedentes y datos empíricos sobre la edificación de condominios en las distintas comunas del área metropolitana de Santiago y por extensión no hace referencia al resto de las metrópolis nacionales.

A pesar de una relativa ausencia de investigaciones en el tema de los efectos espaciales de la edificación de “urbanizaciones cerradas”, se han desarrollado en Chile trabajos y enfoques teóricos sobre la relación entre los grandes condominios fortificados de la periferia de Santiago y la segregación residencial. En efecto, si consideramos los análisis realizados por Sabatini advertiremos que Santiago de Chile ha comenzado a experimentar en la última década una modificación en su pauta tradicional de segregación residencial a gran escala (Sabatini, 2000). Dicha modificación del patrón de segregación urbana se debe a la acumulación de operaciones inmobiliarias desplegadas en zonas periféricas y de borde respecto al casco urbanizado de la ciudad. Al respecto, según Sabatini, cabe consignar que la liberalización del suelo urbano en 1979 provocó una fuerte dinámica de acumulación y crecimiento de los agentes inmobiliarios que sólo se vio detenida por la crisis económica de 1981-1983. A partir de 1984 y en especial desde 1988, el capital privado recupera su dinamismo y pone en marcha proyectos urbanos de alta rentabilidad y gran tamaño en el tradicional barrio alto (comunas de Vitacura, Las Condes, Lo Barnechea, Providencia y Ñuñoa) y también, de manera más incipiente en comunas como Huechuraba, Peñalolén y La Florida, vinculados a grupos sociales de menores ingresos.

CUADRO N°1
EXPRESIONES ACTUALES DEL «CONDOMINIO» EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SANTIAGO

Tipología	Características
Viviendas unifamiliares.	<p>Perímetro cerrado, acceso controlado y vigilancia permanente o semipermanente. Se aplica en ellos la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria del año 1997, la cual establece que cada comunidad debe elaborar su propio reglamento.</p> <p>Puede abarcar desde un pequeños número de viviendas, las que en algunos casos no tienen vigilancia, hasta más de un centenar de unidades con gran despliegue de seguridad. Los de menor tamaño se han construido muchas veces al interior del área urbana y los de mayor se ubican en la periferia de la ciudad.</p>
Edificio(s) de departamentos.	<p>Acceso controlado, vigilancia permanente o semipermanente y sistema de administración. Se acogen a la Ley de Copropiedad y se han construido en distintas zonas de la ciudad desde el centro a la periferia.</p>
Loteo de «Parcelas de Agrado».	<p>Unión de predios desde 5.000 m², acceso controlado y edificación libre en base a normativa interna del condominio. Se acoge Ley de Copropiedad en base al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p>
Edificios de viviendas sociales.	<p>Edificios de departamento, acogidos formalmente a la Ley de Copropiedad, en los cuales su aplicación es básicamente para amparar la construcción en altura de distintas viviendas, no teniendo en la mayoría de los casos cierres, vigilancia permanente ni acceso controlado. Estos conjuntos siguen el patrón de localización tradicional de la vivienda social, en la periferia, en suelos con bajo valor.</p>
Condominios de «facto».	<p>Corresponden a la acción conjunta de un grupo de vecinos que decide realizar el cierre de accesos de pasajes y calles, pudiendo en algunas ocasiones estar en regla con la normativa municipal y en otras oportunidades fuera de dicha norma.</p>
Fuente: Hidalgo, 2002.	

Sabatini agrega que dentro de la nueva dinámica generada durante la última década, es posible subrayar la emergencia de conjuntos residenciales para grupos altos o medios altos en comunas de suelos urbanos más baratos a los del barrio alto tradicional. La “invasión” de comunas otrora “populares”, como La Florida, Huechuraba y Peñalolén, por familias de ingresos medios y medios altos que habitan en grandes condominios, testimonia, a juicio del citado autor, el inicio de la ruptura del patrón tradicional de segregación social de Santiago. Este cambio se asocia al potenciamiento de un vigoroso sector inmobiliario privado cuya lógica de transformación del espacio es la de “densificar” la capacidad de pago por unidad de superficie.

Los condominios en el área oriente de Santiago: los casos de La Reina y Lo Barnechea

El sector oriente de Santiago se encuentra conformado por las comunas de La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Ñuñoa, Providencia y Vitacura, las cuales concentran cerca del 15% de la población total de los 34 municipios del Gran Santiago. A su vez dichas comunas agrupan aproximadamente el 70% de los hogares de mayor nivel socioeconómico de la población santiaguina (Cuadro N°2 y N°3). Lo anterior no hace sino confirmar la acentuada concentración territorial que tienen los distintos grupos sociales en ciertas áreas o sectores de la ciudad.

Como lo demuestran distintas investigaciones realizadas en el campo de la segregación socioespacial, en la ciudad de Santiago “a lo largo del siglo XX las familias de las elites se fueron concentrando por lo general en una sola zona de crecimiento que, en la forma de un cono, une el Centro histórico con la periferia en una dirección geográfica definida. En el otro extremo de la escala social los grupos más pobres, que grosso modo representan entre una cuarta parte y más de la mitad de la población, tendieron a aglomerarse en extensas zonas de pobreza, especialmente en la periferia más lejana y peor equipada” (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001)

En este contexto, será el sector oriente de la capital chilena el lugar preferido para albergar la vivienda de los grupos de más altos ingresos. La construcción del espacio residencial esta área de la ciudad ha mostrado en su evolución diferentes tipologías de vivienda. En dicha zona el espacio residencial comenzará a construirse a partir de la segunda y tercera década del siglo XX. El modelo de edificación seguido se asemejará a los barrios jardín construidos en Europa y Estados Unidos por esos años, caracterizados por viviendas unifamiliares levantadas en predios amplios en las periferia de las grandes ciudades (Palmer, 1981). Hacia mediados del siglo XX y con el impulso que se le comenzará a dar a la edificación el altura, el paisaje residencial comenzará a modificarse lentamente con la construcción de algunos edificios de departamento, que representaron la forma en que los promotores e inmobiliarias iniciaron procesos de densificación de determinados lugares, aprovechando las plusvalías y las preferencias de cierto grupo de la población por vivir en espacios de la ciudad que poseían cierto estatus social.

CUADRO N°2								
NÚMERO DE HOGARES SEGÚN NIVEL SOCIOECONÓMICO EN LAS COMUNAS DEL SECTOR ORIENTE DEL GRAN SANTIAGO, 2000.								
COMUNA	Hogares	Población	HOGARES					Total Hogares
			AB	CA	CB	D	E	
LA REINA	24.482	95.293	10.035	4.764	4.460	4.561	661	24.482
LAS CONDES	69.051	217.336	34.283	18.164	8.180	7.458	967	69.051
LO BARNECHEA	16.954	69.513	6.494	271	2.525	6.223	1.441	16.954
ÑUNOA	52.719	168.117	19.200	18.627	10.316	3.152	1.423	52.719
PROVIDENCIA	39.383	107.832	22.594	8.988	5.617	2.184	0	39.383
VITACURA	31.028	84.955	19.855	5.247	5.133	721	72	31.028
TOTAL SECTOR ORIENTE	233.617	743.046	112.461	56.061	36.231	24.299	4.564	233.617
% SECTOR ORIENTE	16,75	14,06	69,51	25,80	9,02	5,78	2,36	16,75
% LA REINA - LO BARNECHEA SECTOR ORIENTE	17,74	22,18	14,70	8,98	19,28	44,38	46,06	17,74
% LA REINA - LO BARNECHEA GRAN SANTIAGO	2,97	3,12	10,22	2,32	1,74	2,57	1,09	2,97
GRAN SANTIAGO	1.394.594	5.285.008	161.799	217.307	401.888	420.183	193.413	1.394.594

Fuente: Adimark, Investigaciones de Mercado y Opinión Pública, 2000.

Como lo señalamos en el apartado referente a la legislación del los condominios en Chile, fueron estos edificios de departamento aquellas viviendas que motivaron la promulgación de la primera normativa de propiedad horizontal en 1937, constituyéndose dichos edificios legalmente en los primeros condominios del siglo XX.

La búsqueda de espacios seguros y exclusivos se manifiesta en el surgimiento de nuevas modalidades en la forma de agrupar las viviendas en algunos lugares de la ciudad, siendo una de sus expresiones más importantes los llamados “condominios horizontales o de viviendas unifamiliares”, que hicieron su aparición hacia la década de 1980 y cobraron especial impulso en los años noventa. Precisamente será el sector oriente de Santiago el que ha albergado la mayor cantidad de este tipo de intervenciones, las que han pasado a convertirse en símbolo de seguridad y exclusividad. A su vez, ellas muestran una nueva manera de habitar en la ciudad por parte de los sectores medios y medios altos, que autoexcluyen del resto de la ciudad en verdaderas fortalezas, que poseen una serie de equipamientos y servicios en su interior, desde áreas verdes hasta gimnasios en donde practicar actividades deportivas y recreacionales.

CUADRO N°3						
MATRIZ DE CLASIFICACION SOCIO ECONOMICA DEL GRAN SANTIAGO						
	1	2	3	4	5	6
1. Básica incompleta o menos	E	E	D	CB	CB	CA
2. Básica completa	E	D	D	CB	CB	CA
3. Media incompleta. Media técnica completa (liceo industrial o comercial)	D	D	D	CB	CA	CA
4. Media completa. Superior técnica incompleta (instituto)	D	D	CB	CB	CA	B
5. Universitaria incompleta. Superior técnica completa (Instituto)	CB	CB	CA	CA	CA	B
6. Universitaria completa	CB	CB	CA	CA	B	A
7. Post grado (master, doctorado o equivalente)	CB	CB	CA	B	A	A

1. Trabajos menores ocasionales e informales (lavado, aseo, servicio doméstico ocasional ,“pololos”, cuidador de autos, limosna).

2. Oficio menor, obrero no calificado, jornalero, servicio doméstico con contrato.

3. Obrero calificado, capataz, microempresario (kiosko, taxi, comercio menor, ambulante)

4. Empleado administrativo medio y bajo, vendedor, secretaria, jefe de sección. Técnico especializado. Profesional independiente de carreras técnicas (contador, analista de sistemas, diseñador, músico). Profesor Primario o Secundario

5. Ejecutivo medio (gerente, sub-gerente), gerente general de empresa media o pequeña. Profesional independiente de carreras tradicionales (abogado, médico, arquitecto, ingeniero, agrónomo).

6. Alto ejecutivo (gerente general) de empresa grande. Directores de grandes empresas. Empresarios propietarios de empresas medianas y grandes. Profesionales independientes de gran prestigio.

Fuente:Adimark, Investigaciones de Mercado y Opinión Pública, 2000.

Paralelamente ha continuado la construcción de edificios de departamento, que se entremezclan en el espacio de la ciudad con los condominios horizontales, dando lugar así a los nuevos espacios residenciales, cada vez más protegidos y separados del resto de la ciudad. Los edificios de departamento levantados en las últimas décadas han potenciado sus sistemas de vigilancia y seguridad, transformándose en recintos amurallados en altura, los que también han aumentado la oferta de servicios incluidos en los diferentes proyectos inmobiliarios, desde lavandería y piscina hasta salas de cine-video y recintos de reunión para distintas actividades de ocio.

Los casos de La Reina y Lo Barnechea

Las comunas de La Reina y Lo Barnechea reúnen según datos del año 2000 un 3,1% de la población total del Gran Santiago y un 14,7% de los hogares de mayor nivel socioeconómico (Cuadro N°2 y N°3). A su vez, ambos territorios concentran un 44,38% y un 46,06% de los hogares de menor nivel socioeconómico del total de las comunas del sector oriente. Esta situación expresa una mezcla social que no se observa con similar magnitud en el resto de municipios de dicha área de la ciudad.

En ambas comunas en la década de 1990 se construyeron 6.553 viviendas en condominios, correspondiendo un 55% a unidades en altura y un 45% a viviendas horizontales. El Cuadro N°4 muestra el crecimiento del parque habitacional en dichos municipios para los censos de 1992 y del 2002, constatándose un aumento total de 9.223 unidades. Si comparamos esta última cifra con el total de viviendas construidas en los años noventa en la modalidad de condominios, podemos señalar que ellas representan un 71% del incremento del parque en el período censal señalado.

Según información contenida en el Cuadro N°5, entre 1990 y 1997 las dos comunas analizadas en esta comunicación muestran a nivel general un aumento progresivo en la edificación de viviendas en condominios, tanto en altura como en superficie. Posteriormente, entre 1998 y el 2000 se observa una disminución en el ritmo de construcción, probablemente vinculado a la desaceleración del crecimiento económico del país en esos años.

CUADRO N°4 TOTAL DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN CONDOMINIOS EN LAS COMUNAS DE LA REINA Y LO BARNECHEA EN EL PERÍODO 1990-2000 Y SU RELACIÓN CON EL AUMENTO DEL PARQUE HABITACIONAL 1992-2002.							
COMUNA	VIVIENDA EN ALTURA	VIVIENDA HORIZONTAL	TOTAL	VIVIENDA CENSO 1992	VIVIENDA CENSO 2002	CREC. 1992-2002	% VIVIENDA EN CONDOMINIOS
LA REINA	1119	1655	2774	22589	26050	3461	80,15
LO BARNECHEA	2498	1281	3779	11887	17659	5772	65,47
TOTAL	3617	2936	6553	36468	45711	9223	71,05

(*) Sin información para los años 1990, 1991 y 1992.
Fuente: Direcciones de obras municipales de La Reina y Lo Barnechea.

Las Figuras N°1 y N°2 exponen la localización de los distintos proyectos inmobiliarios de condominios en las comunas de La Reina y Lo Barnechea construidos entre 1990 y el año 2000. En ambas comunas predominan los condominios horizontales, sin embargo como se señaló el número de viviendas involucradas en los edificios de departamento supera en un

cinco por ciento a las unidades horizontales. De lo anterior se puede señalar que en estas comunas periféricas de Santiago existen procesos de densificación que muestran que los agentes inmobiliarios buscan mayor rentabilidad en sus proyectos a partir de la venta de un mayor número de viviendas, aspecto que es especialmente válido para Lo Barnechea. La localización de los proyectos de condominios en ambas comunas aprovecha los accesos que brindan las principales vías que conectan a estos espacios con el resto de la ciudad.

Estos aspectos morfológicos de los condominios edificados en los casos analizados se ven complementada con los datos expuestos en el Cuadro N°6, que muestra las superficies medias prediales y construidas en los condominios considerados, junto al promedio de las viviendas involucradas en cada conjunto. Según estos antecedentes hay diferencias importantes en ambas comunas que conviene destacar en la perspectiva de ir construyendo un marco explicativo de los efectos espaciales que tienen estos nuevos espacios residenciales en la ciudad.

En este sentido destaca un mayor tamaño, tanto predial como construido, en las viviendas de los condominios de Lo Barnechea, lo que nos da información del tipo de habitantes a los cuales está dirigida la oferta inmobiliaria de esa comuna. Paralelamente resalta un mayor valor promedio del número viviendas en los condominios en altura en la La Reina, 93 unidades, con una alta desviación estándar ($DE=97,97$), que contrasta con las 28 viviendas promedio de Lo Barnechea ($DE=36,57$). En relación a las agrupaciones horizontales, ellas en ambas comunas no superan en promedio las 10 viviendas, lo que expresa un tamaño relativamente pequeño en estos emprendimientos, los que individualmente no involucran grandes paños de la ciudad. Similar situación ocurre con los condominios en altura, que presentan en las dos comunas áreas promedio de alrededor de una hectárea. Sin embargo, si consideramos el total de superficie del total de condominios en ambas comunas estamos ante un fenómeno que en su conjunto alcanza un total 267 hectáreas, cifra no despreciable que expresa la relevancia de este tipo de proyectos inmobiliarios que cada vez tiene mayor importancia en las comunas analizadas.

CONDOMINIOS DE LA COMUNA DE LA REINA, SEGÚN TIPO DE VIVIENDAS.

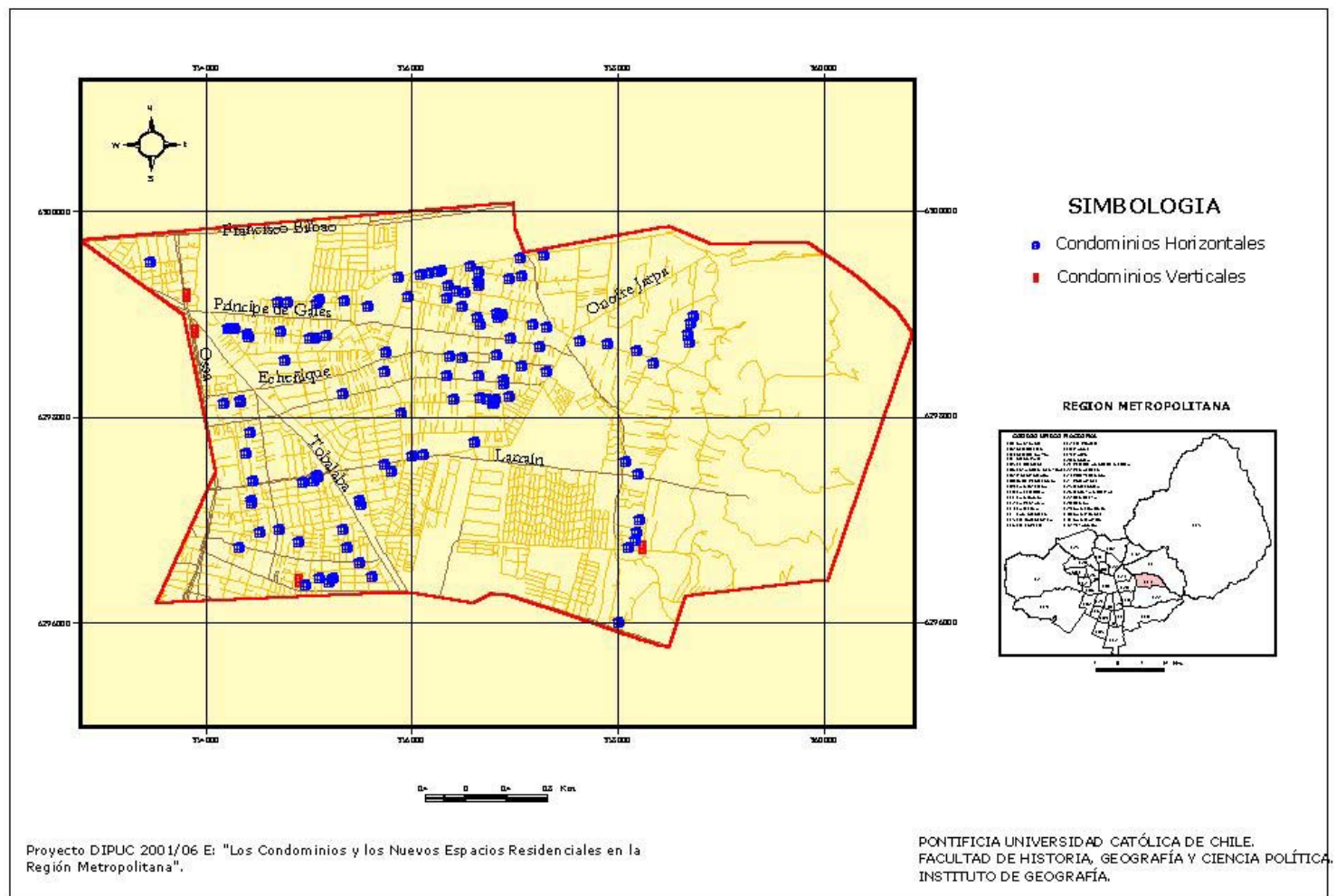


Figura N°1

CONDOMINIOS DE LA COMUNA DE LO BARNECHEA, SEGÚN TIPO DE VIVIENDAS.

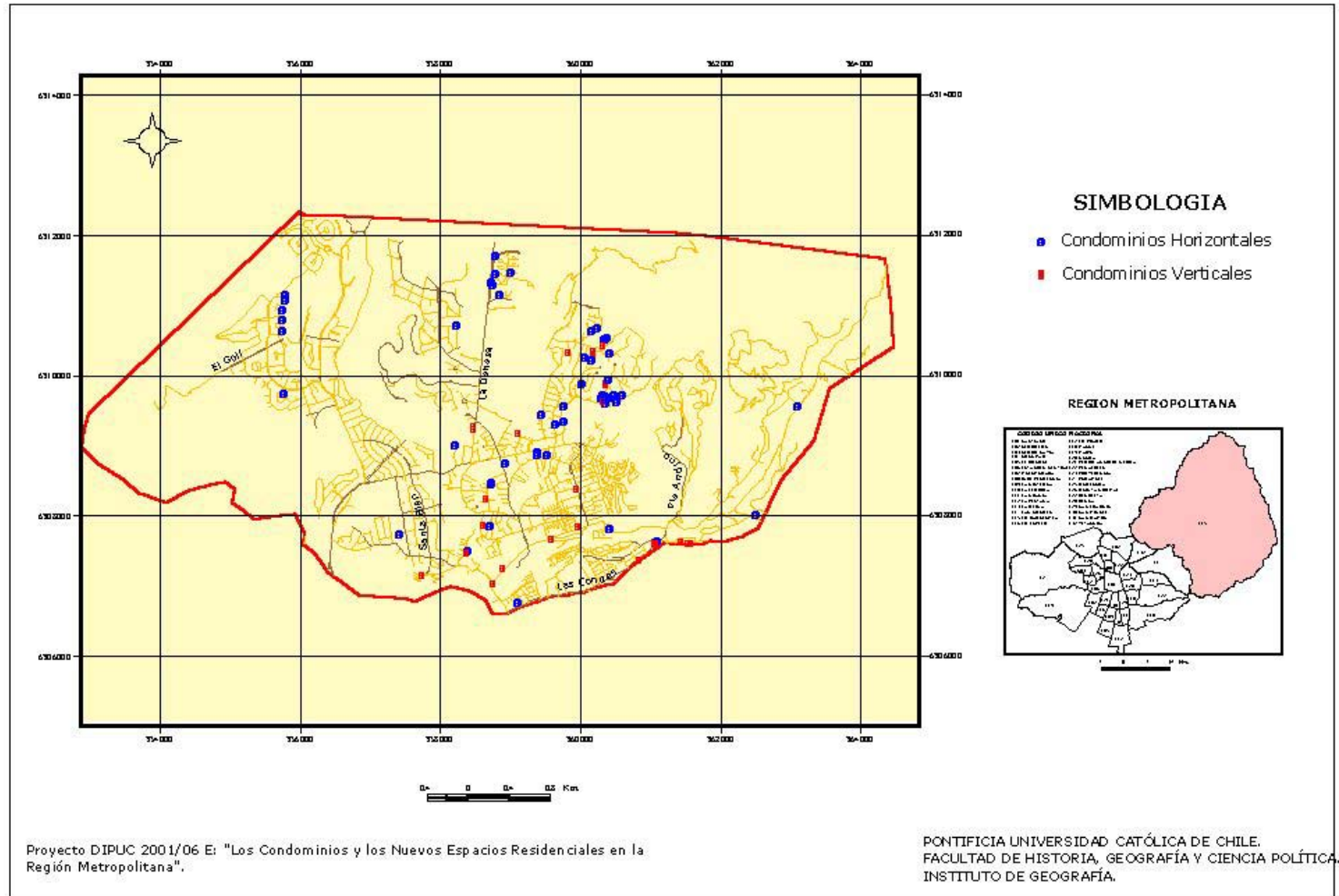


Figura N°2

Reflexiones finales

El fenómeno de las urbanizaciones cerradas se ha comenzado a difundir significativamente en diversos países del cono sur en los años noventa. Chile no ha escapado a esta realidad y en sus principales ciudades se comienza a observar un aumento de este tipo de proyectos inmobiliario.

Esto último da cuenta del surgimiento de nuevos espacios residenciales, que están conformados por un conjunto de intervenciones que tienen características comunes, como son los sistemas de seguridad y control de los espacios en los cuales se construyen.

Las dos comunas analizadas en la comunicación dan cuenta de procesos de “enrejamiento” del espacio residencial del sector oriente de la capital chilena. Es interesante destacar que el proceso de construcción de condominios tiene diferentes connotaciones en los casos estudiados, que se expresan en el tamaño de la edificación, de las superficies prediales y en el promedio de las viviendas de cada proyecto.

El trabajo presentado constituye una primera aproximación al estudio de los condominios en el sector oriente de Santiago, que podrá ser profundizada a través del cruce de las variables consideradas con otras dimensiones de los procesos espaciales en la construcción de los nuevos espacios residenciales, como son la segregación socioespacial y las motivaciones individuales que hay atrás de la elección del lugar de residencia.

CUADRO N°5																										
VIVIENDAS EN CONDOMINIOS EN LAS COMUNAS DE LA REINA Y DE LO BARNECHEA., 1990-2000.																										
	1990		1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		SUBTOTAL		TOTAL	
	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.		
LA REINA	0	49	28	149	0	204	0	255	81	164	196	167	150	331	364	152	300	82	0	76	0	26	1119	1655	2774	
LO BARNECHEA	18	0	239	6	52	36	122	21	183	56	190	93	397	258	299	210	83	116	874	156	41	329	2498	1281	3779	
TOTAL	18	49	267	155	52	240	122	276	264	220	386	260	547	589	663	362	383	198	874	232	41	355	3617	2936	6553	
PORCENTAJE VIVIENDAS EN CONDOMINIOS EN LAS COMUNAS DE DE LA REINA Y DE LO BARNECHEA, 1990-2000.																										
	1990		1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		SUBTOTAL		TOTAL	
	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.	ALT.	SUP.		
LA REINA	0,00	2,96	2,50	9,00	0,00	12,33	0,00	15,41	7,24	9,91	17,52	10,09	13,40	20,00	32,53	9,18	26,81	4,95	0,00	4,59	0,00	1,57	100	100	42,33	
LO BARNECHEA	0,72	0,00	9,57	0,47	2,08	2,81	4,88	1,64	7,33	4,37	7,61	7,26	15,89	20,14	11,97	16,39	3,32	9,06	34,99	12,18	1,64	25,68	100	100	57,67	
TOTAL	0,50	1,67	7,38	5,28	1,44	8,17	3,37	9,40	7,30	7,49	10,67	8,86	15,12	20,06	18,33	12,33	10,59	6,74	24,16	7,90	1,13	12,09	100	100	100,00	

Fuente: Elaborado por los autores en base a información de permisos de edificación y obras recibidas.

CUADRO N°6								
SUPERFICIES PROMEDIO EN METROS CUADRADOS (EDIFICADO Y PREDIAL) EN CONDOMINIOS DE LA REINA Y LO BARNECHEA								
Comunas	Promedio Edificado		Promedio Predial		Promedio Viviendas			
	Altura (1)	Superficie (1)	Altura (2)	Superficie (3)	Altura (4)		Superficie (4)	
					Promedio	DE	Promedio	DE
LA REINA	113,7	131,16	11960	697,1	93	97,97	8	6,75
LO BARNECHEA	150,7	194,12	10514	825,6	28	36,57	10	9,29

(1) Tamaño edificado promedio de las viviendas.
(2) Tamaño promedio del total de conjuntos de departamentos.
(3) Tamaño promedio de los predios de las viviendas horizontales.
(4) Promedio y Desviación Estándar de viviendas en condominios.

Fuente: Elaborado por los autores en base a información de permisos de edificación y obras recibidas

Bibliografía

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

DE MATTOS, Carlos. Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. *Eure*, nº76, 1999.

DUCCI, M.E. (2000): "Santiago: territorios, anhelos y temores. Efectos sociales y espaciales de la expansión urbana". EN: *Eure*. Nº79, p. 5-24. Santiago.

HIDALGO, Rodrigo (2002): "Los condominios y los nuevos espacios residenciales en el sector oriente de la ciudad de Santiago. Tendencias de localización y efectos espaciales (1990-2000)". EN: Geodocumentos. Documentos de trabajo del Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile (en prensa). Santiago.

MEYER, K. y BÄHR, J. (2001): "Condominios en Greater Santiago de Chile and their Impact on de Urban Structure". EN: *Die Erde*. Nº132, p. 293-321. Berlin.

PALMER, M. (1981): "La comuna de Providencia y la ciudad jardín". EN: *Eure*. Nº31, p. 75-95. Santiago.

RIBEIRO, L. (1997): "Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro". IPPUR/UFRJ. Rio de Janeiro:

RODRÍGUEZ, A. y WINCHISTER, L. (2001): "Santiago de Chile. Metropolización, globalización, desigualdad". EN: *Eure*. Nº80, p. 121-139. Santiago.

ROMERO, H. y TOLEDO, X. (1998): "Crecimiento económico, regionalización y comportamiento espacial del sector inmobiliario en Chile". EN: *Revista Geográfica de Chile Terra Australis*. Nº43, p.131-203.

SABATINI, F. (2000): "Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial". EN: *Eure*. Nº77, p. 49-80.

SABATINI, F., CERDA, J. y CÁCERES, G. (2001): "Segregación residencial en las grandes ciudades de Chile, 1970-1992: Concepción y Valparaíso". EN: MIDEPLAN, Unidad de Estudios Prospectivos. Santiago.

SOBARZO, O. (1999): "El poder municipal y la estructuración del espacio urbano: el caso de Presidente Prudente (Brasil)". EN: *Revista de Geografía Norte Grande*. Nº26, p. 79-84. Santiago.

SZAJNBERG, Daniela (2000): "Guetto de ricos en Buenos Aires: de la producción de la "ciudad de las masas" al consumo de la "ciudad carcelaria". EN: FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES. Jornadas de Sociología, Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires.

TEXEIRA DE ANDRADE, Luciana (2001): "Condomínios Fechados da Região Metropolitana de Belo Horizonte: novas y velas experiências". EN: "Ética, planejamento e construção democrática do espaço". Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ANPUR). Rio de Janeiro.

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