



Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Departamento de Geografía

**MEGAPROYECTOS INMOBILIARIOS CERRADOS Y CONFIGURACIÓN DE
LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE SANTIAGO.
CASO DE ESTUDIO CIUDAD DE LOS VALLES, COMUNA DE PUDAHUEL**

Memoria para optar al título de Geógrafo

Claudio Alfonso Yáñez Castañeda

Profesor guía: Enrique Aliste Almuna.

Santiago, Chile

Diciembre, 2009

AGRADECIMIENTOS

Agradezco muy especialmente a los profesores Miguel Contreras y a Enrique Aliste, sus correcciones, comentarios y aportes fueron fundamentales para el desarrollo de esta investigación.

Por supuesto, quiero agradecer el fundamental apoyo de mi familia en los momentos más difíciles. Finalmente, gracias a todos los que de algún modo aportaron al desarrollo de esta investigación.

Las ciudades son para las personas que viven en ellas y a los ciudadanos se les debe asegurar un modo de prosperar en el nuevo orden económico. Su espacio vital debe ser defendido contra los desarrollos que tienden a favorecer a unos pocos por sobre la mayoría (FRIEDMANN, 1997)

TABLA DE CONTENIDOS

RESUMEN	9
1.- ANTECEDENTES	11
1.1 Introducción.....	11
1.2 Planteamiento del Problema	13
1.3 Área de Estudio y Contexto Territorial.....	17
1.3.1 Comuna de Pudahuel.....	17
1.3.2 Megaproyecto inmobiliario de CDLV.....	26
1.4 Objetivos e Hipótesis.....	30
1.4.1 Objetivo General.....	30
1.4.2 Objetivos Específicos.....	30
1.4.3 Hipótesis de trabajo	31
2.- MARCO TEORICO	32
2.1 Las ciudades latinoamericanas en el contexto de la globalización.....	32
2.2 El modelo de ciudad latinoamericana.....	39
2.3 Expansión Urbana de la ciudad de Santiago.....	42
2.3.1 Esquema de la expansión urbana	47
2.3.2 Impactos y consecuencias de la expansión física de la ciudad de Santiago.....	49
2.4 Barrios Cerrados. Las nuevas ciudades dentro de la ciudad.	51
2.4.1 Sistema Causal del crecimiento de los barrios cerrados.	56
3.- METODOLOGÍA	58
3.1 Primera Etapa: Caracterización del Proyecto.....	58

3.2 Segunda Etapa: Configuración Espacial.	60
3.3 Tercera Etapa: caracterización e Identificación de Actores.....	60
4.- RESULTADOS	64
4.1 Localización del proyecto	64
4.2 Red Vial.....	66
4.3 Sistema de transporte	68
4.4 Descripción de los artefactos urbanos y equipamientos asociados al desarrollo del proyecto	71
4.5 Caracterización Socioeconómica	77
4.6 Configuración Espacial del proyecto.	81
4.7 Descripción de las viviendas presentes en el proyecto inmobiliario.	90
4.7.1 Tamaño.....	91
4.7.2 Tipificación de la Vivienda	92
4.7.3 Materialidad	93
4.7.4 Publicidad	94
4.8 Identificación y caracterización de las instituciones involucradas en la realización del proyecto.....	97
4.8.1 Ministerio de Vivienda y Urbanismo.....	97
4.8.2 Ilustre Municipalidad de Pudahuel.....	100
4.8.3 Inmobiliarias.....	102
5.- CONCLUSIONES	107
6.- BIBLIOGRAFIA	110
6.1 Recursos Electrónicos.....	115

7.- ANEXOS.....116

INDICE DE FIGURAS

Figura 1: Mapa de Ubicación de la comuna de Pudahuel.....	20
Figura 2: Principales proyectos inmobiliarios en la comuna de Pudahuel.	25
Figura 3: Vista General Proyecto Inmobiliario Ciudad de Los Valles.....	27
Figura 4: Modelo del desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana	39
Figura 5: Diagrama sinóptico del desarrollo urbano, político, social y económico en América latina desde la época colonial hasta hoy.	41
Figura 6: Esquema de expansión urbana para la ciudad de Santiago.....	48
Figura 7: sistema de promoción de los barrios privados en argentina.....	55
Figura 8: Sistema causal del crecimiento de los barrios cerrados en América Latina.	56
Figura 9: Esquema Metodológico	63
Figura 10: Mapa Ubicación área de Estudio	65
Figura 11: Área de Equipamiento CDLV	74
Figura 12: Principales ejes viales de CDLV.	82
Figura 13: Esquema Participación de Instituciones en el desarrollo del proyecto.	106

INDICE DE FOTOS

Foto 1: Nodo de Conexión del proyecto con la ruta 68.....	66	
Foto 2: Servicio J12, Estación Pajaritos	Foto 3: Servicio J12, Ciudad de Los Valles	69
Foto 4: Paradero dentro de CDLV.	70	
Foto 5: Supermercado Costasol	75	

Foto 6: Cámaras de Seguridad dentro de CDLV.	83
Foto 7: Casetas de Vigilancia dentro de CDLV.....	84
Foto 8: Plazas al interior de un Microbarrio.	85
Foto 9: Muro que encierra un Microbarrio.....	87
Foto 10: Microbarrios dentro de CDLV.	89
Foto 11: Vista de Avda. Las Flores.	90
Foto 12: Vivienda en CDLV.....	92
Foto 13: Vivienda en CDLV	93

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Población por división Geográfica Censos 1982-1992-2002	18
Tabla 2: Población por área Urbana-Rural. Censo 1992-2002	21
Tabla 3: Viviendas por área Urbana-Rural. Censo 1992-2002	21
Tabla 4: Barrios de Ciudad de los Valles	29
Tabla 5 : Descripción de los artefactos urbanos presentes en el área de estudio.	72
Tabla 6: Ingresos mínimos en relación a la petición de un crédito hipotecario	78
Tabla 7: Ingresos Autónomo por hogar según Quintil autónomo regional.	80
Tabla N° 8: Proyectos inmobiliarios desarrollados en CDLV	91
Tabla 9: Inmobiliarias que desarrollaron proyectos dentro de CDLV.....	104

RESUMEN

La ciudad de Santiago ha tenido importantes cambios en su morfología y tamaño durante las últimas décadas. En este sentido, existe un consenso importante en la investigación urbana latinoamericana respecto de la influencia que ha tenido la globalización en esta dinámica.

La aparición de los llamados artefactos de la globalización (De Mattos, 2003), ha sido un fenómeno trascendental. Dentro de estos artefactos, la aparición de los Barrios Cerrados ha sido un elemento de análisis extendido debido a las implicancias en el desarrollo de la ciudad.

En este contexto, la presente investigación tiene como temática central abordar las características de la expansión urbana de la periferia de la ciudad de Santiago, asociada al desarrollo de barrios cerrados. Para ello se ha tomado como caso de estudio el Megaproyecto Inmobiliario Ciudad de Los Valles, en la comuna de Pudahuel.

La metodología toma como base los aportes metodológicos de variados autores (Janoshka, Zunino, entre otros), que han desarrollado trabajos respecto a la problemática de los Barrios Cerrados. Además, incluye elementos propios desarrollados por el autor.

Los resultados de la investigación indican que el Megaproyecto inmobiliario Ciudad de Los Valles posee las principales características asociadas a los Barrios Cerrados. En este contexto, la localización, falta de transporte público

como la configuración física del proyecto, fueron los factores mas característicos de el aislamiento territorial del proyecto respecto de la ciudad de Santiago.

Las conclusiones se centran en el hecho de que el tamaño del Megaproyecto Ciudad de Los Valles intensifica la magnitud de las transformaciones del espacio en la periferia de Santiago. De esta forma, espacios que históricamente estaban asociados a sectores rurales, en la actualidad se están configurando como importantes núcleos de expansión urbana de la ciudad de Santiago, pero que tienen como característica central el estar aislados territorialmente, con la ciudad de Santiago.

Palabras Clave: Barrios Cerrados, Artefactos Urbanos, Expansión Urbana.

1.- ANTECEDENTES

1.1 Introducción

Las ciudades latinoamericanas han sufrido importantes cambios en su morfología durante la última década. La influencia que ha tenido el proceso de globalización de la economía en estos cambios ha sido descrita por diversos autores.

Uno de los elementos característicos de este proceso de cambio ha sido las modificaciones del uso de suelo en las periferias de las principales ciudades, (Hidalgo, Borsdorf, Zunino y Alvarez, 2008). Este cambio a grandes rasgos ha significado pasar de usos de suelo asociados a la agricultura e industria, principalmente, al uso de suelo asociado a viviendas, pero específicamente dos tipologías de desarrollo urbano, los barrios cerrados, orientados a los grupos de altos ingresos, y la vivienda social. Además se suma la aparición de otros elementos como Malls, Hoteles y Autopistas Urbanas, entre otros, elementos definidos como artefactos urbanos, (De Mattos, 2004).

El barrio cerrado, es quizás el elemento más característico de este proceso debido a que *“desde hace algunas décadas los barrios cerrados comienzan a delinear, cada vez con mayor fuerza, las áreas de vivienda en diferentes ciudades del Mundo”* (Borsdorf e Hidalgo, 2005: 2). En este sentido, se ha criticado de forma amplia el carácter segregador de los barrios cerrados.

Las urbanizaciones de carácter cerrado se encuentran históricamente en las ciudades latinoamericanas. Sin embargo, no solo ha continuado el crecimiento de estas, sino también ha aumentado el tamaño de estos emprendimientos inmobiliarios. (Borsdorf, 2003).

En la ciudad de Santiago, este proceso se fue expandiendo de manera amplia durante la última década. Este proceso es avalado por una política de vivienda que ha potenciado el desarrollo de este tipo de urbanizaciones. Primero, fue en el sector norte de la Región Metropolitana, en la provincia de Chacabuco, a través de la fórmula de las ZODUC¹. Luego se propago al resto de la ciudad. En la actualidad, gran parte del desarrollo inmobiliario de estas características se encuentra en el sector poniente de la ciudad de Santiago, particularmente en la comuna de Pudahuel, a través de la fórmula PDUC².

Además, existen proyectos que han sido desarrollados fuera de esta legislación, como es el caso de Ciudad de los Valles. Sin embargo, igualmente forma parte de una dinámica que esta cambiando de manera substancial la configuración espacial de la comuna de Pudahuel, y de la ciudad de Santiago.

¹ Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado.

² Proyectos de Desarrollo Urbano Condicionado.

1.2 Planteamiento del Problema

En la actualidad, se vive un proceso de cambio muy fuerte en las áreas metropolitanas de América latina, donde el surgimiento de megaproyectos inmobiliarios se hace cada día más común. En este sentido:

“...elementos urbanísticos de dimensiones imposibles de alcanzar en el pasado se encuentran en proceso de realización. Así, en Buenos Aires se sitúan los megaemprendimientos, proyectos urbanísticos de 1.600 y más hectáreas, con miles de casas para los ricos. El más grande de estos proyectos, el Nordelta, está planificado como ciudad-pueblo para aproximadamente 140.000 habitantes (Janoschka, 2002a). Mientras, en São Paulo, es proyectada Alphaville. Se trata de un área gigante, amurallada y asegurada por sofisticadas instalaciones de seguridad, que ofrece a sus habitantes centros de comercio, espacios de entretenimiento y puestos de trabajo en los sectores de comercio, servicios y también en el sector secundario (Coy & Pöhler, 2002)”. Citado por Borsdorf, 2003.

La principal característica que define a estos megaproyectos urbanos es ser considerados como barrios cerrados. En relación a lo anterior, Thuiller(2005: 6) indica que:

“En el mundo entero, los barrios cerrados –gated communities en Estados Unidos, barrios cerrados o countries en Argentina, condominios fechados en Brasil- aparecen hoy como una forma urbana emergente, presente en diversos grados en países tan diferentes como Indonesia, Rusia, Estados Unidos, Brasil, Argentina, Sudáfrica, Turquía o Egipto.”

Las principales causas de la aparición de los barrios cerrados, según Roitman (2003: 14) son:

“el aumento de la inseguridad y la violencia urbana y la incapacidad del Estado para asegurar ciertos servicios considerados básicos, como es la seguridad ciudadana; la progresiva desaparición en la ciudad del sentimiento de comunidad; el aumento de la desigualdad social y el acrecentamiento de la brecha entre pobres y ricos, sumado al deseo de lograr status y cierta homogeneidad social por parte de algunos grupos sociales; el deseo de mayor contacto con la naturaleza o de un "estilo de vida diferente" y el impulso, por parte de los desarrolladores urbanos, de una nueva "moda" urbana, influenciada por el "American way of life".”

En esta misma línea, Thuiller (2005: 6) dice que:

“El éxito de este nuevo objeto urbano, a punto de alcanzar a la autopista y al centro comercial en el rango de los íconos de la (post) modernidad urbana, ha generado en el mundo una literatura universitaria, urbanística y mediática a menudo muy crítica respecto a estos ghettos, acusados de “fragmentar la ciudad”, fortalecer los contrastes sociales y “privatizar” el espacio público.”

Además, Janoschka (2002) plantea acerca de este fenómeno que los estudios de caso empíricos sobre el tema en diversas ciudades presentan elementos comunes. Uno de ellos es el aumento masivo de barrios residenciales de acceso restringido que abarca a las capas de altos ingresos, en creciente medida a la clase media e incluso a la clase media baja.

Por otra parte, se puede sostener que uno de los actores principales en el desarrollo de estos Megaemprendimientos es, sin duda, el sector privado representado por los desarrolladores urbanos, y en forma más específica por las inmobiliarias. En este sentido, De Mattos (2002) plantea que "... el capital inmobiliario ha cobrado una mayor importancia en la definición de la orientación y el contenido del desarrollo metropolitano, donde grandes proyectos privados tienen la capacidad de modelar la estructura y el paisaje de la ciudad emergente, afirmando una dinámica de producción de la ciudad cada vez más fragmentada."

Para el caso de las zonas financieras en la ciudad de Sao Paulo, Bernardes Da Silva y Castillo (2007) identifican que "Las instituciones financieras privadas poseen el control de la reorganización de la metrópoli. Son esas instituciones las que presiden las asociaciones responsables por las directrices e intervenciones urbanas relativas a los centros de negocio de la ciudad..."

En síntesis, como plantea Zunino (2002)

"En forma paralela al ascenso y consolidación de discursos neoliberales basados en la apertura comercial y en una disminución generalizada del papel del Estado, nuevas formas de gobierno urbano están emergiendo con vigor en países capitalistas avanzados y en países periféricos respecto a los centros de comando y control financiero. Las nuevas formas de gobierno urbano se caracterizan por el incremento de la participación de agentes privados en la toma de decisiones con relación al destino de la ciudad; la introducción de estrategias de mercadeo para promocionar países, regiones, ciudades y lugares para la acumulación de capital; y el debilitamiento de instancias centrales de

planificación. De esta forma, espacios urbanos delimitados geográficamente son revitalizados para satisfacer y crear nuevas necesidades de producción y consumo, surgiendo un paisaje renovado estéticamente y funcionalmente, pero algunas veces marcado por una creciente polarización socio-espacial.”

Por ello, resulta esencial analizar lo que está ocurriendo en el área metropolitana de Santiago en relación al surgimiento de estos megaemprendimientos inmobiliarios, ya que en el transcurso de los últimos años este tipo de crecimiento urbano ha caracterizado importantes sectores de la periferia de la ciudad de Santiago.

Así, se realizará un análisis del megaemprendimiento urbano de Ciudad de los Valles³, asociado al área metropolitana de Santiago, caracterizando el proyecto a nivel general. Además, se identificará y analizará la participación de las instituciones públicas y privadas en su desarrollo. Con el fin de avizorar cómo estos proyectos y otros similares van determinando y configurando la expansión urbana del área metropolitana de Santiago, y en específico de la periferia de la ciudad. Finalmente, se busca visualizar cómo determinados agentes, que pueden ser identificados, inciden de forma importante en el tipo de crecimiento y desarrollo de la ciudad.

³ En adelante CDLV

1.3 Área de Estudio y Contexto Territorial

1.3.1 Comuna de Pudahuel

La comuna de Pudahuel se localiza en el sector poniente de la ciudad de Santiago, a lo largo del eje de la ruta 68 que conecta con la V Región de Valparaíso (Ver Fig. N° 1). Posee una superficie de 197,5 Km², siendo una de las comunas más extensas de la Provincia de Santiago, de los cuales, sólo un 7% corresponden a zona urbana⁴.

Su ubicación, es estratégica, ya que a través de ella corren importantes ejes viales. La circunvalación Américo Vespucio, anillo que representa una de las arterias viales más importantes de la ciudad; la Costanera Norte, autopista urbana, que conecta el sector oriente de la ciudad con el aeropuerto y la ruta 68. Además, en la comuna se emplaza el aeropuerto internacional de carga y pasajeros más importante del país⁵.

En relación, a la población, la comuna de Pudahuel al igual que la región Metropolitana presenta un importante crecimiento durante las últimas décadas. Se puede establecer que la comuna ha tenido un porcentaje de crecimiento de población de un 41%(1982-2002). Dicho de otra forma, la comuna casi dobla su

⁴ Presentación General de los Grandes Territorios de la Comuna de Pudahuel, Corporación para el desarrollo sustentable de Pudahuel, Julio 2005.

⁵ Se hace referencia al Aeropuerto Internacional Comodoro Arturo merino Benítez.

cantidad de población en dos décadas, es decir, aumenta en cerca de 100.000 personas entre el año 1982 y el año 2002.

Tabla 1: Población por división Geográfica Censos 1982-1992-2002			
División Geográfica	Población Censo 1982	Población Censo 1992	Población Censo 2002
Región Metropolitana	4.318.097	5.257.937	6.038.974
Provincia de Santiago	3.694.939	4.311.133	4.647.444
Comuna de Pudahuel	97.578	137.940	195.653
Distrito Censal Lo Aguirre	1.844	2.187	3.029
Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda 1982-1992-2002.			

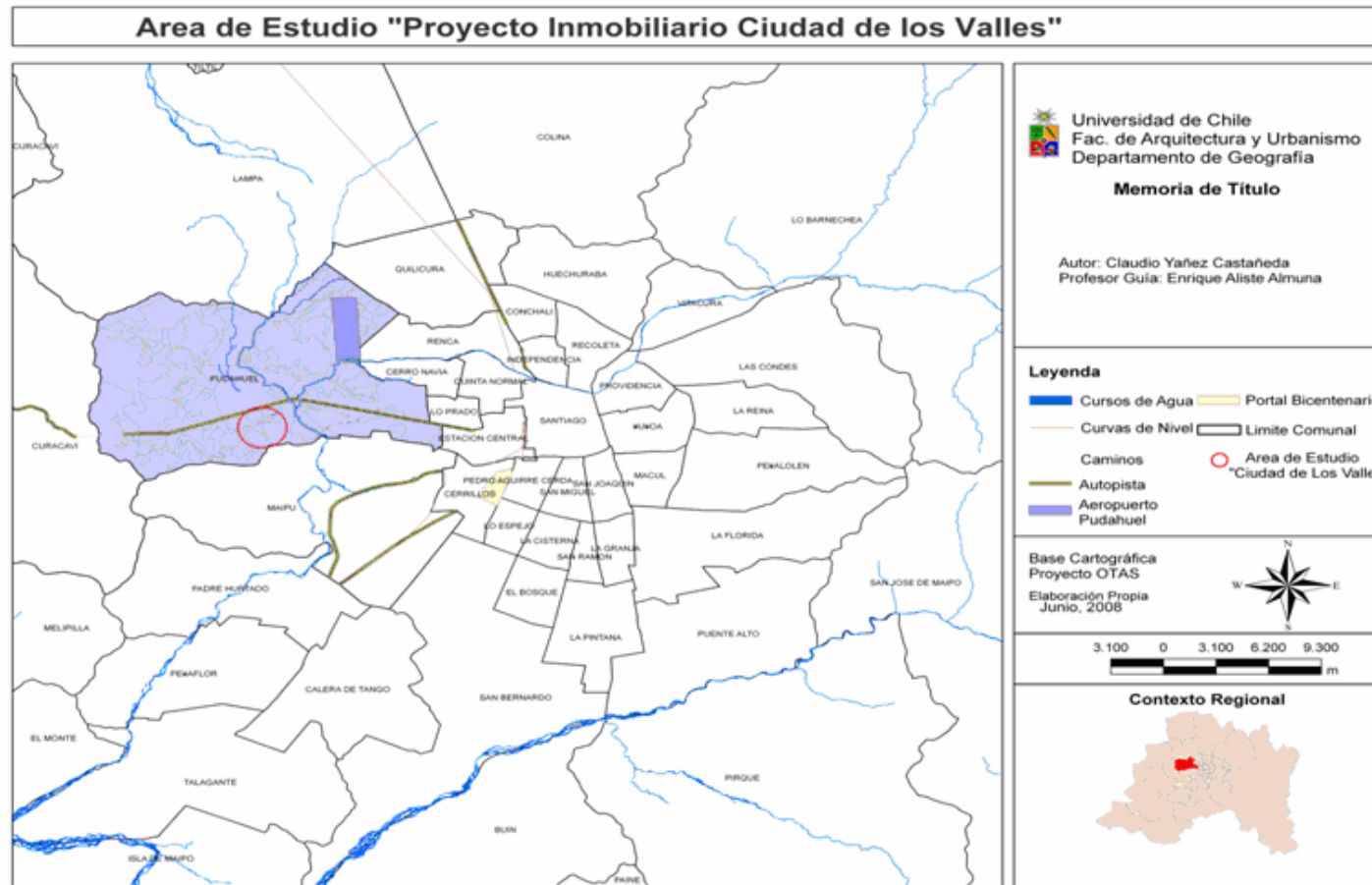
El crecimiento demográfico de la comuna se centró hasta la década de los noventa casi exclusivamente en la parte urbana en el sector oriente de la comuna, principalmente en los sectores de Pudahuel Norte y Pudahuel Sur, este último concentrando su desarrollo a fines de los años noventa hasta la actualidad. Lo anterior, se sustenta en el hecho que el PRMS del año 1994, define como límite para la expansión urbana de la comuna la circunvalación Américo Vespucio.

El análisis de la población a nivel de distritos censales muestra una dinámica similar que a nivel comunal, ya que entre 1982 y 2002 la población dentro del distrito aumenta casi al doble. Sin embargo, el desarrollo de nuevos proyectos en el Distrito Censal Lo Aguirre va a generar un aumento exponencial de la población a nivel distrital. En este sentido, si consideramos solo el

Megaproyecto CDLV, que tiene proyectada una población de cerca de 16.000 personas, el distrito censal aumentaría en cerca de 5 veces su población respecto del último censo de población⁶.

⁶ Además se suman proyectos como ENEA y URBANYA.

Figura 1: Mapa de Ubicación de la comuna de Pudahuel



Fuente: Elaboración Propia.

Al analizar la población por área urbana y rural en el periodo intercensal 1992-2002 entrega un resultado interesante, ya que la población urbana aumento en casi un 44%, mientras que la población rural disminuyo en cerca de un 25% (Tabla N° 2).

Tabla 2: Población por área Urbana-Rural. Censo 1992-2002		
Comuna de Pudahuel	Censo 1992	Censo 2002
Población Urbana	133.393	192.258
Población Rural	4.547	3.395
Población Total	137.940	195.653
Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda 1992-2002.		

En relación a las viviendas los datos arrojan un resultado similar, ya que en el período intercensal 1992-2002, hay un aumento cercano al 45% en el área urbana, mientras que en la parte rural hay una disminución de viviendas cercanas al 24%(Tabla N° 3).

Tabla 3: Viviendas por área Urbana-Rural. Censo 1992-2002		
Comuna de Pudahuel	Censo 1992	Censo 2002
Viviendas Urbana	33.008	47.902
Viviendas Rural	1.199	916
Total	34.207	48.818
Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda 1992-2002.		

El crecimiento observado en el área urbana de la comuna esta representado no solo por proyectos de viviendas social, sino que en gran medida por proyecto inmobiliarios de carácter privado. Este crecimiento se desarrolló principalmente dentro del límite urbano establecido por el PRMS del año 1994. Sin embargo, en la actualidad el crecimiento inmobiliario de la comuna se proyecta principalmente en el área rural⁷.

Lo anterior, es posible debido a dos situaciones. La primera asociada a proyectos inmobiliarios aprobados con anterioridad a la puesta en marcha del PRMS del año 1994, como es el caso de “Ciudad de los Valles”. La segunda, a la aprobación y puesta en marcha de la actualización del PRMS en el año 2006, específicamente a la creación de los PDUC (Proyecto de Desarrollo Urbano Condicionado)⁸. En este sentido, los principales PDUC que se están generando dentro de la comuna son: ENEA, URBANYA y PRADERAS.

La comuna de Pudahuel en la actualidad es uno de los sectores de la ciudad que esta alojando gran parte de los proyectos inmobiliarios y crecimiento habitacional de la ciudad de Santiago.

⁷ El proyecto pionero en este sentido es Lomas de Lo Aguirre, que es el primer proyecto de gran envergadura alejado del núcleo urbano de la comuna.

⁸ En específico los PDUC pueden desarrollarse en cualquier predio de 300 hás emplazados en usos silvoagropecuarios mixtos y exclusivos, siempre y cuando se cumpla con los requisitos requeridos. En concreto, a través de esta figura no existe un límite urbano concreto dentro del Gran Santiago.

Así, como lo plantea Ducci (1998) *“Tal vez la única zona de Santiago que está densificándose rápidamente es Santiago Poniente, donde se ha aplicado una política de redensificación promovida por la Municipalidad y apoyada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). Como resultado de una duplicación de los subsidios habitacionales del MINVU en esa área, se están construyendo una gran cantidad de edificios de vivienda con una altura de hasta 20 pisos, los que son publicitados como una exitosa renovación de una de las áreas más deterioradas de la capital”.*

La Corporación para el desarrollo sustentable de Pudahuel (CODESUP) ha identificado diversos territorios dentro de la comuna cada uno asociado a distintas particularidades y evoluciones históricas. Estos territorios son los que se mencionan a continuación:

- Pudahuel Norte
- Pudahuel Sur
- Río Mapocho
- Valle Lo Aguirre
- Aeropuerto
- El Noviciado
- Cerros de Pudahuel.

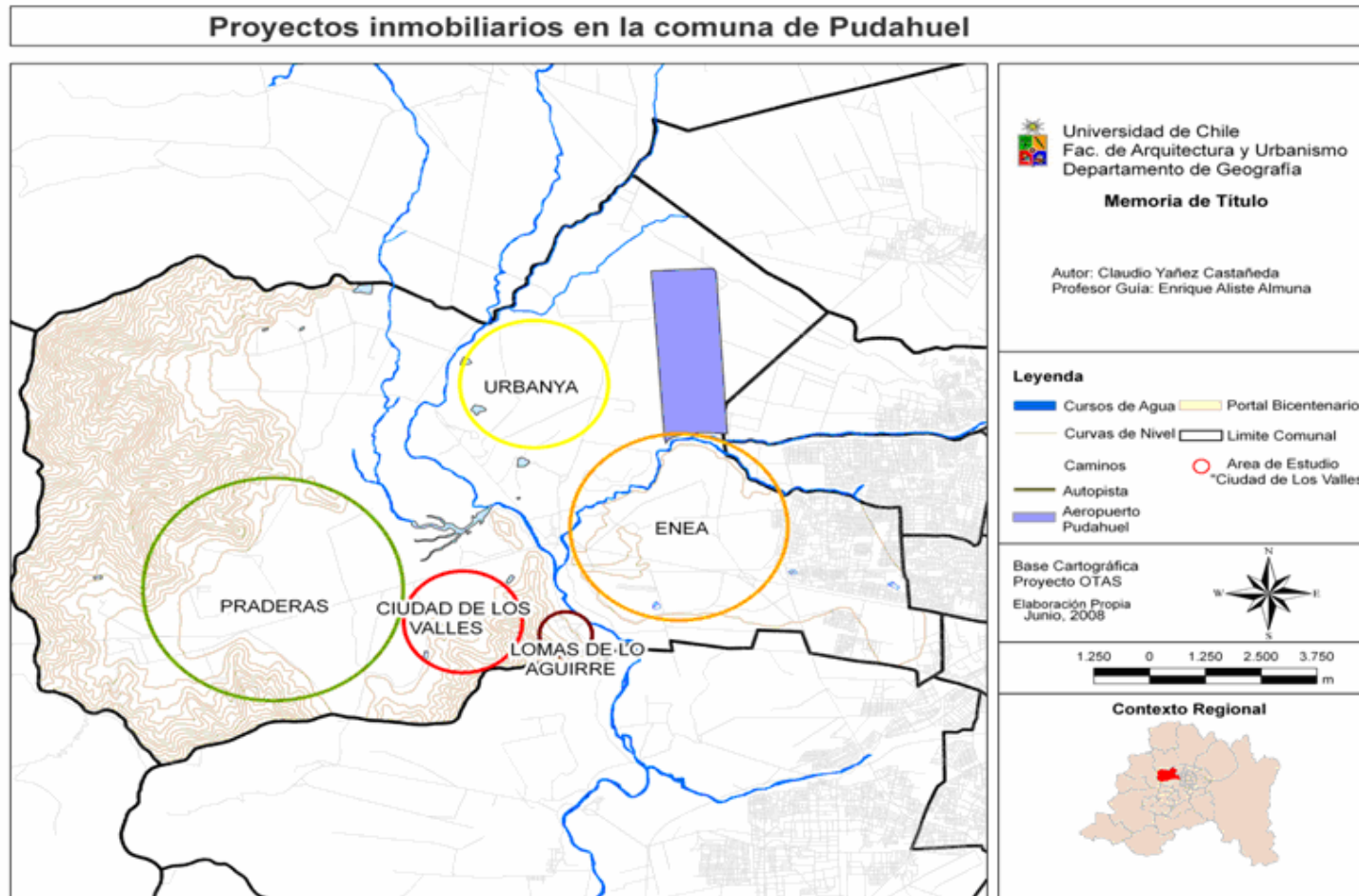
Dentro de la investigación toma preponderancia el territorio o sector denominado Valle Lo Aguirre, dentro del cual se emplaza el área de estudio.

Valle de Lo Aguirre, ubicado en el sector sur poniente de la comuna, se caracteriza por ser un área con un enorme potencial de crecimiento y desarrollo inmobiliario. Esto se expresa en la proyección y desarrollo de tres importantes proyectos. Ciudad de los Valles, el cual es centro de la presente investigación; un Parque Científico Tecnológico que se desarrollaría en terrenos de la Universidad de Chile en la Laguna Carén y “Ciudad Lo Aguirre” proyecto inmobiliario de alrededor de 30000 Viviendas⁹.

El valle esta inserto dentro del Distrito Censal N° 07 denominado “Lo Aguirre”. Es importante destacar que este distrito hasta el año 2002, era considerado como un sector predominantemente rural, ya que más del 50% de su población era considerada de esta forma. Sin embargo, con el desarrollo de proyectos como CDLV, Lomas de Lo Aguirre, Praderas y otros (Ver Fig. N° 2), se esta cambiando sustancialmente la configuración espacial de este sector, pudiendo convertirse a mediano plazo en un sector con características eminentemente urbanas.

⁹ CODESUP

Figura 2: Principales proyectos inmobiliarios en la comuna de Pudahuel.



Fuente: Elaboración Propia

1.3.2 Megaproyecto inmobiliario de CDLV.

El megaproyecto se emplaza al poniente de la región metropolitana, en el sector denominado Valle de lo Aguirre, comuna de Pudahuel.

El valle de lo Aguirre, es uno de los sectores mas occidentales de la comuna de Pudahuel y se encuentra contiguo a los cerros de la Cordillera de la Costa, y representa cerca del 25% de la superficie comunal¹⁰.

Este sector se caracterizaba por ser un área netamente rural. Los principales usos de suelo que presentaba eran agrícolas e industriales. Sin embargo, durante el transcurso de la última década este sector ha tenido cambios sustanciales, ya que se han desarrollado diversos proyectos inmobiliarios, entre los que cuentan Valle de Lo Aguirre, que esta contiguo a CDLV, y otros en sus deslindes como ENEA y Las Rosas.

El proyecto en sus inicios tiene el nombre de proyecto inmobiliario “Ciudad Jardín Lo Prado”. Luego adquiere su nombre actual, sin mayores modificaciones al proyecto original (Ver Fig. N° 3).

¹⁰ Según la Web de la Ilustre municipalidad de Pudahuel. www.Pudahuel.cl

Figura 3: Vista General Proyecto Inmobiliario Ciudad de Los Valles.



Fuente: www.portalinmobiliario.cl

Legalmente, CDLV tiene sus orígenes en la aprobación del D.S. 169 MINVU del 19/10/84, que establece las condiciones de Uso de Suelo para el área subsector geográfico N° 31 “Lomas de Lo Aguirre”. El cual es modificado por el D.S. N° 10 MINVU del 26.01.90 sobre zonificación Industrial¹¹.

No obstante, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, que entra en vigencia en el año 1994, no consideraba como urbana el área en la cual se emplaza el proyecto, por lo cual se generó una traba legal para su realización¹².

¹¹ República de Chile, I Municipalidad de Pudahuel, Dirección de Obras Municipales, Expediente N° 12.021 del 02.12.1993.

¹² El PRMS del año 1994 define esta zona como Área Restringida al desarrollo Urbano.

Recién en el año 2005, Inmobiliaria Lo Prado solicita a la SEREMI de Vivienda, la inclusión de este sector como área urbana dentro del PRMS, luego de que la Excm. Corte Suprema el 5 de Noviembre del Año 1996 fallara a favor de la modificación del PRMS.

De esta manera, este sector se ha convertido en una de las áreas que ha concentrado el crecimiento urbano de la ciudad de Santiago, lo que concuerda con lo establecido por diversos autores, que plantean que este sector es uno de los que presenta mayor potencial de crecimiento para la ciudad.

CDLV esta reglamentado bajo un plan seccional aprobado antes de la entrada en vigencia del plan regulador metropolitano de Santiago en el año 1994, a diferencia de otros proyectos presentes en el sector rural de la comuna de Pudahuel que se están desarrollando bajo la fórmula PDUC.

Por ello, según fuentes de la Ilustre Municipalidad de Pudahuel a Ciudad Jardín Lo Prado no le convendría acogerse a la actual propuesta del gobierno, es decir desarrollarse como un Proyecto de Desarrollo Urbano Condicionado, porque sus responsables deberían realizar un estudio de impacto vial e incorporar a su iniciativa una serie de exigencias. Entre éstas últimas cuentan la construcción de centros de salud, educacionales y policiales. Dichos requerimientos, debido a que ya cuentan con los mencionados permisos de edificación, hoy no están obligados a cumplirlos¹³.

¹³ Tomado del portal de Terra.

http://www.terra.cl/actualidad/index.cfm?id_cat=302&id_reg=34983

Lo anterior, podría ser visto como una ventaja para sus desarrolladores, ya que no deben cumplir con las obligaciones establecidas para los Proyectos de Desarrollo Urbano Condicionado (PDUC).

El proyecto propiamente tal se basa en el desarrollo de un conjunto proyectos inmobiliarios más pequeños, los cuales dan vida a CDLV. Los barrios o conjuntos habitacionales que conforman el proyecto están descritos en la tabla N°4.

Tabla 4: Barrios de Ciudad de los Valles	
Nombre	Propietario
Barrio Alto	Imsa - Avellaneda – Hábitat
Barrio Valle Miradores	Inmobiliaria Barrio Grande Sur SA
Barrio Valle Las Flores	Inmobiliaria Barrio Grande Sur SA
Barrio Valle Las Flores II	Inmobiliaria AGSA
Brisas del Valle	Inmobiliaria Ábalos Gana S.A.
Barrio Grande	Inmobiliaria Barrio Grande
Barrio Grande Norte	Inmobiliaria Barrio Grande Norte Ltda.
Barrio Grande Norte II	Inmobiliaria Barrio Grande Norte Ltda.
Barrio Grande Sur	Inmobiliaria Lo Prado
Jardín de Lo Prado	Fondo de inversión privada Barrio alto
Pórticos del Valle	Inmobiliaria AGSA

Fuente: www.portalinmobiliario.cl y Certificados de Recepción final de obras de edificación, Ilustre Municipalidad de Pudahuel.

1.4 Objetivos e Hipótesis

1.4.1 Objetivo General

Analizar cómo el desarrollo de megaproyectos inmobiliarios privados de carácter cerrado va configurando el desarrollo de la periferia de la ciudad de Santiago.

1.4.2 Objetivos Específicos.

- 1.- Caracterización general de la Población y viviendas dentro de CDLV.
- 2.- Describir los equipamientos, artefactos urbanos y la Infraestructura Vial y de Transporte asociados al Megaemprendimiento inmobiliario.
- 3.- Analizar configuración espacial del proyecto inmobiliario.
- 4.- Identificar y Analizar, el rol de los agentes privados (principalmente inmobiliarias), gobiernos locales (municipalidades) y el estado, en la creación y realización del megaemprendimiento.

1.4.3 Hipótesis de trabajo

“La aparición en los últimos años de megaemprendimientos urbanos con características de barrio cerrado esta relacionada principalmente con la acción e importancia de los actores privados en el proceso de construcción de la ciudad. Estos megaemprendimientos se caracterizan por ser habitados por estratos sociales altos de las áreas metropolitanas que buscan el aislamiento territorial como forma de vida urbana”.

2.- MARCO TEORICO

La discusión teórica, expone tres aspectos fundamentales para el proceso investigativo, con el fin de presentar de manera clara y precisa los argumentos teóricos en los cuales se basa la presente investigación. Primero se presenta lo propuesto por los principales investigadores latinoamericanos, especializados en la temática urbana contemporánea, en relación a la influencia que ha tenido la globalización en el desarrollo urbano de la ciudad latinoamericana. En una segunda parte, se hace referencia a las principales características y efectos de la expansión urbana en la ciudad de Santiago; y la tercera parte se centra en la conceptualización de los barrios cerrados, haciendo hincapié en sus principales características y efectos sobre la configuración de la ciudad.

2.1 Las ciudades latinoamericanas en el contexto de la globalización.

Un gran número de investigadores sociales coincide en la influencia que ha tenido en las ciudades latinoamericanas su introducción en la economía global y en el actual y ya conocido fenómeno de globalización. Sin embargo, no existe un consenso definitivo en el grado de influencia que ha tenido en las ciudades o las formas en que esta influencia se refleja en la dinámica urbana.

Esta situación ha sido descrita por diversos autores, entre ellos Zunino (2002) que plantea que “como todas las urbes modernas, las ciudades latinoamericanas representan un complejo mosaico material y simbólico en constante transformación, cuya dinámica urbana contemporánea ha sido interpretada desde distintas perspectivas por investigadores sociales”.

La urbanización en América Latina siempre ha sido influida por desarrollos globales, como el colonialismo, el capitalismo mercantil o la industrialización por sustitución de importaciones, dicho de otra forma, el proceso de urbanización de América Latina siempre se ha configurado en base a lo que han sido paradigmas de desarrollo a nivel global, (Parnreiter, 2002).

Es indudable que los cambios producidos en el contexto de la globalización a diferencia de los anteriores se caracterizan por la rapidez y magnitud con que se desarrollan en las estructuras urbanas de las ciudades, hecho constatado por una gran cantidad de investigadores a nivel mundial. A lo anterior, se suma la importancia que ha adquirido el sector privado y el acelerado proceso de difusión de la información.

Desde la perspectiva territorial el proceso más relevante ha sido el cambio en la configuración y estructura socio-espacial de las ciudades. En este sentido, Fuentes y Sierralta, (2004) plantean que “Existe en la actualidad un generalizado consenso en la literatura urbana acerca de que los cambios producidos desde mediados de los ‘70 en el capitalismo global han transformado el papel, la morfología y la estructura socio-espacial de las grandes ciudades “.

Estos cambios, desde la perspectiva económica tienen su centro en la demanda creciente de servicios por parte de las empresas en todas las industrias, y el hecho de que las ciudades son sitios preferidos de producción para dichos servicios, sea en los niveles global, nacional o regional, Sassen (1998). En otras palabras las ciudades son los motores o ejes principales donde se concentra el desarrollo económico a nivel mundial.

De esta manera, las ciudades más que volverse obsoletas bajo este nuevo paradigma de desarrollo adquieren una relevancia fundamental en el proceso de globalización de la economía, ya que concentran funciones de comando; son sitios de producción postindustrial para las industrias líderes de este período, financieras y de servicios especializados y son mercados transnacionales donde las empresas y los gobiernos pueden comprar instrumentos financieros y servicios especializados, (Sassen, 1998).

En este contexto, resulta fundamental abordar un concepto arraigado de manera importante en los investigadores de las temáticas urbanas, la “Ciudad Global”. Este concepto ya se empieza a configurar en la década de los 80, pero no es hasta la conceptualización planteada por Sassen (1991) donde adquiere una connotación a nivel mundial. En términos generales plantea el surgimiento de una red de ciudades a nivel mundial (Global) que están interconectadas a través de relaciones complejas, y esta red es donde se configuran y producen los elementos necesarios para el desarrollo y consolidación de un proceso de globalización económica.

En esta línea, Parnreiter (2002) plantea que las ciudades globales son lugares donde se prestan los servicios avanzados necesarios para el funcionamiento de la economía global y de esa forma son lugares de producción, de comercio y de consumo para servicios financieros, legales, de contabilidad, de seguros o inmobiliarias.

Las formas espaciales y organizacionales asumidas por la globalización y el actual trabajo de echar a andar operaciones transnacionales, hicieron de las ciudades un tipo de lugar estratégico y de los productores de servicios un insumo estratégico, Sassen (1998). Así, resulta evidente la importancia que han adquirido las ciudades como motores geo-económicos del actual despliegue espacial capitalista (Brenner, 2003).

Mas allá del contexto económico resulta de vital importancia reconocer los cambios que este proceso ha generado y esta generando en la estructura y morfología de las ciudades latinoamericanas.

Se han identificado ciertos aspectos comunes en el cambio de configuración espacial de las principales ciudades latinoamericanas. En este sentido, Fuentes y Sierralta (2004) plantean que *“la generación de subcentros metropolitanos y la transformación en la estructura funcional de las grandes ciudades latinoamericanas, a diferencia de los casos de Nueva York, Londres y Tokio estudiados por Sassen (1991), parecen estar más vinculados al consumo (shopping centers, súper e hipermercados, centros de espectáculo, restaurantes, parques temáticos, hotelería internacional) y también a construcción y marketing de barrios privados, servicios conexos y todos los “síntomas” de los procesos de gentrificación”*.

Uno de elementos mas criticados en relación a la influencia del proceso de globalización en la morfología de las ciudades, es la intensificación de la segregación socioespacial.

En este sentido, “es importante tener en cuenta que en la mayoría de las ciudades se ha generado o consolidado espacios polarizados caracterizados por la modernidad y otros por el abandono. La consolidación de Las Condes, Vitacura y Providencia en Santiago o Recoleta, Palermo y Belgrano en Buenos Aires, representan la ciudad latinoamericana moderna, internacional y competitiva; en cambio, La Pintana en Santiago, La Matanza y Florencio Varela en Buenos Aires o Ciudad de Dios en Río de Janeiro personifican la ciudad de los pobres, la marginalidad y guetización, aquellos habitantes para los cuales la globalización y sus beneficios aún no ha llegado”, (Fuentes y Sierralta, 2004).

Por otra parte, Aguilar (2002) plantea que en las ciudades se genera un modelo de expansión con tendencias de dispersión urbanas que incorpora progresivamente pequeños pueblos y periferias rurales dentro de un sistema metropolitano cada vez más amplio y complejo; por tanto, quizá podría generarse –a otra escala, ciertamente- la dualidad del fenómeno que caracteriza el despliegue espacial del capitalismo: el fenómeno de dispersión-concentración¹⁴.

Sin embargo, estos cambios no se producen con la misma intensidad en todas las ciudades latinoamericanas, sino más bien, es en las principales ciudades como Ciudad de México, Sao Paulo, Buenos Aires y Santiago. Además, las características de estas transformaciones son particulares a cada ciudad, ya que cada una de ellas esta asociada ha un desarrollo histórico distinto y además, presentan actores particulares e identificables, públicos y privados, que interactúan defendiendo sus propios intereses, (Zunino, 2002).

¹⁴ Citado Por Fuentes y Sierralta

En relación a lo anterior, Sassen (1998) plantea que no podemos considerar la existencia de un sistema económico global como algo preestablecido, sino más bien se necesita examinar las particulares maneras en que se producen las condiciones para la globalización económica, para de esta manera analizar en que forma este contexto genera influencia en el desarrollo de las ciudades.

Es importante mencionar que estos cambios o nuevas formas urbanas asociados a este nuevo paradigma económico están básicamente dirigidos a los ganadores de las transformaciones económicas. Sin embargo, estos cambios afectan a la morfología de la ciudad en general, en conjunto con la consolidación de una clase urbana baja, como resultado de una creciente división social del espacio, en cuyo contexto inversionistas privados no ofrecen soluciones ni alternativas a los más pobres de la ciudad. Esto, en conjunto con un abandono estatal de la provisión de bienes públicos, provoca el surgimiento de sociedades público privadas como nuevo modo de producción del espacio. (Janoschka, 2002).

Estas transformaciones tienen base en el abandono de la gestión y control del desarrollo urbano por parte del Estado y su apropiación por parte de actores privados, Janoschka (2002). Es decir, los actores privados empiezan a tener una importancia creciente en el desarrollo y modelamiento de las ciudades latinoamericanas.

Así, la configuración de estas muestran claros rasgos de las ciudades post modernas. En este sentido, Janoschka (2002) plantea que *"La manifestación espacial postmoderna es la fragmentación del espacio urbano en áreas parciales independientes"*, gracias a la generación de nuevas centralidades y la

aparición espacial de una "sociedad público-privada", que restringe el libre acceso a ciertos espacios urbanos.

El desarrollo del capitalismo global y el cambio en la configuración territorial de las ciudades es indudable. (Harvey, 2000) describe esta situación como un elemento central en la dinámica capitalista y que la tendencia a generar crisis de sobre acumulación obliga a un constante manejo del espacio urbano, de modo alcanzar una configuración adecuada que dinamice, en el corto plazo, la acumulación de capital¹⁵.

De esta forma, la influencia asociada al proceso de globalización ha permitido el desarrollo de determinados procesos y estructuras en las ciudades Latinoamericanas. En este contexto, la aparición de barrios cerrados de enormes magnitudes es uno de los hechos que marcan este proceso, el cual no solo alcanza a Latinoamérica, sino al resto del mundo.

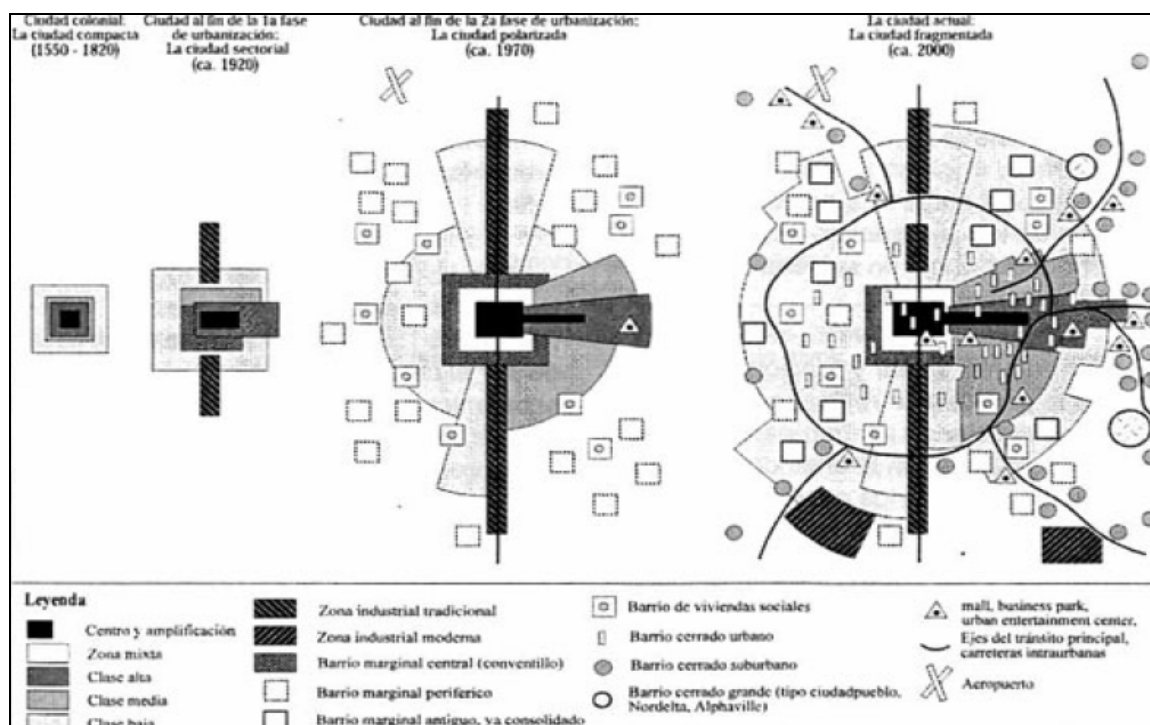
¹⁵ Zunino, 2002.

2.2 El modelo de ciudad latinoamericana.

Una de las temáticas centrales de los autores relacionados con los estudios urbanos ha sido la generación de un modelo de ciudad latinoamericana que explique la evolución y la configuración actual de ellas. Estos modelos se centran en los aspectos de morfología y configuración espacial de las ciudades.

En este sentido, Borsdorf (2003) plantea un modelo de desarrollo estructural, el cual toma como base estudios realizados en diversas ciudades latinoamericanas. El modelo se centra en la identificación de estructuras generales de la ciudad latinoamericana al final de importantes fases de urbanización, como lo muestra la figura N° 4.

Figura 4: Modelo del desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana



Fuente: Borsdorf, 2003

El modelo consta de cuatro fases: Ciudad Compacta (Época colonial), Ciudad Sectorial (primera fase de urbanización), Ciudad Polarizada (segunda fase de urbanización) y Ciudad Fragmentada (reestructuración).





En la actualidad, la ciudad de Santiago se encontraría en la fase más actual del modelo, es decir, la Ciudad Fragmentada. Esta se caracteriza tal como lo expresa su nombre por presentar un patrón de estructuración espacial fragmentado. Y presenta las siguientes características:

- Dos principios configuradores de antaño: la tendencia sectorial lineal y el crecimiento celular, el primero asociado a las autopistas urbanas y el segundo a elementos celulares como barrios marginales, viviendas sociales y megaproyectos inmobiliarios.
- Urbanizaciones en sectores rurales representado principalmente por la parcela de agrado.
- La aparición de barrios cerrados.
- Libre distribución de las zonas industriales.

Todas estas características se presentan en mayor o menor medida en la ciudad de Santiago. A pesar de la limitación propia de la generación de un modelo, reconoce en forma general los elementos centrales o más característicos que identifican a las ciudades latinoamericanas en la actualidad.

A continuación se presenta un diagrama que presenta las principales características de las fases de urbanización.

Figura 5: Diagrama sinóptico del desarrollo urbano, político, social y económico en América latina desde la época colonial hasta hoy.

Fase	1500-1820	1820-1920	1920-1970	1970 hasta hoy
Desarrollo urbano	Época colonial	Primera fase de urbanización	Segunda fase de urbanización	Reestructuración
Modelo urbano de la fase específica				
Principio de la estructuración espacial	Pendiente centro-perifera	Linealidad	Polarización	Fragmentación
Símbolo	Plaza	<i>Boulevard</i> (paseo, prado, alameda)	Barrio alto ↔ barrio marginal	Barrios cerrados, <i>malis</i> , <i>business parks</i>
Crecimiento	Crecimiento natural	Inmigración (europea)	Migración interna	Estancamiento demográfico en las metrópolis, crecimiento en ciudades de tamaño intermedio por migración
Estilos arquitectónicos	Renacimiento, barroco	Clasicismo o historicismo	Moderno	Postmoderno
Circulación	Tracción a sangre (caballo, carretas)	Ferrocarril, tranvía	Metro, buses, colectivos, suburbanos, automóvil	Autopista intraurbana, predominio de la propiedad del automóvil, tecnologías digitales que posibilitan el trabajo a distancia.
Política externa	Colonia	Panamericanismo hispano → estado nacional panamericanismo continental	Autarquismo → posición entre los mundos 1, 2 ó 3	Panamericanismo militar → neocolonialismo estadounidense
Desarrollo económico	Explotación	Economía agraria interna → economía de exportación de recursos	Desarrollo hacia adentro, industrialización para la sustitución de importaciones	Desarrollismo → dependientismo → neoliberalismo: transformación económica, globalización
Desarrollo socio-político	Sociedad colonial	Conservadurismo → liberalismo	Populismo, socialismo	Redemocratización después de gobiernos militares, orientación capitalista aun bajo gobiernos de la izquierda

Fuente: Borsdorf (2002), adaptado de Borsdorf, Bähr & Janoschka (2002).

2.3 Expansión Urbana de la ciudad de Santiago

En las últimas décadas la ciudad de Santiago ha experimentado un importante crecimiento de su área urbana. Este hecho está constatado por el trabajo de Ducci (2002), el cual plantea que entre los años 1991 y 2000, Santiago ha tenido un crecimiento de 12.050 há, o dicho de otra forma, crece a razón de 1350 há por año aprox. Así entre 1991 y el año 2000 Santiago aumenta su superficie en aproximadamente un 25%.

En cuanto a las características físicas de esta expansión, Ducci plantea que:

“La mancha urbana creció en todas las direcciones en forma de “mancha de aceite”, con una clara agrupación de usos habitacionales hacia el oriente y usos industriales combinados con vivienda hacia el poniente”. En relación a este crecimiento describe que “conforma un anillo irregular que se extiende prácticamente en todas las direcciones, siendo especialmente sólido hacia el nor-poniente en las comunas de Quilicura, Colina y Lampa, y hacia el poniente en las comunas de Pudahuel y Maipú”.

La comuna de Pudahuel en particular se ha caracterizado por largos años como una zona con usos de suelo combinados, principalmente industrial y habitacional, situación que se ha consolidado en la última década.

El crecimiento de la ciudad de Santiago no presenta características comunes en toda su extensión. Así, Arriagada y Simioni (2001) plantean que *“la expansión de la ciudad de Santiago no es homogénea y al igual que otras urbes latinoamericanas “comparten modalidades de crecimiento que son*

caracterizadas por la incorporación deficitaria de nuevas áreas a la ciudad; segregación socio-espacial y desigualdades persistentes en el acceso al equipamiento y servicios. En el plano social, esta dinámica está relacionada a mecanismos endógenos de reproducción de la pobreza y exclusión.”

Un elemento que es característico de la expansión urbana de la ciudad de Santiago es la segregación espacial de la población en función de su nivel socioeconómico, (Arriagada y Simioni, 2001).

Este elemento es recogido por diversos autores, ya que a diferencia de otros, representa un gran problema para el crecimiento, desarrollo y convivencia en la ciudad. En este sentido, las diferencias entre la calidad de los servicios y equipamiento urbano entre los sectores más pudientes y los más empobrecidos de la sociedad, en algún momento podrían desencadenar conflictos sociales de gran envergadura, (Ducci, 2002).

Además, el exacerbado crecimiento en superficie de la ciudad generará una fuerte demanda de servicios urbanos e infraestructuras, así como de vialidad y servicios de transporte público. Es de esperar que se produzca un aumento en los tiempos de viajes y de los desplazamientos cotidianos, con efectos directos sobre la contaminación del aire, (Ducci, 2002).

En esta línea, Perez y Salinas (2007) señalan que son dos los elementos que más han caracterizado la transformación socio-cultural de los últimos tiempos, las nuevas tecnologías de la información y comunicación (NTIC) y el uso del automóvil y el transporte automotor. El primer elemento permite el desarrollo de diversas formas de promoción de proyectos inmobiliarios y otros artefactos

urbanos de gran envergadura dentro de la ciudad. El segundo acrecentando las distancias recorridas dentro de la ciudad y promoviendo el desarrollo de obras públicas tendientes a satisfacer estas demandas.

En otras palabras estos elementos están transformando sustancialmente la morfología urbana y además, han favorecido el establecimiento de empresas y familias en partes progresivamente más alejadas de las áreas consolidadas tradicionales en la ciudad.

Con esto se favorece el crecimiento difuso de la ciudad y la formación de amplios espacios reticulares y multicentrados, mono-funcionales y desafectados de cualquier jerarquía, (Perez y Salinas, 2007).

Sabatini (1999) plantea que nuevas tendencias del desarrollo inmobiliario han tendido a localizar proyectos para familias de ingreso medio-alto en zonas habitadas tradicionalmente por sectores de menores recursos, percibiéndose cambios en el patrón de segregación residencial de la ciudad.

Esta dinámica tiene como actor clave al sector inmobiliario que ha tenido una participación relevante en la configuración de la ciudad en los últimos años. Tanto promotor como configurador de la ciudad.

En este sentido, las inversiones inmobiliarias han cobrado un valor cada vez mayor como configuradores de la imagen y estructura urbana, y como motor de sus crecimientos, fundamentalmente a través de la proliferación de megaproyectos. Como consecuencia de esto, la plusvalía urbana se ha tomado

como criterio urbanístico, desbordando las regulaciones y afirmando una dinámica de producción de ciudad cada vez mas fragmentada, en busca de terrenos periféricos, con modelos de barrios cerrados e incomunicado con el resto de la ciudad. (Perez y Salinas, 2007).

En relación a los proyectos desarrollados por las inmobiliarias, Vidal (2001) describe tres tipos: residenciales, de servicio y mixtos.

El primer tipo corresponde a los condominios y a los barrios fortaleza y bajo vigilancia policial. Barrios para altos ingresos, de baja densidad, completamente equipados y que poseen una proporción de áreas verdes por habitante bastante superior al promedio del resto de la ciudad. Dada la superficie que ocupan y las cualidades geográficas y medioambientales que exigen, estos condominios y barrios se localizan de preferencia en los márgenes de la mancha urbana (con la excepción de aquellos localizados en la zona urbana de las comunas de Huechuraba y de Las Condes). Cabe añadir que esta tendencia a cercar las murallas de los barrios y condominios no es sólo una práctica de los grupos más favorecidos. Se trata de prácticas de defensa preventiva que se observan por todas partes, sobre todo en los barrios de familias de ingreso medio localizados en zonas caracterizadas por una fuerte delincuencia y violencia.

En cuanto al desarrollo de estos proyectos, plantea además, es indudable que conllevan un enorme potencial de producción de espacio y de cultura urbana. Fuera de los márgenes tradicionales del área urbana, al interior de esos proyectos, nuevas formas de intercambio social, de apropiación de los lugares, de consumo de los espacios colectivos, de concepción y de utilización de los

espacios públicos, incluso nuevos ritos urbanos y nuevos modos de organización de las actividades cotidianas, aparecen bajo la forma de una hiper integración social – al interior del barrio – y de una desincorporación urbana – en relación al resto de la ciudad – lo que justifica el cuestionamiento de estas formas de introversión de aquellos grupos socio económicos.

La Región Metropolitana está creciendo más en sus bordes y ya sea a través de las parcelas de agrado o de grandes proyectos inmobiliarios periféricos (por ejemplo en las comunas de Huechuraba o Peñalolén), cuyo modelo de crecimiento que está predominando parece ser el de la extensión suburbana, DUCCI (1998) Además, el crecimiento se concentra en sectores que hasta pocos años atrás se caracterizaban por ser áreas de características netamente rurales.

Esta forma de expansión de la ciudad esta asociada a la aparición de nuevas formas de crecimiento asociadas a los “artefactos de la globalización”, De Mattos 2004. En este sentido, De Mattos plantea que estos elementos urbanos se relacionan a modelos, prototipos y comportamientos que ya no responden a ninguna especificad geográfica particular.

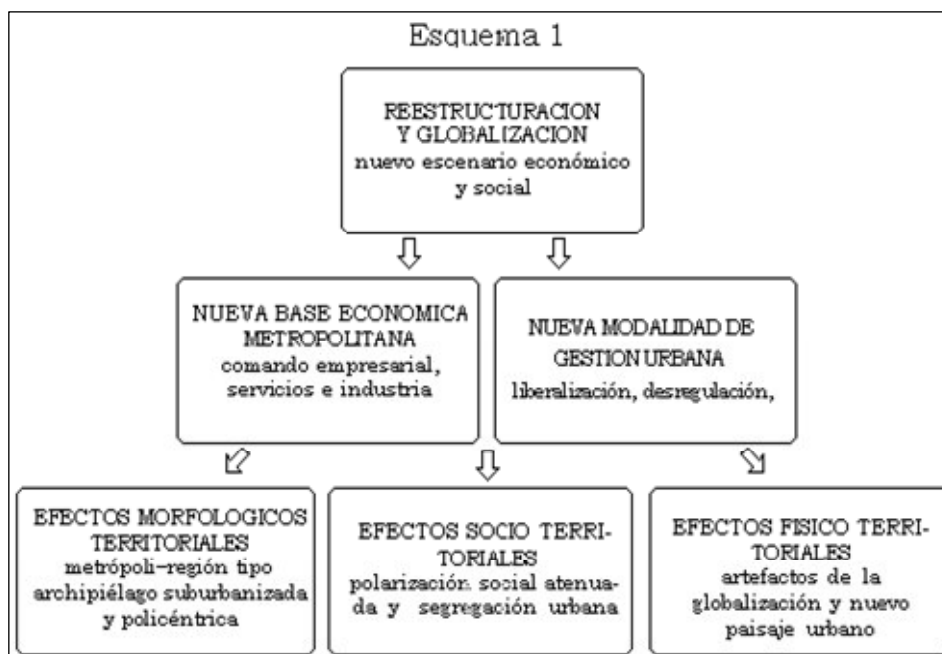
2.3.1 Esquema de la expansión urbana

De Mattos (1999), plantea un esquema de la expansión para Santiago el cual se centra en tres aspectos fundamentales:

- la modalidad de expansión metropolitana (efectos morfológico–territoriales)
- la situación y organización social de la aglomeración (efectos socio–territoriales)
- la estructura física de la metrópoli, como consecuencia de los impactos provocados por un conjunto de nuevos artefactos urbanos cuya irrupción

- puede asociarse a los avances de la globalización (efectos físico–territoriales)

Figura 6: Esquema de expansión urbana para la ciudad de Santiago



Fuente: De Mattos, 1999.

En cuanto a los artefactos plantea que “surgieron bajo el alero de la reestructuración y proliferaron a medida que este proceso se intensificó, por lo que su irrupción y desarrollo en este ámbito geográfico puede ser asociado a las condiciones que ofrecieron los avances de la globalización”.

Las principales características de la difusión de estos artefactos en el escenario urbano chileno son la profundización de la inserción en la dinámica global, que ocasionó fundamentales transformaciones en la modernización y diversificación tanto del aparato productivo, como de las pautas y oportunidades de consumo; segundo, el importante aumento de los ingresos familiares y personales, lo que

impulsó una sostenida recuperación del mercado interno y estimuló la aceptación generalizada de las nuevas pautas de consumo

La oportunidad de ampliar y diversificar los negocios inmobiliarios, a través de las inversiones en nuevas configuraciones edilicias, que se presentaban como de alta rentabilidad.

Si bien el esquema diseñado por De Mattos tiene su centro en la dinámica económica, muestra con claridad y en forma ordenada diversos efectos que esa dinámica económica ha tenido sobre la configuración de la ciudad de Santiago.

2.3.2 Impactos y consecuencias de la expansión física de la ciudad de Santiago.

La primera y más evidente consecuencia del crecimiento de la ciudad en forma de "mancha de aceite" es la dependencia que se genera del automóvil, como forma básica de transporte, (DUCCI, 1998). A esto se suma, la disminución de tierras agrícolas, el aumento de distancias intraurbanas, densificación y concentración de actividades en las áreas centrales. Además, estos impactos generan otros subimpactos como por ejemplo el aumento en los costos de viaje, o el aumento de inversión pública en infraestructura vial, (Vidal, 2002)

En esta línea, otro impacto que ha sido descrito por diversos autores es la segregación socioespacial. Así, DUCCI (2000), plantea que "En Santiago, la segregación socioespacial es tan extrema, que todos los grupos de mayores

recursos se han ido concentrando en un cono claramente definido desde el centro hacia el oriente y nororiente”(Ortiz y Escolano, 2004).

Los barrios de mayores recursos muestran de inmediato un sentido de territorialidad definido: jardines cuidados, casas bien mantenidas, plazas y calles con árboles. Si a esto se suma que están mucho mejor servidos por la policía regular, además de que cada vez se hace más común en ellos la vigilancia privada, sin duda que los niveles de inseguridad en estas áreas son menores que los existentes en los sectores populares. (DUCCI, 2000)

Por otra parte, la expansión de la ciudad tiene sustento en diversos argumentos como lo plantea Ducci (1998):

“disfrutar una vivienda en contacto con la naturaleza. Es decir, el logro de la utopía de la "ciudad jardín" donde las familias pueden gozar un entorno verde alejado de la congestión y ruidos de la ciudad central. La "casa con jardín", en medio de bajas densidades, ha pasado a ser el sueño común de las familias de cualquier nivel socioeconómico. Este sueño ha sido y es alimentado constantemente por la propaganda de los sectores inmobiliario y automotriz y corresponde al estilo de vida "americano", el cual por años nos ha sido presentado como un ideal a través de la prensa escrita, cine y televisión”.

Las nuevas extensiones suburbanas las estamos construyendo sobre la suposición de que edificios de buen gusto, paisajes atractivos y servicios de categoría generan una buena calidad de vida. Sin embargo, nuevamente las observaciones de los sicólogos del comportamiento parecen contradecir estas suposiciones. La realidad muestra que, entre los factores que determinan una

buena vida, tienen igual importancia un territorio familiar y una amplia red de relaciones entre vecinos, las que se van generando lentamente. Esto no sucede en los escenarios de la ciudad del consumo que estamos creando, sino que son propios de áreas más antiguas y con cierta historia (Ducci, 2000)

2.4 Barrios Cerrados. Las nuevas ciudades dentro de la ciudad.

A partir de la década de los años 90, se ha vivido un fuerte proceso de cambio en las principales ciudades latinoamericanas, en el cual nuevos artefactos urbanos, en especial los barrios cerrados, han modificado la configuración espacial de estas ciudades. Este proceso ha sido descrito por diversos autores (Janoschka, 2002; De Mattos, 1999; Borsdorf, 2003, entre otros)

Entre los principales artefactos urbanos reconocidos están los Mall, las Autopistas Urbanas y los Barrios Cerrados.

Según Janoschka, 2002, esto dice relación con la difusión de algunas formas urbanas típicas de la ciudad norteamericana en las urbes del subcontinente. Además, plantea que el resultado de esta difusión es un paisaje urbano cerrado, la pérdida de esferas públicas y una transformación de los hábitos de los ciudadanos.

Los barrios cerrados presentan diversos nombres en América Latina. Así, “En Chile, estos barrios cerrados se llaman condominios; en Argentina, barrios privados; en Ecuador, conjuntos o urbanizaciones cerradas y en México,

fraccionamientos cerrados o condominios)”. En el caso de Estados Unidos, las Gated communities y en Brasil de condominios fechados. Borsdorf (2003,)

Existen diversas definiciones de barrios cerrados, pero la mayoría presenta características comunes. Según Borsdorf (2003), *“Los barrios cerrados son urbanizaciones con dos o más departamentos o casas que cuentan con una infraestructura común y se encuentran cercados por muros o verjas, separados del espacio público mediante una barrera o puerta y vigilados por guardias o cámaras de video. A nivel de infraestructura, sus instalaciones pueden incluir áreas verdes, equipamientos deportivos (canchas de tenis o de golf, etc.), áreas infantiles, piscina, sauna y club house. Un edificio alto de departamentos constituye un barrio cerrado si cuenta con un guardia o cámara de video y con instalaciones comunes para todos sus habitantes)”*.

Por otra parte, Roitman (2003) describe los barrios cerrados como:

“áreas residenciales cerradas por muros y barreras que cuentan con vigilancia las 24 horas del día. Los dispositivos de seguridad impiden el libre acceso a ellos por parte de los no residentes. Estos nuevos emprendimientos urbanos han sido diseñados con la intención de proveer seguridad a sus residentes y prevenir la entrada de personas desconocidas a los mismos. La privatización del espacio urbano, anteriormente público, es lo que los distingue como nuevo fenómeno residencial urbano. Esta privatización se encuentra avalada por legislación ad-hoc. Además, indica que generalmente estos se ubican en áreas suburbanas y cercanas a vías de rápida circulación”.

Por otra parte, De Mattos (1999), en relación al impacto que generan los barrios cerrados plantea que *“este variado conjunto de artefactos, en la medida que se sitúan como las intervenciones urbanas más destacadas de los nuevos tiempos, inducen significativas transformaciones en la configuración de la metrópoli emergente y en la correspondiente vida urbana, por lo general con gran impacto en los lugares en que se implantan”*.

Los procesos de urbanización privada y la tendencia al aislamiento de complejos habitacionales y comerciales se impusieron en la mayoría de las metrópolis latinoamericanas, y aún en ciudades medianas del subcontinente. Los estudios en diversas ciudades y países muestran resultados similares: el aumento masivo de barrios residenciales de acceso restringido abarca a las capas de altos ingresos, en creciente medida a la clase media e incluso a la clase media baja. (Janoschka, 2002)

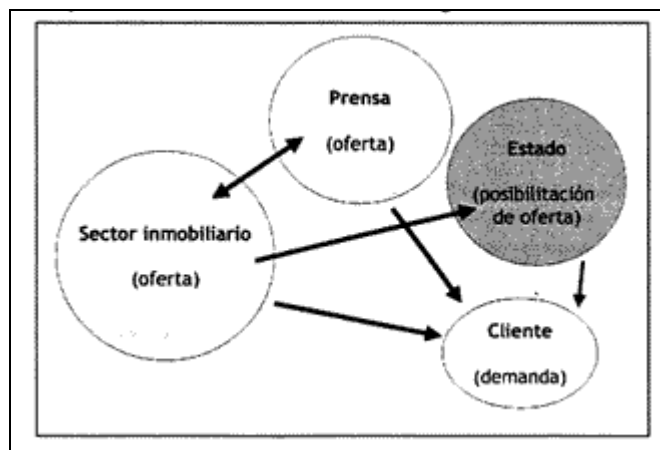
El proceso que parece más destacable es la urbanización de áreas cada vez más grandes, y la integración de funciones urbanas de cada vez mayor rango en los Barrios Privados, lo que se podría denominar como Megabarrios cerrados. El desarrollo de ciertas áreas en los tardíos años '90 abarca miles de unidades habitacionales, y tienen el tamaño de ciudades pequeñas, Janoschka (2002). Esto es fundamental, ya que barrios o sectores con acceso restringido dentro de la ciudad siempre han existido, Borsdorf (2003), pero la magnitud de estos en la actualidad generan cambios sustanciales en la morfología de la ciudad.

En este sentido, Janoschka (2002), para el caso de Estados Unidos, plantea que *“este impulso de formar barreras físicas de acceso no es ningún fenómeno nuevo de los últimos años del siglo XX, sino una actitud humana extendida. Sin embargo, a través de regulaciones estatales y conductas ciudadanas, las gated communities eran una forma de vida aceptada sólo para una reducida elite. Con la ampliación de la idea original aparecen también otros efectos secundarios. En Estados Unidos, la separación física genera estructuras organizativas privadas que terminan reemplazando a las administraciones comunales estatales. Numerosas gated communities adquirieron pronto autonomía comunal y el muro se convirtió nuevamente en frontera jurídica”*

Por otra parte, el tema de lo que representa vivir en este tipo de lugares se deja ver entre líneas, con *“la gente va a querer vivir aquí”*, lo cual es al mismo tiempo un señuelo para aquellos que están buscando subir en la escala social, (DUCCI, 2000)

Los Barrios Privados son comercializados por una coalición de empresas inmobiliarias y grandes periódicos, e incluso promovidos por las administraciones municipales, (Janoschka, 2002).

Figura 7: sistema de promoción de los barrios privados en argentina.



Fuente: Janoschka, 2002.

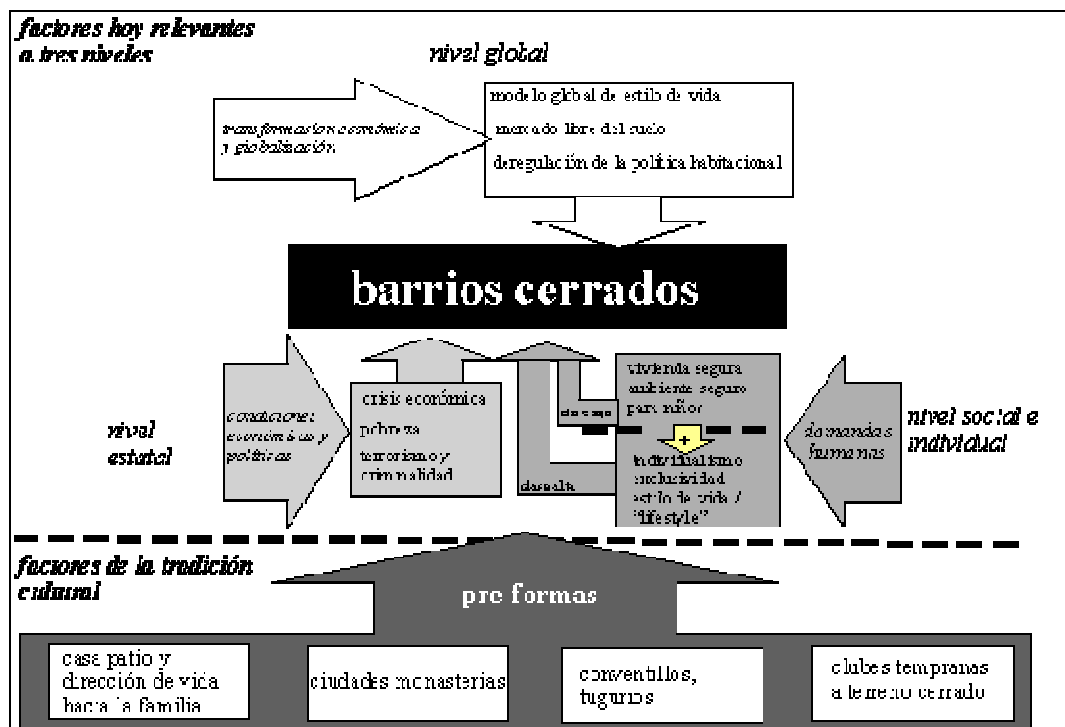
En cuanto a la escala Geográfica en que se analiza la dinámica de los barrios cerrados existen dos visiones generales. A gran escala se puede destacar un proceso de mezcla social, mientras a nivel micro se refuerza el patrón segregatorio. (Janoschka, 2002)

Uno de los aspectos mas relevantes e que el Estado es reemplazado gradualmente como organizador de la seguridad y de servicios urbanos por la iniciativa privada de todos los sectores de la población. (Janoschka, 2002).

2.4.1 Sistema Causal del crecimiento de los barrios cerrados.

La aparición de las urbanizaciones cerradas no es un fenómeno reciente. Además las causas de su aparición están asociadas a diferentes procesos y motivaciones. Sin embargo, el desarrollo de Barrios Cerrados al alero del proceso de globalización económica, se intensificado de manera notable en las ciudades (Borsdorf, 2003). Esta intensificación va de la mano con el aumento de los emprendimientos y el tamaño de los mismos.

Figura 8: Sistema causal del crecimiento de los barrios cerrados en América Latina.



Fuente: Borsdorf (2003)

La tendencia de segregación y separación tiene una larga tradición en América Latina. Ya las casas de patio correspondieron a este principio y significaron una ruptura brusca entre el espacio público y privado. Otros ejemplos demuestran que también en épocas del desarrollo urbano más tarde nuevas formas y elementos de barrios separados del perímetro urbano público nacieron, como instalaciones eclécticas, conventillos, vecindades o *cités*, (Borsdorf, 2003)

En el nuevo modelo de la estructura y el desarrollo de la ciudad latinoamericana (Borsdorf, Bähr, Janoschka 2002, Borsdorf 2003) los barrios cerrados aparecen como un fenómeno de las últimas décadas. En este sentido, las urbanizaciones privadas existían desde hace muchos años, pero recién en los '90 estos artefactos se convierten en el factor primario de la expansión espacial, (Janoschka, 2002).

Por otra parte, en los estratos socioeconómicos medios y altos, *los conjuntos residenciales son diseñados de tal modo que se transforman en entidades cerradas cuyo aislamiento permite garantizar la seguridad, aunque para ello cada vez es más común el pago por un servicio de guardias privados y el uso intensivo de alarmas domiciliarias*, (Ducci, 1998). Estas son características propias de los barrios cerrados nacidos alero del proceso de globalización económica.

3.- METODOLOGÍA

Para el cumplimiento de los objetivos propuestos, la investigación en una primera etapa se centra en generar una caracterización general del Megaemprendimiento CDLV. La caracterización se enfoca en cuatro aspectos principales, las características propias del proyecto inmobiliario, la infraestructura vial, la población y la identificación de artefactos urbanos y otros equipamientos asociados.

La segunda etapa, se basa en un análisis espacial del área de estudio, a través de dos procesos principales: análisis de fotografías aéreas y terrenos.

Una tercera parte esta enfocada a la identificación de la institucionalidad ligada al desarrollo del proyecto. En este sentido, resulta fundamental conocer el rol de los gobiernos locales y el estado, tanto como impulsores, fiscalizadores y/o detractores de CDLV. Además, resulta de vital importancia reconocer la visión de los impulsores privados del proyecto. De esta forma, se tendrá claridad respecto de los actores involucrados en la realización del proyecto inmobiliario.

3.1 Primera Etapa: Caracterización del Proyecto

La caracterización del proyecto se basa en el análisis de los siguientes elementos:

- Vivienda: en relación a su categoría (casa o departamento en edificio), Tamaño (m²) y Valor (en UF), Material Predominante, en Paredes

Exteriores, Techo y Piso, tomando como base los parámetros de la encuesta CASEN 2006.

- Catastro de Artefactos Urbanos y Equipamientos. Se detallaran los siguientes artefactos urbanos y equipamientos: Club House, Supermercado Costasol, Colegio Manquecura y la zona Comercial.
- Transporte (Trazado de las calles, conectividad (Vías estructurantes del proyecto, red vial que la conecta a la ciudad). Sistema de Transporte Público y Privado.
- Población: a través de la caracterización socioeconómica. Ante la imposibilidad de realizar encuestas en el área de estudio y al no contar con datos estadísticos demográficos oficiales como los entregados por el Censo de Población¹⁶, se planteo realizar la caracterización socioeconómica en base al ingreso de las familias y su comparación con los Datos de Ingresos Generados en la encuesta CASEN 2006. De esta forma, Los ingresos familiares de los habitantes del área de estudio, se obtendrán de manera Indirecta, a través de la simulación de créditos hipotecarios. Para lo cual se utilizará el simulador que se encuentra disponible en el sitio WEB www.portalinmobiliario.cl. La simulación se hizo con el valor mínimo y máximo de viviendas, que se encuentre dentro del proyecto, expresado en UF a un plazo de 30 años. El plazo se estableció debido a que en este periodo es cuando se expresa el mínimo de renta requerida para comprar una vivienda, ya que al disminuir el periodo de pago aumenta la renta solicitada. Además, se simulará un crédito que represente el 90% del valor de la vivienda, ya que la mayoría

¹⁶ El proyecto inmobiliario es posterior a la realización del último censo de Población y Vivienda en el año 2002.

de las inmobiliarias y bancos, están generando créditos con un pie cercano al 10% del valor de la vivienda.

3.2 Segunda Etapa: Configuración Espacial.

La metodología empleada se centra en el análisis de la configuración espacial del proyecto. En este sentido, se busca identificar la distribución de los barrios dentro del proyecto inmobiliario, los principales ejes ordenadores del proyecto y como se configura internamente cada barrio

La caracterización espacial se centró en el análisis de Fotografías Áreas e Imágenes satelitales. Además, se suma el análisis de otras fuentes de Información espacial como son los planos de loteo de cada uno de los proyecto. Finalmente, se incorporó elementos obtenidos en visitas a terreno.

De esta forma, es posible conocer y establecer, las principales características de la configuración espacial del proyecto inmobiliario.

3.3 Tercera Etapa: caracterización e Identificación de Actores.

La cuarta parte se centrara en recoger y vislumbrar la acción y opinión de los actores públicos y privados respecto de estos megaemprendimientos. Esta parte es fundamental, ya que como plantea De Mattos (2002), Zunino (2002), Janoschka (2002), entre otros, el rol de los agentes privados en la construcción de la ciudad es de vital importancia. Y por ello resulta fundamental conocer el rol de los gobiernos locales y el estado, tanto como impulsores, fiscalizadores

y/o detractores de estos proyectos. Además, en el caso de los gobiernos locales los posibles cambios en los planes reguladores, autorizaciones, etc.

En este sentido, se recoger fundamentalmente la opinión de:

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (ESTADO)

La Ilustre Municipalidad de Pudahuel (GOBIERNO LOCAL)

Los habitantes de CDLV (CLIENTES)

Inmobiliarias (SECTOR INMOBILIARIO)

Portales de promoción de Viviendas (Publicidad)

La opinión se obtuvo mediante dos procedimientos. El primero fue buscar información bibliográfica en documentos, revistas periódicos y Web. El segundo a través de entrevistas semiestructuradas.

El objetivo central de la formulación de las entrevistas semi estructuradas es conocer la percepción, ideas y opinión de los distintos actores vinculados al desarrollo de este Megaemprendimiento inmobiliario, En relación a cuatro grandes áreas que se vinculan de algún modo al ámbito de la calidad de vida y el ordenamiento territorio: Conectividad de CDLV, accesibilidad, Generación de una red social al interior de CDLV (formación de algunas organizaciones formales o informales, asociatividad entre vecinos, generación de tejido social etc) y finalmente se les pregunto sobre el cumplimiento de sus expectativas en relación a este Proyecto inmobiliario, vale decir si quienes habitan y trabajan en este barrio consideran que han logrado cumplir las metas u objetivos que se propusieron a la hora de decidir vivir en este lugar y si estos objetivos

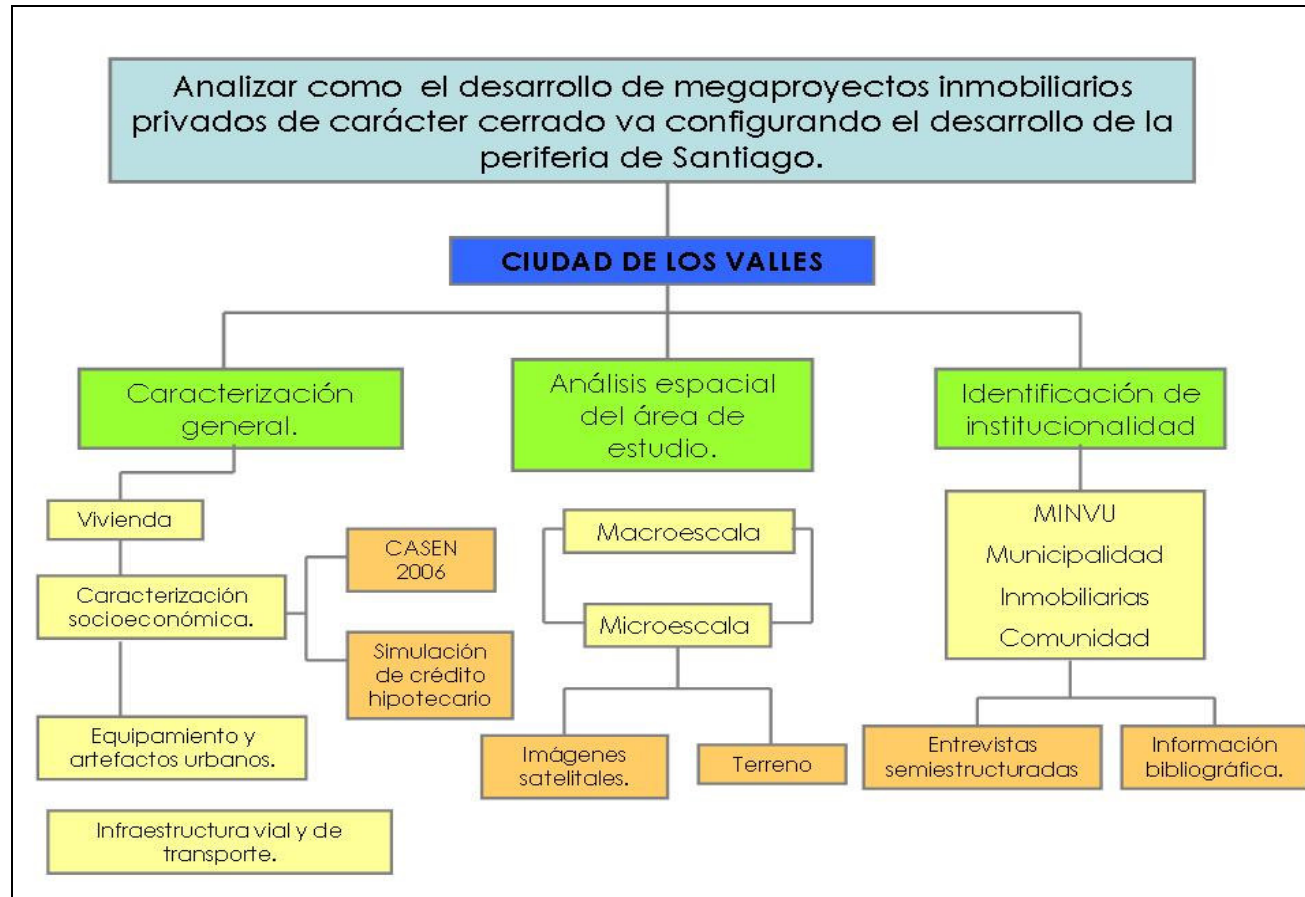
representan su motivación inicial por la cual se considero este proyecto como una opción de vida.

Para obtener esta información, se toman como actores claves: algunos trabajadores que prestan servicios a esta comunidad (asesoras de hogar y guardias del proyecto), un funcionario Municipal de la Secplac de La Ilustre Municipalidad de Pudahuel, agentes de la empresa inmobiliaria y quienes habitan en este barrio.

Las entrevistas fueron desarrolladas entre los meses de Julio y Octubre del año 2008.

De esta forma, se logró reconocer y contrastar si el proyecto coincidía con la conceptualización generada en el marco teórico. Además, se logró reconocer en forma detallada la configuración y desarrollo del proyecto inmobiliario.

Figura 9: Esquema Metodológico



Fuente: Elaboración Propia

4.- RESULTADOS

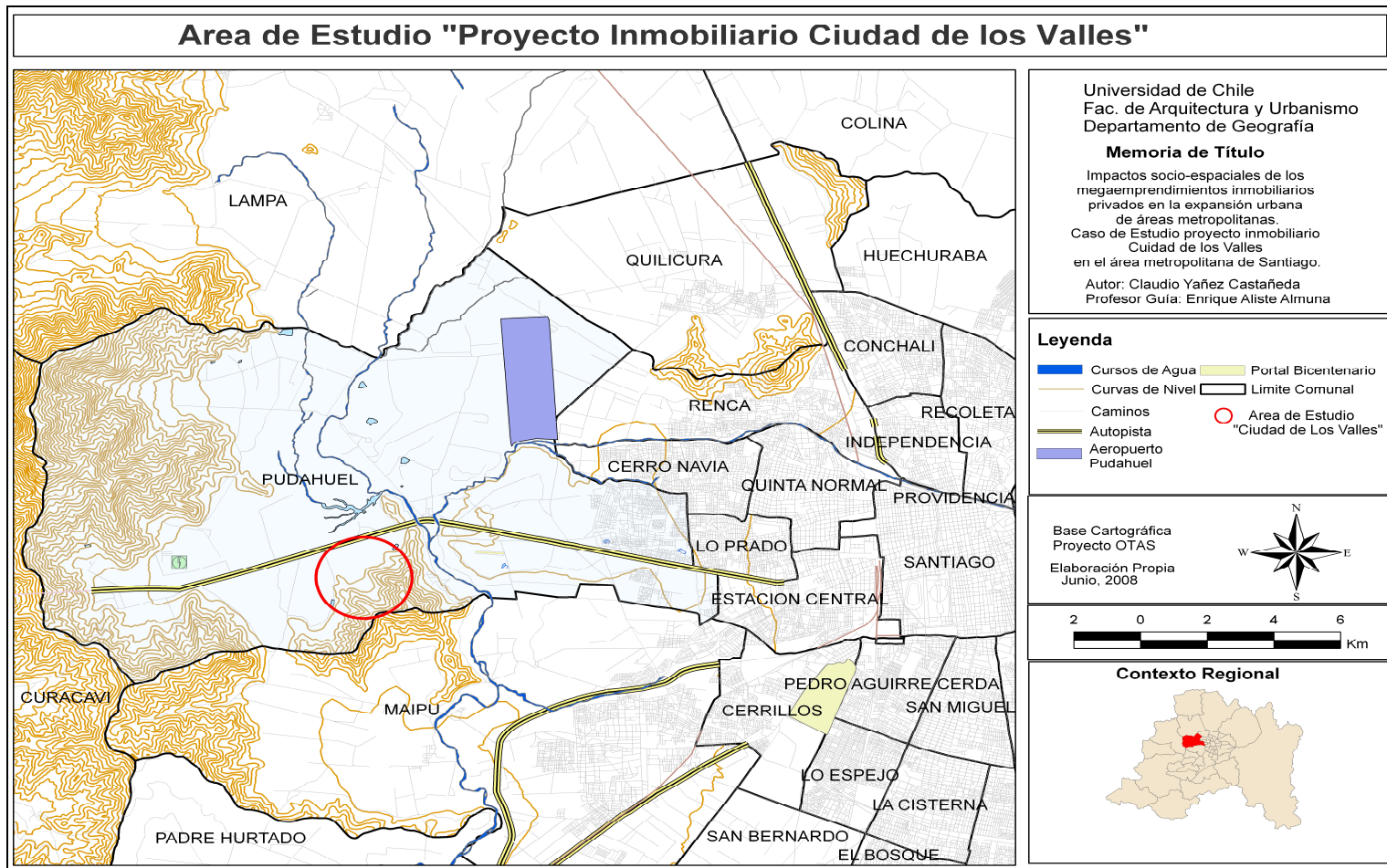
4.1 Localización del proyecto

El proyecto se encuentra localizado fuera del núcleo urbano de la ciudad de Santiago, delimitado por la Circunvalación Américo Vespucio. Sin embargo, se encuentra funcionalmente ligado a la ciudad.

Por otra parte, la cercanía a la ciudad, posibilita el rápido acceso a través de automóvil a lugares de trabajo, universidades, hospitales, comercio y servicios en general. A pesar de lo anterior, existen servicios que se planificaron conjuntamente con la realización del proyecto inmobiliario como un colegio y supermercado¹⁷.

¹⁷ Esta situación se detallara en los títulos siguientes.

Figura 10: Mapa Ubicación área de Estudio

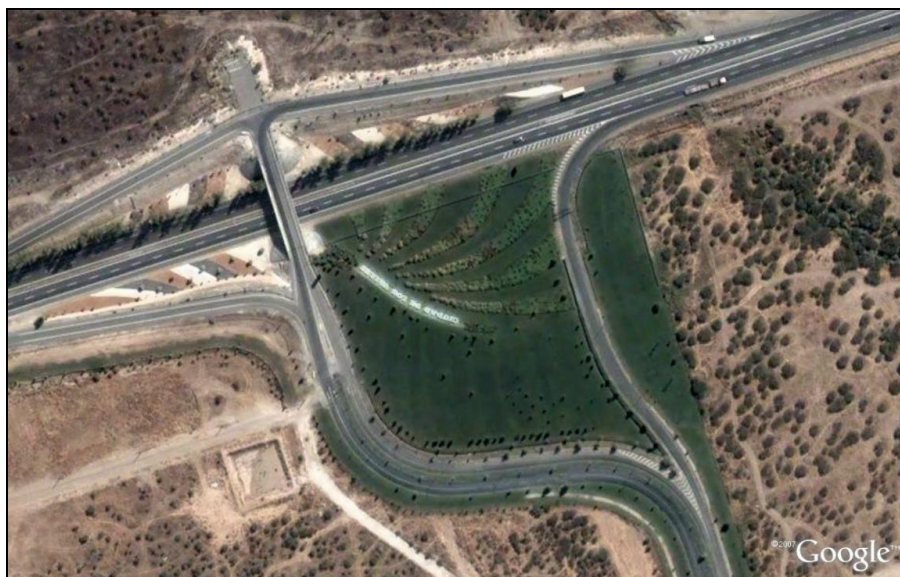


Fuente: Elaboración Propia.

4.2 Red Vial

La red vial que generó el proyecto en su interior ha sido diseñada en forma armónica con el conjunto habitacional y se ha considerado la conectividad del proyecto con la Ruta 68. Esta última se asocia a la red vial de caminos públicos (según D.S. N°729 del 18/08/2008) que corresponde a la ruta 68 que conecta el proyecto con las ciudades de Santiago y la V Región de Valparaíso.

Foto 1: Nodo de Conexión del proyecto con la ruta 68.



Fuente: Google Earth

Ciudad de los Valles posee una trama irregular, ya que, sus manzanas tienen una distribución areal con características diferentes; todas las casas están dotadas de patios interiores que conectan a pasajes en cada barrio, que a su vez interceptan con las Avenidas de paso o acceso del proyecto inmobiliario y que actúan como ejes ordenadores del Megaemprendimiento que se conectan

hacia el exterior a través de una rotonda que une las cuatro principales vías que son:

Av. Los Valles que se conecta por el Norte hacia al exterior con la Ruta 68 y hacia el interior a través de una rotonda estructurante con

Av. de las Flores que se conecta a través de esta rotonda con Av. Transversal 1 que limita con la Rotonda, Av. de los Vientos que conecta a los servicios internos (farmacia), y hacia el Sur de su trama intercepta con

Av. el Canal (es un eje que se estructura de Poniente a Oriente y que conecta directamente con el Supermercado de CDLV),

Además hacia el Sur Av. de las Flores se conecta con Av. Valle del Sur, Av. Nueva 1 Sur y Av. del Mirador.

Ahora bien, es destacable que desde Santiago hacia CDLV el único acceso se realiza a través de un paso sobre nivel que permite acceder al Megaemprendimiento.

La ruta 68 es la única vía que permite una comunicación con la ciudad, por lo cual es de vital importancia para el sector, ya que, a través de esta se puede acceder a los lugares de trabajo de la mayoría de los habitantes y a los servicios que no pueden acceder en el área.

En relación a lo anterior, los servicios que pueden acceder los habitantes de CDLV son escasos, por lo cual es imprescindible la comunicación a través de la ruta 68. Entre los servicios que son necesarios acceder a través de estas rutas están los servicios del área de la salud, trámites bancarios y centros de pagos.

La infraestructura generada esta relacionada principalmente con la vialidad al interior del proyecto. En este sentido, se caracteriza por presentar vías de circulación primarias que permiten el acceso a los distintos barrios y vías de tránsito internas de los barrios asociadas a calles y pasajes, los cuales no poseen acceso público.

4.3 Sistema de transporte

En un principio el Megaemprendimiento CDLV no contaba con servicio de transporte público que permitiera la comunicación con la ciudad. Esta situación, implicaba que el área quedara aislada territorialmente, ya que, a ella solo se podía acceder y salir a través de vehículos particulares, y buses particulares de acercamiento a la ciudad que proveían las inmobiliarias.

De esta forma, la conexión con la ciudad se realizaba exclusivamente a través de vehículos particulares. Esta situación, no generaba problemas en cuanto a la congestión vehicular, debido a que al ser este un proyecto pionero en el sector la infraestructura vial existente podía soportar el aumento de vehículos sin generar problemas de atochamiento.

Sin embargo, en el contexto general de proyectos previstos en el sector de lo Aguirre se puede plantear que a futuro podrían generarse serios problemas de congestión vehicular, especialmente en el enlace de la Ruta 68 con la Alameda, enlace que ya esta saturado con el flujo vehicular proveniente de la comuna de Maipú.

Esta situación, comienza a tener ciertos cambios cuando el área empieza a ser recorrida por el plan Transantiago¹⁸. La dinámica de crecimiento urbano y el tamaño de los emprendimientos inmobiliarios asociados, hizo necesario que el Ministerio de Transporte incluyera este sector dentro de los recorridos del Transantiago.

Así, CDLV se encuentra inserta en la zona de servicio J del Plan Transantiago¹⁹. A través del servicio local J12, único servicio de transporte que conecta el proyecto con el resto de la ciudad. El servicio local J12 tiene comunica a CDLV con el metro pajaritos.

Foto 2: Servicio J12, Estación Pajaritos

Foto 3: Servicio J12, Ciudad de Los Valles



Fuente: Visita a terreno Septiembre 2008.

¹⁸ Plan de Transporte Público para la ciudad de Santiago. Ver más información en www.transantiago.cl

¹⁹ Esta zona de servicio abarca las comunas de Cerro Navia, Lo Prado, Pudahuel y Quinta Normal.

Sin embargo, es importante señalar que el transporte público asociado a CDLV en presenta un tiempo de espera de 15 minutos aproximadamente durante los días laborales en las horas peak ²⁰. En tanto los otros horarios poseen un tiempo de espera que va entre los 30 minutos y los 60 minutos de espera, y es inexistente el recorrido desde la 01:00. Hasta las 05:30 a.m.

Foto 4: Paradero dentro de CDLV.



Fuente: Visita a terreno Septiembre 2008.

El automóvil es el principal medio de transporte utilizado en el área de estudio. Esto dice relación con que la mayoría de las familias que viven en Ciudad de Los Valles cuenta con automóvil.

Esto puede relacionarse a dos situaciones. Primero el hecho de que el área de estudio esta alejada al centro urbano de la ciudad y segundo, que las familias que viven en CDLV forman parte de los quintiles de mayor ingreso (CASEN, 2006).

De acuerdo a lo anterior, el área de estudio se caracteriza por la baja utilización de medios de transporte público y la supremacía del uso de automóvil como medio de transporte.

4.4 Descripción de los artefactos urbanos y equipamientos asociados al desarrollo del proyecto

Los artefactos urbanos asociados al Megaemprendimiento inmobiliario de CDLV son escasos. Sin embargo, hay que tomar en cuenta que el proyecto mismo es considerado un artefacto urbano casi en su totalidad.

De esta forma, los artefactos urbanos desarrollados al alero del proyecto inmobiliario tienen como objetivo central el satisfacer principalmente las necesidades de servicios de carácter comercial, educacional y de recreación; de los habitantes de CDLV. Estos artefactos se encuentran en la zona de equipamiento e infraestructura y están descritos en la tabla N° 5.

Tabla 5 : Descripción de los artefactos urbanos presentes en el área de estudio.	
Artefacto/Equipamiento	Objetivo
Club House	Esparcimiento
Supermercado Costasol	Aprovisionamiento de insumos básicos
Colegio Manquecura	Educación
Zona comercial	Comercio
Fuente: Elaboración Propia/Terreno Septiembre 2008	

El colegio Manquecura posee especiales características que le dan la connotación de artefacto urbano, ya que es un modelo o tipo de colegio desarrollado para proyectos inmobiliarios cerrados de similares características que CDLV. Estos establecimientos entre otros desarrollados bajo el auspicio de la Cámara Chilena de la Construcción, a través de Desarrolladores Educativos S.A²¹, son un complemento al negocio inmobiliario. Sin embargo, es interesante resaltar que mirado desde una perspectiva económica, el proyecto inmobiliario surge de la “necesidad” de dar respuesta a una demanda de habitacional y, dando solución a esta demanda se generan inmediatamente otras demandas en este caso la educacional, que es satisfecha por los mismos impulsores del proyecto inmobiliario.

El desarrollo de este tipo de proyectos, presentan una complejidad no solo desde la perspectiva de las transformaciones y cambio en la morfología de la ciudad, pero además se presenta una red compleja de relaciones económicas, difíciles de establecer, que indican que estos proyectos son mucho más que un negocio inmobiliario.

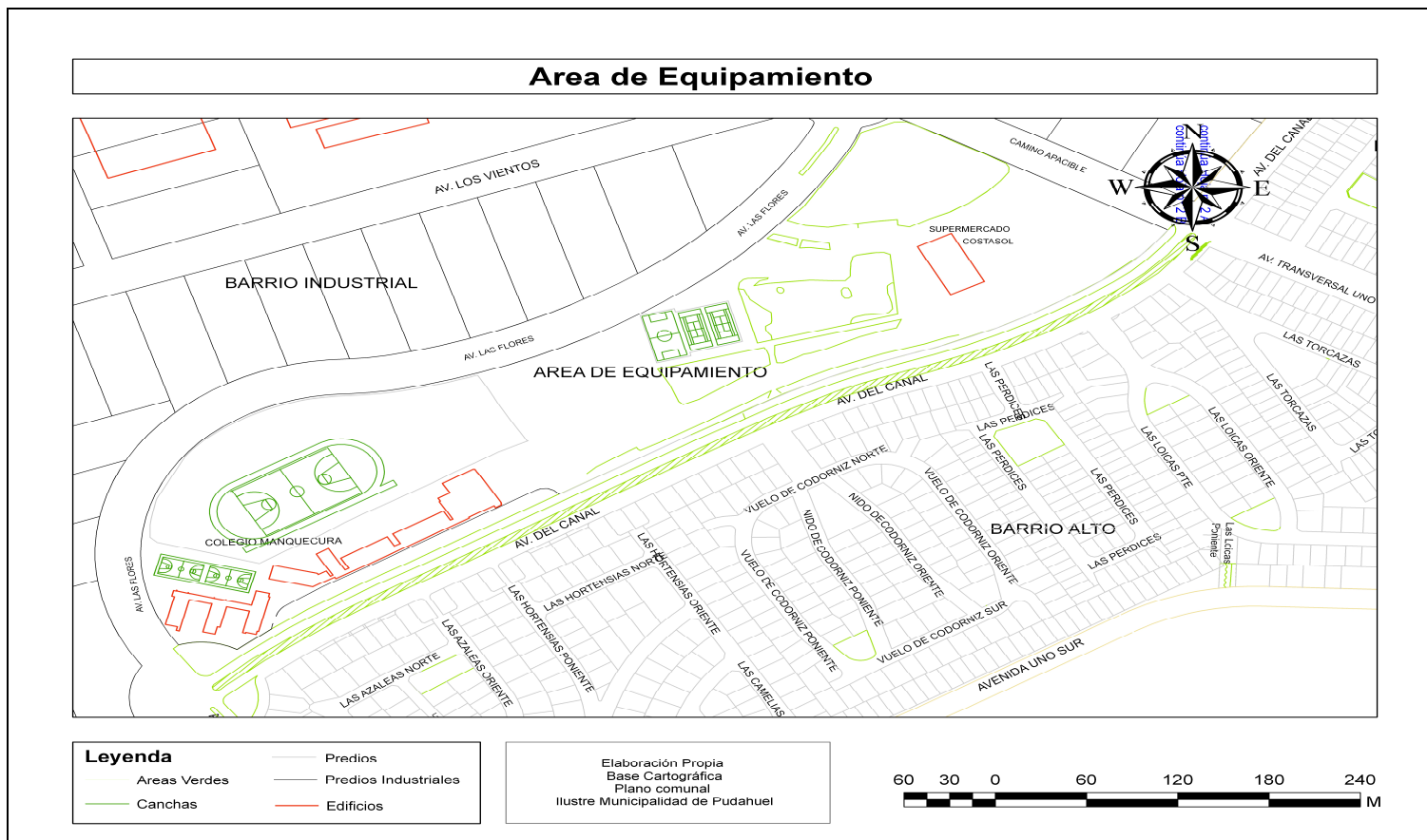
²¹ Para mas información visitar el sitio web: www.manquecura.cl

Encontramos colegios de similares características e incluso con el mismo nombre en las comunas como Peñalolen, Quilicura, la Florida, Puente Alto, entre otras, asociados a proyectos inmobiliarios de similares características.

Además, el hecho de que exista un solo colegio en el área de estudio genera un monopolio educacional. Esto debido a la lejanía del sector con otros establecimientos educacionales²².

²² En este sentido, no se está calificando la calidad educacional del colegio, sino más bien se hace notar el hecho de que en el sector no existe otra alternativa educacional, pública o privada.

Figura 11: Área de Equipamiento CDLV



Fuente: Elaboración Propia.

La aparición de estos artefactos asociados al proyecto no hace más que resaltar el hecho de que los habitantes no necesiten “salir” de su lugar de residencia para obtener los servicios básicos necesarios para el diario vivir, con la consiguiente desarticulación respecto de la ciudad.

Sin embargo, esta situación deja en evidencia el hecho de que se podría generar una mayor integración al interior de CDLV, dado que sus habitantes desarrollarían la mayor parte de sus actividades dentro del área de estudio.

Foto 5: Supermercado Costasol



Fuente: Visita a terreno septiembre de 2008.

Los demás artefactos asociados al proyecto son más bien característicos de la aparición de las urbanizaciones cerradas, (Janoshka (2002), Borsdorf (2003), Roitman (2003), Sabatini (2008), entre otros).

El Club house de CDVL, se encuentra al costado del colegio Manquecura, tiene como finalidad el uso recreativo tiene una proyección de 1,8 has; posee una

cancha de fútbol, tenis, juegos infantiles, camarines, quinchos, centro de eventos etc. Esta diseñado para la utilización de los residentes de Ciudad de Los Valles.

El supermercado Costasol, esta ubicado en Av. del Canal en las inmediaciones del centro educacional y el centro de recreación, tiene por finalidad entregar insumos básicos a los residentes, su proyección es de 1,5 has; y tampoco esta consolidado.

La zona de comercio, se ubica en Av. del Canal en el mismo sector que los anteriores, tiene una proyección de ser un boulevard de aproximadamente 1,8 has que permita concentrar comercio de diversa índole: vestuario, alimentos, restaurant, etc. Este aun no se ha empezado a construir.

Finalmente, el proyecto consideró paralelamente un loteo industrial. En este sentido, no existe mayor sinergia ni problemáticas entre el desarrollo del loteo y el proyecto inmobiliario²³.

²³ El gran éxito de ventas del proyecto inmobiliario, generó que los desarrolladores del proyecto inmobiliario analizarán incluir áreas del loteo industrial para la construcción de viviendas.

4.5 Caracterización Socioeconómica

El proyecto contempla la construcción de entre 4000 a 5000 viviendas, a través del desarrollo de barrios dentro de CDLV. En términos de población el proyecto estaría abarcando cerca de 16.000 personas²⁴.

La caracterización de la población de Ciudad de Los Valles se definirá en base a los ingresos por familia. En este sentido, la tabla N° 6 describe los ingresos mínimos requeridos para la compra una vivienda en CDLV.

La mayoría de las Viviendas requieren para su compra ingresos superiores al 1.000.000 de pesos, y solo 5 modelos de Viviendas requieren ingresos inferiores a esta cifra. En este contexto, se puede interpretar que en la mayoría de las familias que toman como opción habitar en ciudad de los Valles, 1 o más integrantes tienen estudios universitarios. En este sentido, se puede hablar de profesionales jóvenes.

²⁴ Esta cifra esta calculada en base a la proyección de Viviendas cruzada con el promedio de habitantes por vivienda entregado por el INE. Según, el INE el promedio habitantes por vivienda es de 3,6.

Tabla 6: Ingresos mínimos en relación a la petición de un crédito hipotecario			
Barrio	Valor (UF)	Renta Mínima (\$)	Dividendo Mensual
Barrio Alto	2150	911.952	227.988
Barrio Alto	4250	1.802.695	450.674
Valle Miradores	2219	941.219	235.305
Valle Miradores	4115	1.745.433	436.358
Valle Las Flores	2.219	941.219	235.305
Valle Las Flores	4.115	1.745.433	436.358
Valle Las Flores II	2311	1.010.929	252.732
Valle Las Flores II	4115	1.745.433	436.358
Brisas del Valle	2358	1.031.488	257.872
Brisas del Valle	4121	1.747.979	436.995
Barrio Grande	1712	726.168	181.542
Barrio Grande	2643	1.156.158	289.040
Barrio Grande Norte	1629	712.593	178.148
Barrio Grande Norte	3344	1.462.806	365.701
Promedio		1.262.965	315.741
Fuente: www.portalinmobiliario.cl			

Esta información relacionada con la metodología utilizada para la caracterización económica utilizada por ADIMARK, en relación a que los estratos socioeconómicos. Podríamos establecer a priori que los habitantes de CDLV al tener un nivel de Educación Universitaria, se incorporarían en los estratos socioeconómicos más altos.

Si se comparan los resultados de la tabla N° 6 con los datos de ingresos de la encuesta CASEN 2006, esta línea interpretativa toma mayor fundamento. De esta forma, el promedio de ingresos requeridos para la obtención de una Vivienda en CDLV con el Promedio de Ingreso Autónomo por hogar de la Región Metropolitana (Tabla N° 7), el resultado nos arroja que la población de CDLV se ubica entre el IV y V quintal más alto para la Región Metropolitana.

De esta forma, la población de CDLV se encuentra inserta en estratos socioeconómico medio altos a altos, en relación a la comparación con la

encuesta CASEN. En este sentido, es importante destacar que el perfil socioeconómico es prácticamente homogéneo debido que el proyecto no incluye áreas para la construcción de vivienda social y tampoco el entramado del proyecto tiene conexión con otros sectores habitados.

Tabla 7: Ingresos Autónomo por hogar según Quintil autónomo regional.

Región	Zona	Quintil Autónomo Regional	Hogares	Población	Promedio de personas en el Hogar	Promedio Ingreso Autónomo Hogar	Ingreso autónomo per-cápita del hogar		
							Promedio	Mínimo	Máximo
Región Metropolitana	Urbano	I	334.389	1.428.251	4,3	165.553	37.605	0	60.600
		II	335.732	1.364.423	4,1	329.586	81.756	60.635	102.052
		III	340.558	1.300.673	3,8	494.373	129.796	102.052	163.175
		IV	343.718	1.182.969	3,4	760.276	222.039	163.207	307.821
		V	344.267	1.056.601	3,1	2.212.200	794.929	307.877	--
		Total	1.698.664	6.332.917	3,7	799.030	255.620	0	--
	Rural	I	15.716	65.246	4,2	163.200	38.989	0	60.600
		II	14.422	54.554	3,8	306.397	81.482	60.702	102.043
		III	9.575	33.604	3,5	460.178	130.945	102.258	163.194
		IV	6.724	22.597	3,4	741.653	221.282	163.284	307.261
		V	5.594	20.913	3,7	327.209	930.964	310.891	--
		Total	52.031	196.914	3,8	672.468	187.146	0	--
	Total	I	350.105	1.493.497	4,3	165.448	37.667	0	60.600
		II	350.154	1.418.977	4,1	328.631	81.744	60.635	102.052
		III	350.133	1.334.277	3,8	493.438	129.827	102.052	163.194
		IV	350.442	1.205.566	3,4	759.919	222.024	163.207	307.821
		V	349.861	1.077.514	3,1	2.230.028	797.104	307.877	--
		Total	1.750.695	6.529.831	3,7	795.268	253.585	0	--

Fuente: Encuesta CASEN 2006.

4.6 Configuración Espacial del proyecto.

El proyecto inmobiliario CDLV presenta una configuración interna compleja, pues a pesar de que todas las viviendas pertenecen al proyecto, cada una de ellas, a su vez, pertenece a un micro barrio. Este tipo de urbanización en micro barrios, tiene una data relativamente reciente en Chile, pero ya hay casos de estas urbanizaciones en distintas comunas de la capital.

Este tipo de desarrollo urbano hace que la configuración espacial del proyecto sea analizada desde una perspectiva Global, el proyecto en su conjunto, y local, la configuración de cada barrio.

En cuanto al nivel global, se identifican claramente los ejes a través de los cuales se desarrolla el proyecto. Estos son las avenidas El Canal, Transversal 1 y Las Flores. A través de estos ejes se sitúan los diferentes barrios que conforman el proyecto.

Estos ejes son de carácter público y es por medio de estas vías estructurantes que los habitantes del sector tienen comunicación con los servicios presentes en el área, Transporte Público, la ruta 68 y los otros microbarrios. Es por ello, que estas vías son las que presenta mayor circulación. Y por ende, las que generan mayor dinamismo en el área.

Además, a través de estos ejes también se configura una serie de áreas verdes asociadas a bandejoneras centrales, aceras y un parque-plaza ubicado en Avda. Las Flores.

Figura 12: Principales ejes viales de CDLV.



Fuente: Elaboración Propia.

Hacia estos ejes es donde se concentra gran parte de la seguridad involucrada en el desarrollo del proyecto. En este sentido, a lo largo de estos ejes se encuentran ubicadas una serie de cámaras de seguridad que tienen como objetivo central, controlar el movimiento de gente a través de estas vías estructurante que al mismo tiempo son las más transitadas.

Foto 6: Cámaras de Seguridad dentro de CDLV.



Fuente: Visita a terreno Septiembre 2008

En cuanto a la configuración espacial local, cada barrio posee características particulares en cuanto al trazado vial de sus arterias, por lo cual es interesante describir las características comunes que presentan.

En primer lugar, cada barrio presenta una entrada de carácter restringido, la cual se caracteriza físicamente por presentar una caseta de vigilancia, con barreras de acceso, como lo muestra la foto N° 7.

Foto 7: Casetas de Vigilancia dentro de CDLV.



Fuente: Elaboración Propia en base a Google Earth

Esta caseta, que esta ocupada generalmente por dos guardias, sirve como centro de control de todas las personas que ingresen o salgan del barrio. Por ello, aunque resulte obvio cada persona que desee ingresar a alguna de las casas que esta dentro del barrio tiene que obligadamente anunciar su ingreso. Asimismo, en estas casetas se encuentra el administrador de cada barrio.

En este sentido, es interesante mencionar que el acceso público del proyecto termina al momento del encuentro con cada una de estas casetas, prácticamente es imposible saber la configuración interna de cada barrio, sino es al recurrir al análisis de una fotografía aérea. Por ello, lo que se puede describir de la configuración espacial de cada barrio es solo a grandes rasgos. Además, estos guardias están imposibilitados a permitir el paso a cualquier persona ajena, por ello resulta casi imposible tener contacto con los habitantes de CDLV. En términos del proceso investigativo este es una situación

fundamental, ya que la obtención de información se circunscribe principalmente a elementos indirectos. Ante esta barrera de seguridad se hace imposible el contacto con los residentes.

La presencia de áreas verdes, esta representada básicamente por pequeñas plazas al interior de cada barrio. Esto es interesante, ya que a pesar de la existencia de áreas verdes comunes, ubicadas en las vías estructurantes, se propone la idea de que cada barrio tenga sus propios lugares de esparcimiento, como lo indica la Foto N 8.

Foto 8: Plazas al interior de un Microbarrio.



Fuente: elaboración Propia en base a Google Earth.

Esta situación, indudablemente va condicionando el accionar y la forma de sociabilización de la personas, ya que por una parte se intensifica el proceso de sociabilización al interior de los barrios, pero se intensifica el grado de segregación espacial con los otros barrios.

Esto en ningún caso significa que los habitantes de un barrio no puedan tener contacto con habitantes de otros barrios, sino más bien que esta configuración ayuda a la poca integración entre las personas. Aunque en último caso el deseo o proceso de sociabilización depende de otros factores, como por ejemplo la voluntad de sociabilizar, es decir, alguien que tenga la voluntad o el deseo de generar lazos o cercanía con otros habitantes de otro microbarrio lo puede llegar a hacer.

Una tercera característica, y muy propia de los barrios cerrados, es que cada barrio está encerrado por muros o rejas. A diferencia de otros casos en CDLV esta situación no pareciera tal, ya que se han guardado en la medida de lo posible ciertas consideraciones estéticas, para así disimular el hecho de estar habitando un lugar que está encerrado. Aun así, hay sectores en los cuales se puede identificar claramente estos muros, como lo muestra la foto nº 9.

Foto 9: Muro que encierra un Microbarrio.



Fuente: Visita a terreno septiembre 2008

Por ultimo, cada barrio cuenta con un servicio de seguridad proveído por una empresa del rubro seguridad. El cual no solo esta asociado a los guardias que se encuentran en las casetas de seguridad, también se encuentran asociados vehículos de seguridad, alarmas, cámaras de vigilancia, etc. Todos estos elementos se enmarcan en crear una atmósfera de seguridad dentro de cada barrio. Sin embargo, estas medidas de seguridad llegan a ser extremas, ya que por ejemplo en algunos casos ni siquiera se da el paso a encuestadores. En este sentido, es importante analizar la afirmación de un guardia en un barrio:

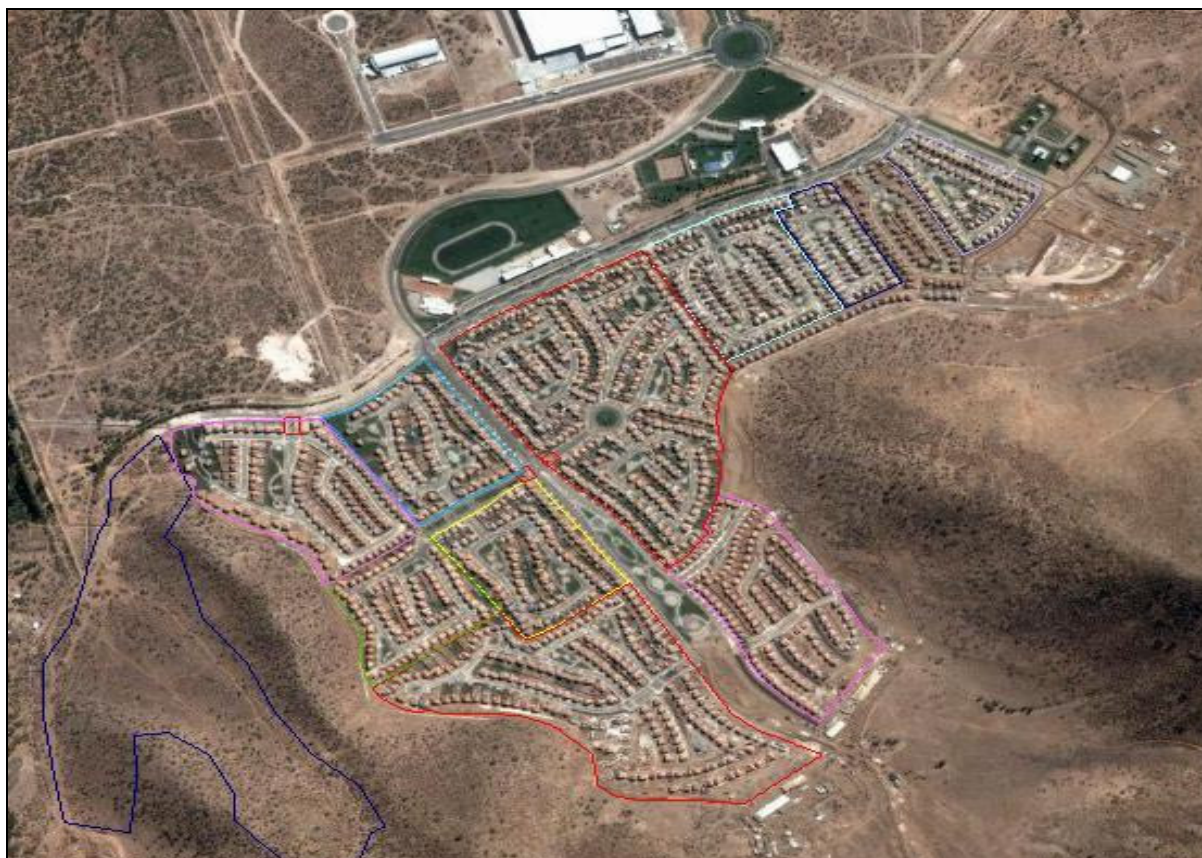
“Aquí no se responden encuestas. Si quiere puede hablar con el administrador, pero aquí no va a conseguir ningún tipo de información..... Entiendo su situación pero son ordenes no mas....” Guardia, Ciudad de Los Valles.

Posteriormente, comenta:

“ Son acuerdos de los residentes....” Guardia, Ciudad de Los Valles.

Del comentario realizado por el guardia de seguridad se puede desprender claramente, un deseo de aislamiento por parte de los residentes, y en último caso una suerte de exclusividad.

Foto 10: Microbarrios dentro de CDLV.



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth.

4.7 Descripción de las viviendas presentes en el proyecto inmobiliario.

El proyecto contempla la construcción de entre 4000 a 5000 viviendas, a través del desarrollo de microbarrios dentro de CDLV. Los diferentes tipos de viviendas que se presentan en el proyecto inmobiliario poseen características similares a otros desarrollados en la periferia de Santiago.

Foto 11: Vista de Avda. Las Flores.



Fuente: Visita a terreno Septiembre 2008

4.7.1 Tamaño

Las diferencias entre las distintas viviendas del proyecto se asocian principalmente con el tamaño de la vivienda y del terreno. Además son los elementos más importantes a la hora de la definición de los precios de las viviendas.

Las diferencias en el tamaño de la vivienda se da tanto entre microbarrios como dentro de cada microbarrio, la mayoría de los barrios presenta viviendas que varía desde los 80 m² hasta 130 m² aproximadamente.

Tabla N° 8: Proyectos inmobiliarios desarrollados en CDLV			
Nombre	Tamaño (m ²)	Valor (UF)	Tipo de Vivienda
Barrio Alto	89 hasta 132	2150 hasta 4250	Casa
Barrio Valle Miradores	80 hasta 130	2219 hasta 4115	Casa
Barrio Valle Las Flores	80 hasta 130	2219 hasta 4115	Casa
Barrio Valle Las Flores II	121 hasta 132	2311 hasta 4115	Casa
Brisas del Valle	80 hasta 133	2358 hasta 4121	Casa
Barrio Grande	80 hasta 113	1712 hasta 2643	Casa
Barrio Grande Norte	80 hasta 129	1629 hasta 3344	Casa
Barrio Grande Norte II	-----	-----	Casa
Barrio Grande Sur	80 hasta 113	-----	Casa
Pórticos del Valle	90 hasta 132	2241 hasta 4447	Casa
Fuente: www.portalinmobiliario.cl			

El tamaño de las viviendas va en relación directa con el valor de estas. Así, las viviendas de mayor tamaño cercanas a los 130 m² puede llegar a costar casi 4500 UF y a su vez las viviendas de menor tamaño cercanas a los 80 m² pueden llegar a costar cerca de 1700 UF.

No importando el tamaño de la vivienda, todas ellas incluyen una entrada de vehiculo y antejardín.

4.7.2 Tipificación de la Vivienda

El proyecto considera en su mayoría viviendas de tipo casa aislada, también presenta viviendas pareadas, pero en una cantidad menor.

La mayoría de las cuales considera como mínimo una cantidad de 3 dormitorios y 2 baños.

Foto 12: Vivienda en CDLV.



Fuente: Visita a Terreno Septiembre 2008

Estas viviendas sin duda alguna tratan de imitar el modelo de casa Norteamericana asociada al “American Way Life”.

4.7.3 Materialidad

En cuanto, a los materiales de construcción de estas estas no difieren mucho, debido a que la mayoría de las viviendas siguen una línea homogénea en cuanto a su diseño y los materiales de construcción.

Foto 13: Vivienda en CDLV



Fuente: Visita a Terreno Septiembre 2008

En este sentido, una vivienda tipo dentro de CDLV tiene una estructura de hormigón con paredes exteriores sólidas. Esto tiene estrecha relación con el precio de las viviendas, ya que ellas presentan valores altos, lo cual implica que la calidad de la construcción y los materiales utilizados sean de mayor calidad.

En cuanto a la materialidad de los techos, estos se presentan principalmente en base a tejas, material característicos de las construcciones de este tipo de desarrollo inmobiliario. Los pisos son de materiales mas heterogéneos, existe una mezcla entre el uso de cerámica y piso flotante, dependiendo de las características propias de cada espacio de la vivienda.

4.7.4 Publicidad

La prensa es un elemento clave a la hora de desarrollar un proyecto inmobiliario. La forma en que la prensa es utilizada por los agentes inmobiliarios esta principalmente supeditada a la publicación de avisos comerciales y de programas que promocionan sus productos, en esta caso viviendas.

A través de la publicidad en distintos medios informativos es donde las inmobiliarias dar a conocer sus proyectos, para que potenciales compradores puedan estar al tanto de sus características.

La información dada a conocer bajo esta plataforma no esta asociada necesariamente a las características físicas de la vivienda o el entorno, sino mas bien acerca de formas o estilos de vida. En este sentido, llama la atención una serie de frases asociadas a los avisos publicitarios de CDLV:

“Ven a vivir tus sueños”

“Cada detalle le llenará la vista de agrado, cada material estimulara sus sentidos, cada rincón lo invitará a disfrutar la vida como siempre soñó.”

“Brisas del Valle, donde nuevos aires te esperan, ven a visitar nuestros pilotos, te encantarán.”

“Viva esa tan ansiada vida de barrio que sus hijos necesitan en Barrio Alto, su familia se lo agradecerá”

El componente psicológico de los avisos publicitarios es indudable, la mayoría de ellos apunta a que los potenciales compradores asuman una postura sentimental respecto de la compra de una vivienda. En este sentido, llama la atención el hecho que se desprende de estas frases y que tiene relación, con que el vivir en CDLV es necesario para vivir una vida feliz.

Esta situación es descrita en diversos estudios donde se puntualiza como las Prensa se involucra en el desarrollo de este tipo de proyectos inmobiliarios, (Janoschka, 2002; Roitman, 2003)

Además, estos mensajes no solo apuntan al hecho de potenciar la idea de que vivir en un proyecto como este va a mejorar su calidad de vida sino también apunta a hacer notar que viviendo en CDLV, le otorga una exclusividad respecto del resto de la población.

“Sus casas se ubicadas en microbarrios independientes con accesos controlados, que poseen áreas verdes con juegos infantiles y urbanización subterránea al interior de cada barrio.”

“La dedicación puesta en su diseño y construcción hace de Barrio Alto un proyecto no solo exclusivo, sino también único.”

“Ninguna calle es igual a otra. Cada vía fue pensada para otorgar exclusividad y un estilo diferenciador al barrio, con rotondas de distribución y juegos infantiles.”

Este elemento es clave a la hora de caracterizar la publicidad asociada al desarrollo de proyectos inmobiliarios de carácter cerrado. Ya que estos desarrollos tienen como base el hecho de generar una segmentación o separación, respecto del resto de la ciudad. En este sentido, se crea la idea de que las personas que habitan dentro del proyecto son “Ganadores”.

En resumen, la publicidad desarrollada al alero del proyecto tiene como objetivo un determinado público objetivo, este público está asociado a los ganadores dentro del sistema socioeconómico. En este sentido, esta publicidad apunta a profesionales jóvenes.

4.8 Identificación y caracterización de las instituciones involucradas en la realización del proyecto.

El megaproyecto inmobiliarios CDLV, se encuentra inserto en una zona de importante crecimiento inmobiliario. Por ello, a pesar de no estar bajo la legislación de los PDUC, en términos de los cambios en la morfología de la ciudad, es equivalente a ellos. De esta manera, es muy difícil separar el desarrollo del proyecto con el insipiente crecimiento de los PDUC en la comuna de Pudahuel.

4.8.1 Ministerio de Vivienda y Urbanismo

El MINVU tiene como misión “*Contribuir a mejorar la calidad de vida de chilenos y chilenas y sus familias, respetando su diversidad y considerando sus requerimientos ciudadanos, asegurando viviendas de mayor superficie y calidad, que favorezcan la integración social y la reducción de inequidades; mejorando el entorno barrial; fortaleciendo la participación ciudadana e impulsando ciudades social y territorialmente integradas, competitivas y sustentables.*” En este sentido, ha desarrollado diversas políticas que apuntan en esa línea, sin embargo, muchas de ellas han sido fuertemente criticadas, tanto por el ámbito de la investigación como la ciudadanía en general.

La participación del MINVU en el desarrollo de CDLV está ligada esencialmente a la aprobación del proyecto, y al establecimiento del uso de Suelo y las condiciones de construcción en el área de estudio.

Esta participación se desarrolló en el contexto de la implantación de una Política referente al mercado del suelo aplicada por el régimen Militar desde el año 1979, la cual plantea en términos generales la liberalización del mercado de suelo. Entre las principales razones de esta liberalización esta la disminución del precio del suelo, a través de la eliminación del límite urbano, y que el mercado era el mejor asignador de tierra entre diferentes usos, (Sabatini, 2000)

A través del Decreto Supremo 169 del año 1984, el MINVU regulariza el uso de suelo para el sector “Lomas de Lo Aguirre”, permitiendo el uso de suelo urbano. En este contexto, se aprueba la realización del proyecto inmobiliario “Ciudad Jardín Lo Prado”, en la actualidad, Ciudad de Los Valles.

Antes de la aprobación del D.S. en cuestión el área de estudio se caracterizaba por la predominancia de usos de suelos agrícolas y mineros. En este sentido, en el año 1994 el MINVU a través de la implementación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, establece la zona donde se encuentra el área de estudio como “Área restringida al desarrollo Urbano”.

De esta forma, el PRMS de 1994 entra en contradicción con lo establecido por el D.S. que aprueba el uso de suelo urbano para el área de estudio. Este conflicto se resuelve en el año 1996, a través de un fallo a favor de la modificación del PRMS de 1994 por parte de la Excma. Corte Suprema, y recién en el año 2005 la SEREMI de Vivienda por solicitud de Inmobiliaria Lo Prado incluye este sector como área urbana dentro del PRMS.(Ver Anexo 1)

Desde la aprobación del proyecto en el año 1984 el Ministerio de Vivienda ha tenido importantes cambios en cuanto a la postura respecto del uso de suelo en el área de estudio. En este sentido, en un primer momento a través del PRMS de 1994 el MINVU intenta cambiar la política impuesta bajo el régimen militar, criticada muy fuertemente desde ámbito académico. De esta manera, se intento establecer una planificación del uso de suelo en la ciudad de Santiago, que permitiera la sustentabilidad y el reincorporamiento del Estado como un agente primordial para el desarrollo de la ciudad. Así, uno de los elementos mas importantes del PRMS fue la implantación, nuevamente, de un límite al crecimiento urbano.

Posteriormente, el importante crecimiento de la ciudad y la presión del sector inmobiliario hicieron que el MINVU, estableciera nuevas formas de expandir la ciudad fuera del Límite Urbano. Aquí nacen las ZODUC y PDUC. En este sentido, es importante establecer que en los límites del área de estudio se desarrollan varios proyectos asociados a este legislación, como ENEA, Urbanya, entre otros.

En definitiva, la postura del MINVU respecto de la realización del proyecto, mas allá de su función fiscalizadora, ha variado sustancialmente debido a las políticas generales respecto de la Vivienda y el uso de suelo, esta variación esta asociada insoslayablemente a los paradigmas bajo los cuales se han sustentado los distintos gobiernos desde el año 1984, partiendo con el abrazo al Libre Mercado por parte del Régimen Militar y, posteriormente la inclusión de La economía social de mercado, desarrollada al alero de los gobiernos de la Concertación.

4.8.2 Ilustre Municipalidad de Pudahuel

La Municipalidad en un primer momento tuvo un rol que se centro en la aprobación de permisos. Sin embargo, como el proyecto demoró casi 2 décadas en empezar su construcción, es interesante también analizar la postura actual del municipio.

La ilustre municipalidad de Pudahuel, ha sido destacada como una de las que presenta las mejores condiciones para el desarrollo de proyectos inmobiliarios²⁵. En este contexto, en la comuna se están desarrollando una diversidad de proyectos, que han dado un importante dinamismo al sector poniente de la capital.

La mayoría de los proyectos en realización están dentro de la legislación asociada a los PDUC. A pesar de que CDLV es la excepción, ya que fue aprobado previo al PRMS del año 1994, es indudablemente parte de esta dinámica inmobiliaria, con sus ventajas y desventajas.

En relación al desarrollo del proyecto la asesora urbana de la municipalidad plantea:

“que si bien pueden ser un aporte, les complica que hayan quedado fuera de los PDUC por haber comenzado antes. Al no estar bajo ese mecanismo, no están obligadas a las mitigaciones, mientras que la municipalidad tiene que correr con gastos como la manutención de parques o iluminación, lo que puede desequilibrar el presupuesto municipal. Y por eso agrega que les gustaría que

²⁵ El Mercurio, 18 de Enero 2009.

las nuevas extensiones de proyectos como Ciudad de Los Valles fueran bajo los PDUC.”(Diario La tercera, 27 Mayo 2006)

En líneas generales la Municipalidad avala el desarrollo del proyecto. Lo anterior se sustenta principalmente en tres elementos. Primero, está el hecho de que la comuna de Pudahuel se caracteriza por presenta una población de estratos económicos bajo a medio-bajo.

Así, al llegar población de estratos económicos medio alto a altos, el municipio no se vería en la necesidad de asistir económicamente a esta nueva población. Sumado a lo anterior, esta el hecho de que este proyecto y otros, generan una importante entrada económica para la municipalidad en pagos por concepto de aprobación de proyecto, certificaciones, etc. En esta línea, se agrega que esta nueva población, que no necesita ayuda socio-económica, genera importantes ingresos a la municipalidad a través del concepto de impuestos territoriales²⁶.

Un tercer elemento estaría dado por la redistribución de los recursos obtenidos al alero del desarrollo del proyecto. En este sentido, la municipalidad al tener recursos limitados esta obligada a resolver contingencias, pero con la entrada de nuevos recursos se puede invertir en proyectos de largo plazo que permitan mejorar la calidad de vida de los habitantes de la comuna.

En este sentido, esta la afirmación planteada por Claudia Campodónico²⁷:

²⁶ Hecho constatado por varios funcionarios municipales.

²⁷ Asesora Urbana, Ilustre Municipalidad de Pudahuel.

“Estamos en un proceso de crecimiento condicionado, donde hay que acordar las mitigaciones para los problemas que puede conllevar el aumento de la población. El municipio ve este desarrollo como una oportunidad, en tanto se cumplan condiciones que están expresadas en los informes de aprobación previa”,²⁸

A pesar de que no se refiere específicamente a CDLV, si ve el desarrollo del área de estudio como una oportunidad para el municipio. Sin embargo, suena un tanto contradictorio el hecho de que el desarrollo de este tipo de proyectos tan segregatorios espacialmente de su entorno cercano y lejano sean visto como una oportunidad para la comuna. Obviamente, la oportunidad va asociada a la entrada de recursos al municipio, que ve engrosar sus arcas y de esa forma, tiene la oportunidad de invertir en el desarrollo de la comuna. Sin embargo, la forma en que estos Barrios Cerrados y en Particular CDLV se integran a la comuna esta aun en interrogante.

4.8.3 Inmobiliarias

Ciudad de Los Valles, es un proyecto de larga data, esto permite indagar características interesantes respecto de los desarrolladores del proyecto. En este sentido, es necesario hacer una diferencia entre los involucrados en el desarrollo del proyecto, ya que la realización de un proyecto inmobiliario requiere de agentes inmobiliarios.

²⁸ La Tercera ,Sábado 27 de Mayo del 2006.

Desde una perspectiva temporal se puede distinguir fases principales en las cuales tienen participación estos agentes inmobiliarios. En una primera fase, están los agentes inmobiliarios asociados a la generación de la idea del proyecto. Segundo, están asociadas las inmobiliarias que ejecutan el proyecto y por último, los agentes encargados de la venta y publicidad del proyecto.

El origen del proyecto inmobiliario CDLV esta ligado a la familia Ábalos, y específicamente a su patriarca Patricio Ábalos Labbé. Ábalos ha desarrollado a lo largo de su historia empresarial diversos proyectos de envergadura, entre los que destacan la construcción de un tramo de la línea 1 del Metro de Santiago las Torres San Borja, entre otros. Además, esta Ricardo González ex socio de Patricio Ábalos que tiene una importante participación en el desarrollo del proyecto.

En relación a lo anterior, en un artículo publicado en la revista Qué Pasa²⁹ se plantea lo siguiente:

“Ábalos es un adelantado, dicen sus cercanos. Así como supo captar en los '70 que venía el boom de los edificios de departamentos y en los '80 que el concepto de cementerios parques era la nueva tendencia, a fines de los '90 tenía claro que el crecimiento de Santiago era hacia la zona norte. Por eso que, echando mano a su creatividad, comenzó a diseñar lo que sería la primera ciudad satélite en los alrededores de Santiago. En 2003 inauguró el proyecto Ciudad de Los Valles, ubicado en Pudahuel Poniente, donde se levantarán 4.500 viviendas.”

²⁹ Revista Qué Pasa publicada el 21 de Octubre del año 2006.

En el mismo artículo, se le plantea la interrogante de que como considera el negocio inmobiliario, al respecto plantea:

"El área inmobiliaria hay que tomarla como es. Éste es un mercado muy cíclico. En la crisis la tierra vale cero, por lo tanto, es ahí cuando hay que comprar. Eso sí, esas inversiones no se pueden hacer en base a deuda, hay que tener el capital. Otro elemento clave para el desarrollo inmobiliario son las autopistas. Por ejemplo, la zona de Pirque fracasó porque no tenía conectividad con Santiago. "La clave para tener éxito en el mundo inmobiliario es la ubicación, la ubicación y la ubicación", agrega."

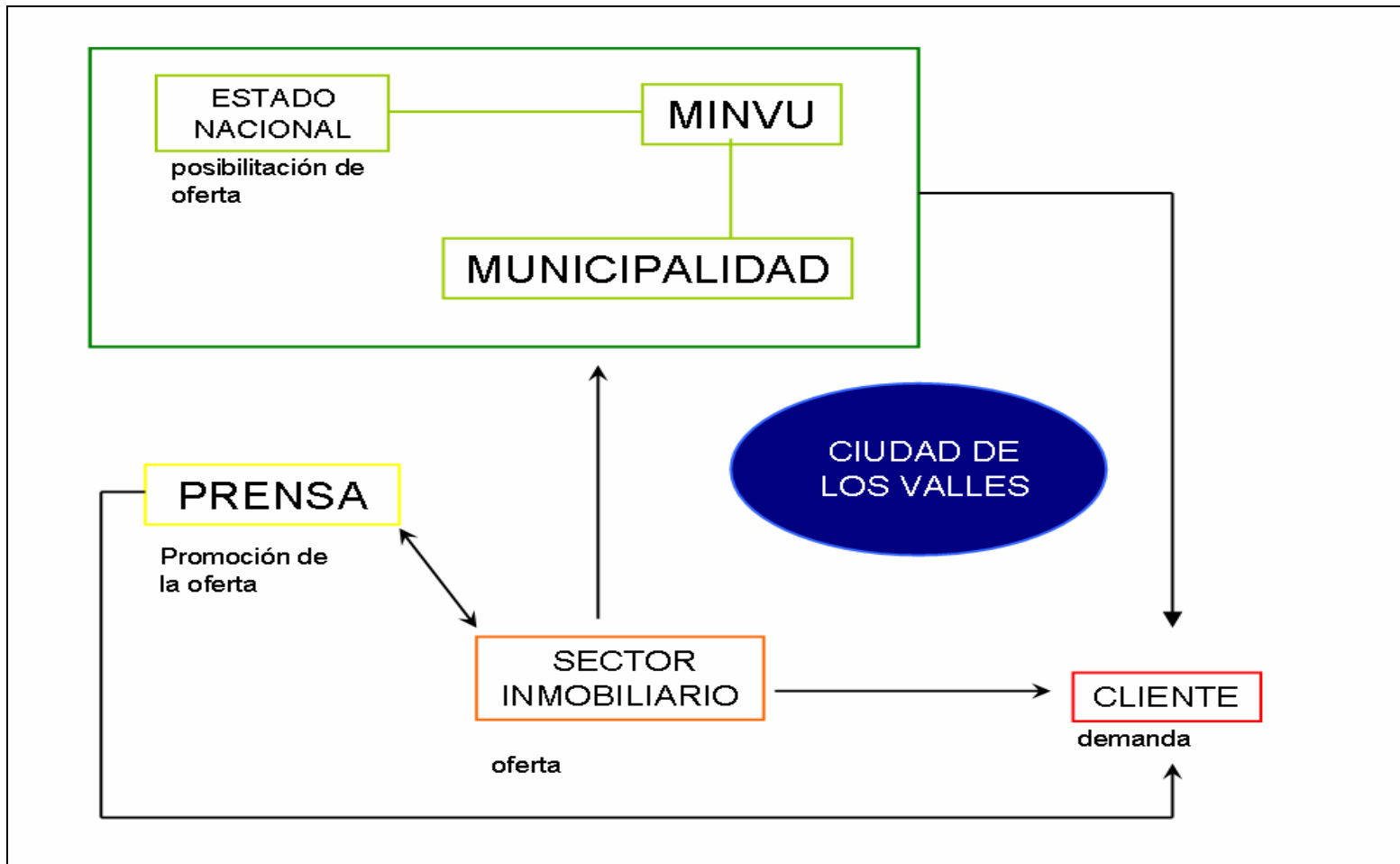
En una segunda fase se encuentra el grueso de los agentes inmobiliarios participantes que están relacionados con las diversas inmobiliarias propietarias de los diferentes proyectos, desarrollados bajo el alero de Ciudad de Los Valles. Entre estos agentes están incluidos Ábalos y González.

Tabla 9: Inmobiliarias que desarrollaron proyectos dentro de CDLV.
Imsa - Avellaneda – Habitat
Inmobiliaria Barrio Grande Sur SA
Inmobiliaria Abalos Gana S.A
Inmobiliaria Barrio Grande
Inmobiliaria Barrio Grande Norte Ltda.
Inmobiliaria Lo Prado
Fondo de inversión privada Barrio alto
Inmobiliaria AGSA
Fuente: Elaboración Propia

La tercera fase esta caracterizada por los agentes asociados a la venta de los proyectos inmobiliarios. Estos agentes estan asociados íntimamente con las inmobiliarias a cargo de la construcción del proyecto.

A pesar de Establecer diferentes etapas en las cuales participan diversos agentes inmobiliarios todas estas están asociadas de alguna manera. La arquitectura bajo la cual se desarrollo el proyecto inmobiliario es compleja, pues el Megaproyecto es subdividido en otros mas pequeños, lo cual no significa necesariamente que cambien de dueños. Sin embargo, la descripción de esta arquitectura, no es relevante para el estudio, vasta el hecho de mostrar las grandes fases en las cuales los desarrolladores inmobiliarios inciden el la construcción del proyecto.

Figura 13: Esquema Participación de Instituciones en el desarrollo del proyecto.



Fuente: Elaboración Propia

5.- CONCLUSIONES

El desarrollo de la presente investigación tuvo como idea central indagar como los agentes privados van configurando la morfología de la ciudad a través del impulso de Megaproyectos inmobiliarios, que incrementan la segregación espacial en la ciudad de Santiago. El rol que asume el sector privado en el desarrollo de Ciudad de Los Valles es fundamental, sin embargo este rol se inserta dentro de una política respecto al crecimiento de la ciudad de Santiago, que esta sustentada en la práctica en el PRMS. Más allá de esto, CDLV se instala como un precedente en el desarrollo inmobiliario de la periferia de Santiago, específicamente en la comuna de Comuna de Pudahuel.

Aunque no se inserta en la política de desarrollo urbano condicionado del MINVU, por ser anterior, este proyecto y otros, asociados a los PDUC, están cambiando sustancialmente la configuración espacial de la comuna de Pudahuel.

En este sentido, tiene gran relevancia la forma y envergadura en que se lleva a cabo el proyecto, ya que se trata de casi 5000 viviendas que se configuran como un megabarrio cerrado, transformando un sector que históricamente estuvo asociado al mundo rural, predominando usos de suelo agrícolas y mineros.

Esta transformación tiene características que llevan implícitas el concepto de segregación. Visto desde una escala local, la configuración del proyecto genera claras condiciones de segregación entre los habitantes del proyecto, ya que cada micro barrio esta separado por barreras que limitan fuertemente la

conexión entre ellos. Por otra parte, el proyecto está fuertemente segregado respecto de la ciudad de Santiago, ya que no posee conexiones urbanísticas claras respecto del entramado histórico de la ciudad, en este sentido el desarrollo del proyecto no está asociada al desarrollo de la ciudad, y menos al de la comuna de Pudahuel.

Las instituciones que están ligadas al desarrollo del proyecto tienen acciones específicas y claramente identificables. El estado de Chile, a través, del MINVU establece el marco general en el cual se sustenta el proyecto, sin embargo, es indudable que este marco recoge los principales postulados del sector inmobiliario, ya que ha permitido el insipiente desarrollo de este, particularmente en la comuna de Pudahuel. En este sentido, la Municipalidad posee una concepción bastante positiva respecto de la construcción de diversos proyectos en el sector rural, incluso en el caso del proyecto en análisis, aún cuando no se encuentra bajo la fórmula PDUC.

El desarrollo de Ciudad de Los Valles, al igual que otros proyectos, en la periferia de Santiago, está avalado por una legislación que ha sufrido importantes cambios en las últimas décadas. Debido a la intensidad de dar cuenta de la importante dinámica urbana de la ciudad y de las exigencias de las inmobiliarias que ejercen fuerte presión. Sin embargo, el desarrollo de Ciudad de Los Valles tiene opiniones dispares, por una parte está el hecho concreto de que el nivel de urbanización alcanzado, es de altos estándares, permitiendo a sus residentes mejorar su calidad de vida. Por otro lado, está el importante grado de segregación que tiene el proyecto respecto de la ciudad de Santiago, donde este se configura sin conexiones con el resto de la ciudad y el hecho, de que acceder a una mejor calidad de vida está supeditado al nivel económico de

las familias, donde solo los sectores de mayores ingresos pueden alcanzar un mayor nivel de calidad de vida.

En conclusión, el desarrollo de Ciudad de Los Valles es el inicio de un importante proceso de cambio en la periferia del sector poniente de la ciudad de Santiago.

Esta transformación necesariamente tiene que asociarse más fuertemente a una política directa respecto del desarrollo de la Ciudad de Santiago, donde se incentive el desarrollo privado, pero bajo un lineamiento mucho más coherente y con una política consensuada respecto del desarrollo de la Ciudad.

6.- BIBLIOGRAFIA

ARRIAGADA, CAMILO Y SIMIONI, DANIELA, Dinámica de valorización del suelo en el área metropolitana del Gran Santiago y desafíos del financiamiento urbano. Serie Medioambiente y Desarrollo, CEPAL, Santiago, 2001.

BERNARDES DA SILVA, Adriana y CASTILLO, Ricardo. Dinámicas metropolitanas en la era de la globalización: la promoción inmobiliaria para empresas en la ciudad de São Paulo, Brasil. EURE (Santiago), mayo 2007, vol.33, no.98, p.45-56. ISSN 0250-7161.

BORSODORF, Axel. Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. EURE (Santiago), mayo 2003, vol.29, no.86, p.37-49. ISSN 0250-7161.

BORSODORF, Axel. Hacia la ciudad fragmentada. Tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de Agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(122). [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(122\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(122).htm) ISSN: 1138-9788.

Borsdorf, Axel; Hidalgo, Rodrigo. Los Mega-diseños residenciales vallados en las periferias de las metrópolis latinoamericanas y el advenimiento de un nuevo concepto de ciudad. Alcances en base al caso de Santiago de Chile. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de

Barcelona, 1 de Agosto de 2005, vol. IX, núm. 194(03).
[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194\(03\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194(03).htm) ISSN: 1138-9788.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION. Disponibilidad de suelo urbano en la ciudad de Santiago. Informe Técnico. Septiembre, 2007.

CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE PARA PUDAHUEL. Presentación general de los grandes territorios de la comuna de Pudahuel. Julio de 2005.

DE MATTOS, Carlos. Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización? EURE (Santiago), Dic. 2002, vol.28, no.85, p.5-10. issn 0250-7161

DE MATTOS, Carlos. Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: losque existía sigue existiendo. EURE(Santiago), dic. 1999, vol.25, no. 76, p. 29-56. ISSN 0250-7161.

DUCCI, María Elena. Área urbana de Santiago 1991-2000: expansión de la industria y la vivienda. EURE (Santiago). [online]. dic. 2002, vol.28, no.85 [citado 19 Marzo 2008], p.187-207.

DUCCI, María Elena. Santiago: territorios, anhelos y temores. Efectos sociales y espaciales de la expansión urbana. EURE (Santiago), dic. 2000, vol.26, no.79, p.5-24. ISSN 0250-7161.

FRIEDMANN, John. Futuros de la ciudad global: El rol de las políticas urbanas y regionales en la región Asia-Pacífico. EURE (Santiago), dic. 1997, vol.23, no.70, p.39-57. ISSN 0250-7161.

FUENTES, Luis y SIERRALTA, Carlos. Santiago de Chile, ¿ejemplo de una reestructuración capitalista global?. EURE (Santiago), dic. 2004, vol.30, no.91, p.7-28. ISSN 0250-7161.

GREENE, Margarita y Soler, Fernando. Santiago: De un proceso acelerado de crecimiento a uno de transformaciones. Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile

HIDALGO, Rodrigo; Borsdorf, Axel; Zunino, Hugo y Alvarez, Lily. Tipologías de expansión metropolitana en Santiago de Chile: Precariópolis Estatal y Privatópolis Inmobiliaria. 2008

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUDAHUEL. Memoria Explicativa, Plan Regulador Comuna de Pudahuel. Santiago, Sep. 2002.

JANOSCHKA, Michael. El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. EURE (Santiago), dic. 2002, vol.28, no.85, p.11-20. ISSN 0250-7161.

LÓPEZ, E. Impacto del crecimiento del Gran Santiago en el deterioro funcional de sus espacios pericentrales. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (47). ISSN: 1138-9788

PARNREITER, Christof. Ciudad de México: el camino hacia una ciudad global. EURE (Santiago), dic. 2002, vol.28, no.85, p.89-119. ISSN 0250-7161.

PEREZ, Leonel y Salinas, Edison. Crecimiento urbano y globalización: transformaciones del Área Metropolitana de Concepción, Chile, 1992-2002. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de noviembre de 2007, vol. XI, núm. 251 <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-251.htm>>. [ISSN: 1138-9788].

ORTIZ, Jorge y ESCOLANO, Severino. Las migraciones intrmetropolitanas como factor de diferenciación socioespacial.

ROITMAN, Sonia. Barrios Cerrados y Segregación Urbana. Scrypta Nova (Barcelona), ago. 2003, vol VII, N 146.

SABATINI, Francisco. “La segregación espacial y su efecto sobre los pobres y la seguridad”, en MINVU (1999), “Espacio urbano, vivienda y seguridad ciudadana”, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Santiago de Chile.

SABATINI, Francisco. Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *EURE (Santiago)*. [online]. mayo 2000, vol.26, no.77 [citado 22 Enero 2008], p.49-80. Disponible en la World Wide Web: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-7161200007700003&lng=es&nrm=iso>. ISSN 0250-7161.

SABATINI, Francisco y ARENAS, Federico. Entre el Estado y el mercado: resonancias geográficas y sustentabilidad social en Santiago de Chile. *EURE (Santiago)*, dic. 2000, vol.26, no.79, p.95-113. ISSN 0250-7161.

SASSEN, Saskia. Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos. *EURE (Santiago)*. [online]. mar. 1998, vol.24, no.71 [citado 30 Octubre 2007], p.5-25. Disponible en la World Wide Web: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71611998007100001&lng=es&nrm=iso>. ISSN 0250-7161.

THUILLIER, Guy. El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *EURE (Santiago)*, ago. 2005, vol.31, no.93, p.5-20. ISSN 0250-7161.

VIDAL, Rodrigo. Reconfiguración de la periferia del gran Santiago: previsión de las nuevas tendencias observadas. *Revista Geográfica Norte Grande*, Publicación anual, N° 029, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile

ZUNINO E., Hugo Marcelo. Formación institucional y poder: investigando la construcción social de la ciudad. EURE (Santiago), sep. 2002, vol.28, no.84, p.103-116. ISSN 0250-7161.

6.1 Recursos Electrónicos

www.mpudahuel.cl

www.observatoriourbano.cl

www.portalinmobiliario.cl

www.manquecura.cl

www.minvu.cl

www.mideplan.cl

REVISTA CAPITAL, 5 de Diciembre 2003.

REVISTA QUE PASA, 21 de Octubre 2006

LA TERCERA , 27 de Mayo del 2006

7.- ANEXOS

Anexo 1

<p>INMOBILIARIA LO PRADO LIMITADA</p> <p>Santiago, Septiembre 4 de 2006 ILOP 080 / 06</p> <p>Señor Javier Wood L. Jefe del Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo <u>PRESENTE</u></p> <p>De nuestra consideración:</p> <p>Como es de su conocimiento, Inmobiliaria Lo Prado Limitada solicitó formalmente el día 13 de Mayo de 2005 a la Secretaría Ministerial Metropolitana de Urbanismo y Vivienda –SEREMI- que el proyecto de Loteo Ciudad de Los Valles, antes denominado Ciudad Jardín Lo Prado, de la comuna de Pudahuel, el Loteo, fuese incluido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago –PRMS-, como área urbana a fin de dar cumplimiento a la sentencia de la Excm. Corte Suprema de fecha 5 de Noviembre de 1996, que ratificó el fallo de primera instancia de la I. Corte de Apelaciones de Santiago, mediante el cual declaró la ilegalidad del PRMS por cuanto no considera dentro del área urbana los terrenos donde se aprobó el Loteo.</p> <p>Por Ordinario N°2386, de fecha 14 de Julio de 2005, la SEREMI comunicó a nuestra Sociedad que había acordado y aceptado solucionar la situación en que se encuentra el Loteo, mediante una modificación del PRMS y para tal efecto solicitó los antecedentes que en dicho Ordinario se indican.</p> <p>Por carta de nuestra sociedad, de fecha 22 de Diciembre de 2005, dirigida a la SEREMI se acompañaron los antecedentes solicitados en el Ordinario referido en el párrafo anterior, reiterando nuestra solicitud de incorporar el Loteo, mediante la modificación acordada del PRMS.</p> <p>Posteriormente, la SEREMI solicitó una serie de antecedentes de el Loteo a la I. Municipalidad de Pudahuel, para dar cumplimiento a la Modificación del PRMS acordada.</p> <p>Av. Américo Vespucio Sur N°100, Piso 17 Las Condes, Santiago, Chile</p> <p>Fono (56-2) 299 9700 - Fax (56-2) 299 9797</p>
--

INMOBILIARIA LO PRADO LIMITADA

Habiéndose entregado a la SEREMI los antecedentes solicitados por ella y recibido la respuesta que pidió a la I. Municipalidad de Pudahuel, por la presente, y como lo manifestamos en nuestra reunión del día Viernes recién pasado, le reiteramos nuestra petición de que se de curso a la Modificación del PRMS, a fin de que se incluya como área urbana el loteo Ciudad de Los Valles, con la normativa del seccional que lo rige, esto es, el D.S. 169 de 1984, modificado por el D.S. 10 de 1990, ambos de ese Ministerio.

Agradeciéndole su pronta respuesta a la presente, lo saludamos atentamente a Ud.,




Fernando Herrera G.
Director
Inmobiliaria Lo Prado Limitada

FHG/cfp.

Anexo 2

REPUBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE PUDAHUEL
DIRECCION DE OBRAS



RESOLUCION Nº 034.93 /

EXPEDIENTE Nº 12.021

PUDAHUEL, 02 DIC 1993

VISTOS : 1) Los antecedentes del Expediente Nº 12.021 que corresponden al Proyecto de Loteo denominado "Ciudad Jardín Lo Prado" y que corresponde a los predios denominados Parcelas Nºs. 11, 12, 13 y 14 Lote Ex-Reserva Cora Nº 5, de propiedad de la Sociedad Agrícola Lo Aguirre Ltda., en los cuales se solicita la aprobación del proyecto de loteo de los predios referidos.

2) El Ord. Nº 260 de fecha 20.01.93, Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda, que establece las normas correspondientes al Área a lotear y que emite el informe a las normas vigentes del Plan Intercomunal de Santiago.

3) La legislación que regula las condiciones de Uso de Suelo y las normas de subdivisión predial a saber:

- D.S. Nº 123 del MINVU del 17.10.89, que establece las áreas de preservación del medio ambiente natural.

San Pablo 8444 - Pudahuel / Santiago - Chile / Teléfonos: 800 440 011 - 440 73 00 - 440 73 60 / www.mpudahuel.cl