

investigación

Transformaciones socioterritoriales asociadas a proyectos residenciales de condominios en comunas de la periferia del Área Metropolitana de Santiago ▶ 1.

Rodrigo Hidalgo D. ▶ 2

Alejandro Salazar B. ▶ 2

Rodrigo Lazcano A. ▶ 2

Francisco Roa P. ▶ 2

Lily Alvarez C. ▶ 3

Mario Calderón F. ▶ 2

Los espacios periurbanos del área metropolitana de Santiago son el escenario de importantes transformaciones sociales, demográficas y territoriales, que se manifiestan en nuevas modalidades de ocupación del territorio rural. En este proceso de expansión de la metrópoli la función residencial es el principal motor de cambio. Tanto las viviendas en parcelas de agrado, individuales o agrupadas en condominio, como las soluciones habitacionales de carácter social, impulsadas por el Estado, contribuyen a dibujar la forma en que los asentamientos humanos se establecen en el territorio. A partir del estudio de las comunas de Pirque, Calera de Tango, Padre Hurtado y Lampa, se efectúa una lectura del nuevo diseño socio espacial que generan dichas agrupaciones residenciales.

Palabras Clave: periurbanización, condominios, Área Metropolitana de Santiago(Chile)

Constituting one of most dynamic sectors within the metropolitan region, Santiago's urban fringe is relevant from social, demographic and territorial standpoints. Small land subdivisions used for recreational or residential purposes, individual housing units, condominiums, and social housing supported by the central state apparatus, contribute all to shape this particular urban landscape. Taking studies conducted recently in the Municipalities of Pirque, Calera de Tango, Padre Hurtado and Lampa I offer an interpretation of the geographic configuration of this newly constructed space.

Keywords: urban sprawl, condominiums, Metropolitan area of Santiago (Chile)

1 ◀ Proyecto Fondecyt 1030472.

2 ◀ Instituto de Geografía,
Pontificia Universidad Católica
de Chile.

3 ◀ Doctoranda en Geografía
Humana, Universidad de
Barcelona.

La expansión del área metropolitana de Santiago (AMS) cobra especial importancia en las últimas décadas. Solo la mancha urbana de la gran conurbación de comunas que conforman dicha unidad pasó de tener aproximadamente 50.000 hectáreas en 1990 a cerca de 62.000 en el año 2000, aumento que en un 40% estuvo vinculado a la función residencial (Ducci, 2002). Esta dinámica de crecimiento puede asociarse a los cambios provocados por la reestructuración económica neoliberal vivida por el país desde la mitad de la década del setenta, que puso en el centro de sus políticas la apertura comercial del país y su inserción en los mercados externos, lo que fue acompañado por una progresiva desregulación de la actividad pública, que se expresó en diversos ámbitos, desde los servicios de salud y educación hasta la flexibilización de las prerrogativas impuestas por los instrumentos de planificación urbana (De Mattos, 1999).

Lo anterior se relaciona en la escala internacional con la globalización de la economía, que en dicho período cobra cada vez mayor importancia. Ella tiene como elemento unificador la instauración, en la mayoría de los países del orbe, de un modelo de desarrollo que intenta unificar las pautas que guían las actividades productivas. Una parte considerable de los cambios que se viven en las diferentes regiones del mundo están relacionadas con los procesos económicos globales que dibujan un nuevo escenario territorial, marcado por la predominancia de flujos de un capital externo que tiende a ser acumulado de forma flexible, situación que da a lugar a territorios red que se articulan por actividades más que por los límites político administrativo de las naciones (Veltz, 1999).

En las ciudades y en especial en las áreas metropolitanas chilenas toman lugar importantes modificaciones que se expresan en la forma de crecimiento y distribución espacial de la población y de las actividades económicas, tanto a escala nacional como de los centros urbanos propiamente tales. Las obras públicas asoman significativamente en el paisaje urbano e interurbano nacional, sobre todo en lo que dice relación con los accesos principales y vías de alta circulación para el caso de la capital del país. En este sentido, bajo el esquema de las "concesiones viales" el sector privado comienza a movilizarse en la búsqueda de rentabilidades atractivas para sus inversiones, lo que potencia la expansión física de las áreas metropolitanas y de las ciudades intermedias (Hidalgo, Alvarez y Salazar, 2003).

A partir de lo expuesto, se puede apuntar que importantes superficies de suelo rústico pierden esa condición, pasando a formar parte de un espacio urbano que se torna cada vez más dinámico y su generación ya no queda condicionada solamente al crecimiento del borde inmediato de la ciudad, sino que se comienza a exacerbar lo que en el ámbito anglosajón se denomina como "urban sprawl" o suburbanización dispersa y en el ámbito europeo mediterráneo como "periurbanización", situaciones análogas pero con manifestaciones territoriales diferenciadas, que expresan distintos modelos sociopolíticos y culturales. El caso del área metropolitana de Santiago lo anterior redundando en una persistente expansión tentacular de la mancha urbana central, que desborda continuamente los límites de la ciudad, extendiéndose hacia las áreas rurales circundantes.

En este ámbito y considerando las aplicaciones para el caso chileno, se postula que el proceso de

periurbanización se asocia a una de las modalidades que asume el crecimiento de las ciudades y de los espacios metropolitanos que involucra la formación de asentamientos dispersos, con algunos rasgos urbanos, más allá de los límites físicos de la aglomeración continua representada por la urbe tradicional, habitados en general por antiguos ciudadanos que siguen desempeñando parte importante de su vida diaria en la ciudad.

De esta forma, una de las manifestaciones de la expansión física del AMS hacia su área de influencia está relacionada con la construcción de viviendas en condominios dirigidas a grupos socioeconómicos medios, medios altos y altos, que migran hacia las áreas periurbanas en búsqueda de nuevos espacios residenciales, de mayor tamaño e inmersos en un hábitat supuestamente opuesto a la modernidad de la metrópoli. Una parte de la implantación y auge de estos proyectos en las dos últimas décadas, se encuentra relacionado con la aplicación del Decreto con Fuerza de Ley (DFL) N° 3.516 de 1980 sobre subdivisión de predios rústicos en lotes no inferiores a media hectárea (Hidalgo, Salazar, Lazcano y Roa, 2003). Esta figura legal, con el paso del tiempo, se constituyó en el origen de los hoy denominados condominios de parcelas de agrado, que se desarrollan en la periferia del AMS.

Esta última modalidad residencial por sus características de superficie, se convierte en teoría en el principal agente modificador del hábitat rural y en el detonante de múltiples conflictos en la relación urbano-rural, a través del cambio de uso del suelo y su constante fragmentación. Ello genera una serie de disfuncionalidades que se relacionan con la

materialización de usos que poco tienen que ver con las actividades primarias asociadas a la agricultura, lo que se manifiesta en incompatibilidades entre dos formas de ocupar un territorio con medios y fines muchas veces opuestos. El estudio y diseño de posibles soluciones a las externalidades planteadas por la implantación de dichos usos, requiere de metodologías de análisis particular capaces de comprender la complejidad del medio rural que comienza a ser utilizado por la función residencial (Pino y Tapia, 2003).

Otra manifestación del proceso de expansión o de la generación de suelo urbano hacia el exterior del AMS, está asociado históricamente al desarrollo de proyectos de viviendas sociales promovidas por el Estado y dirigidas a grupos socioeconómicos medios bajos y bajos (Hidalgo, 1997). Esta oferta residencial no está ajena a la generación de peligros y desencuentros con el medio rural cercano, estando en juego no solo problemas de índole ambiental y productiva, sino también de carácter social.

En este contexto, se postula que el proceso de ocupación de la periferia del AMS, en su vertiente residencial, está asociado principalmente a estas dos modalidades descritas, es decir condominios y viviendas sociales. El conjunto de estas tipologías residenciales constituyen la mayor parte de la oferta residencial dentro del mercado metropolitano, y en este sentido, su patrón de desarrollo significa cambios diferenciados en los perfiles socioeconómicos de la población y de las actividades comunales. Lo anterior está relacionado con una serie de implicancias no menores sobre la modificación de los usos del suelo rural, y por lo tanto procesos necesarios de explicitar en la comprensión del

rediseño de la geografía social y en la planificación futura de estos espacios.

Atrás de dichas dinámicas existen también efectos en la disponibilidad de la tierra de alta productividad, base natural para las actividades primarias de la población, no solo originaria, sino sobre las labores agrícolas en general de la región. Además se genera un verdadero efecto "dominó" sobre la dotación de infraestructuras, equipamientos y servicios, e inclusive consecuencias sobre la representación sociopolítica de estos espacios de interfase urbano rural.

En definitiva estas dinámicas tendrían consecuencias sobre la generación y gestión del suelo urbano más allá de los límites de la ciudad tradicional y en su relación con las transformaciones socioeconómicas del periurbano. Esta situación repercute directamente en la sustentabilidad del proceso de metropolización, o en otras palabras, sobre la armonía territorial de la expansión metropolitana, lo que es un gran desafío para la gobernabilidad de estos espacios y, de paso, para los actores que convergen en ella, tanto del sector público como privado y de la comunidad en general.

A partir de lo señalado y a través de los casos de estudio de las comunas de Pirque, Calera de Tango, Padre Hurtado, Lampa y Padre Hurtado, se analiza la ocupación del territorio en diferentes sectores de expansión de la AM de Santiago, a través de las modalidades de proyectos residenciales antes mencionados, y sus efectos sobre el nuevo dibujo de la

geografía social en las emergentes configuraciones territoriales del periurbano metropolitano.

METODOLOGÍA Y ÁREA DE ESTUDIO

Las comunas señaladas se localizan en la periferia del área metropolitana de Santiago (figura nº1). Esta última la hemos definido en base al concepto conurbación, acuñado a comienzos del siglo XX por el planificador inglés Patrick Geddes (1915), que lo definió como la fusión física de espacios urbanos que tienen un origen distinto y que es provocada por la urbanización no controlada que se difunde sobre un territorio determinado. Si a esta área urbanizada continua sobreponemos los límites de las comunas del AMS, se puede trazar el respectivo perímetro político administrativo de la aglomeración ▶ 4.



Figura nº1. Comunas de Pirque, Calera de Tango, Padre Hurtado y Lampa en el contexto del Área Metropolitana de Santiago.

4.4 Con este criterio hemos definido en base a información satelital de noviembre del 2001 los límites de las conurbación de Santiago (Hidalgo, Salazar, Lazaño y Roa, 2003), la que está compuesta por 39 comunas, a saber: Santiago, Independencia, Conchalí, Huechuraba, Recoleta, Providencia, Vitacura, La Barnechea, Las Condes, Ñuñoa, La Reina, Macul, Peñalolen, La Florida, San Joaquín, La Granja, La Pintana, San Ramón, San Miguel, La Cisterna, El Bosque, Pedro Aguirre Cerda, Lo Espejo, Estación Central, Cerrillos, Maipú, Quinta Normal, Lo Prado, Pudahuel, Cerro Navia, Renca, Quilicura, Colina, Lampa, Puente Alto, San Bernardo, Padre Hurtado, Pirque y Calera de Tango.

Desde el punto de vista metodológico, el trabajo realizado se centró en la confección de una base de datos que registrara los condominios construidos en Pirque, Calera de Tango, Padre Hurtado y Lampa en la década de los noventa. Para realizar esa labor las actividades efectuadas fueron la revisión de los archivos de permisos de edificación y obras recibidas en la Dirección de Obras de cada municipio. Los datos levantados fueron desde el nombre y dirección de la parcelación o condominio hasta el número de viviendas edificadas. Se hizo la distinción entre parcelación y condominio, teniendo presente que una parte considerable de los proyectos estudiados no se encontraban acogidos a la leyes de copropiedad inmobiliaria ▶ 5, lo que llevó a establecer además como criterio de búsqueda y definición de condominio aquellas parcelaciones que no estando acogidas a dichas normativas, igualmente tuvieran un acceso único y controlado. En una fase posterior se contrastaron los datos obtenidos en los registros municipales con la realidad observada en terreno, lo que pudo depurar aún más el criterio de selección propuesto.

5 ◀ Según la actual legislación se definen como Condominios aquellas construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la Ley 19.537. Dicha normativa distingue dos tipos de condominios: Tipo A: construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y; Tipo B: los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

En relación a la vivienda social, se considera la información entregada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) a través de las memorias de gestión de dicha cartera de Estado, y su localización se obtuvo a través de los permisos de edificación de las direcciones de obras de cada comuna, con lo cual se diseña la cartografía temática correspondiente a la localización de la Vivienda Social para el período 1990-2002.

Esta tipología de vivienda permite ampliar el horizonte de análisis de la forma en que se está construyendo el espacio social en las comunas en

estudio. En este sentido, los condominios analizados están dirigidos a los sectores medios y medios altos de la población, teniendo como contrapartida a las viviendas sociales, destinadas a personas de escasos recursos, lo que sienta las bases para contrastar las diversas modalidades en que se generan las distintas áreas residenciales.

Como medio para obtención de los datos censales se utilizó REDATAM, definido como un sistema informático para recuperar información en áreas menores. En este caso REDATAM permitió acceder a las cifras de personas ocupadas según tipo de profesión u oficio, teniendo como criterio la Clasificación Internacional Uniforme de Ocupaciones (CIUO). Este procedimiento se efectuó para cada una de las comunas en estudio, a nivel de distrito censal. El Cuadro n°1 detalla la correspondencia entre dicha información y los estratos socioeconómicos bajo, medio y alto.

Cuadro n°1	
Clasificación de las actividades de la población económicamente activa en estrato bajo, medio y alto.	
Estrato	Actividad
Alto	Personal directivo, FFAA, profesionales.
Medio	Empleados de oficina, trabajadores de los servicios, técnicos y operadores de maquinas (calificados).
Bajo	Agricultores, operadores de artes mecánicas y trabajadores no calificados.
Fuente: Modificado de Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001.	

De esta forma, se logró estimar el porcentaje de personas por "estrato" para cada una de las comunas en estudio. Este proceso se realizó para 1992 y 2002, y permitió establecer la variabilidad en la concentración, en cada grupo definido, para dicho periodo intercensal.

Con el mismo REDATAM se obtuvieron las cifras de la población que migró a las comunas en estudio, a nivel de distrito censal. Se consideraron sólo aquellas personas que provenía del resto de municipios de la Región Metropolitana de Santiago ▶ 6, los que fueron clasificados, a su vez, en comunas de ingresos altos, medios y bajos, según lo detalla la encuesta de caracterización socioeconómica nacional (CASEN) elaborada por el Ministerio de Planificación y Cooperación (MIDEPLAN), para 1990 y el 2000.

Por otro lado, con el fin de aproximarse a las formas de urbanización dispersa en el AMS, se realizó una revisión de las subdivisiones acogidas al DFL 3.516 y que fueron registradas por el Servicio Agrícola Ganadero (SAG), dependiente del Ministerio de Agricultura, entre los años 1994 y 2002. Con dicha información se confeccionó un registro de las subdivisiones, según tamaño y superficie involucrada para el conjunto de las comunas de la Región Metropolitana de Santiago.

LOS NUEVOS ESPACIOS RESIDENCIALES EN LAS ÁREAS PERIURBANAS

Los evidentes cambios vividos en las últimas décadas en las tendencias demográficas de los países occidentales, asociados a disminución de la población en las áreas urbanas centrales consolidadas y su respectivo aumento en los anillos externos de las metrópolis, han dado cabida a múltiples intentos de conceptualización. Pero la complejidad y la diversidad de las transformaciones observadas en los espacios periurbanos, principales zonas de mutaciones del medio

rural, llevan a la formulación de distintas definiciones, no siempre coincidentes y ciertas veces contradictorias, y difíciles de generalizar en otras realidades nacionales, con diferentes modelos administrativos, culturales y demográficos.

Es así como, el concepto de periurbanización lo entendemos principalmente para explicar el proceso general de expansión de las ciudades y las transformaciones del medio rural circundante. En este mismo sentido de la discusión, el proceso de suburbanización puede ser interpretado como el surgimiento de espacios urbanos más allá del límite de la mancha urbana consolidada, pero unidos funcionalmente a ellas. Es decir, ocurre el desplazamiento de población urbana desde los centros metropolitanos hacia áreas rurales próximas o hacia las ciudades menores que se encuentran bajo la influencia o presión directa de aquellos centros. Esto último se vincula a lo que se define como contraurbanización, interpretada como la salida de población de los centros metropolitanos más antiguos y más densamente poblados y el aumento simultáneo de los habitantes en los anillos suburbanos externos de las grandes aglomeraciones urbanas (Arroyo, 2001).

Estos fenómenos observados en las últimas décadas, son relacionados con los procesos de reestructuración económica que actúan en la escala global. Lo anterior permitiría explicar, a través de los cambios en el mercado de trabajo y su diversificación geográfica, la aparición contemporánea del fenómeno en la mayoría de los países y regiones industrializadas y en vías de desarrollo (De Mattos, 2002).

64 Para obtener esta información se analizaron los resultados de pregunta número 24 del cuestionario censal de 2002, que solicita detallar a todos los mayores de 5 años la comuna de residencia que dichas personas tenían en el año 1997 (INE, 2002).

En el ámbito internacional existe una relación entre la expansión espacial de la ciudad y la redistribución de la población al interior de las áreas metropolitanas y sus periferias. Si bien, en momentos históricos y con temporalidades desplazadas, a ritmos diferentes y con modelos culturales diversos, existen tendencias convergentes para ciertos tipos de ciudades y regiones. Ellas dicen relación con el sello o marca que los asentamientos humanos imprimen a los territorios donde se emplazan. Tanto los condominios como las viviendas sociales manifiestan distintos contenidos del territorio, en donde ambos "gatillan" una serie de acciones que van dibujando la geografía social de los lugares donde se localizan.

La vivienda social, por lo tanto, cobra importancia en la medida que se conforma sobre la base de las políticas estatales, que en este caso generan grandes espacios de marginalidad social. Ellos se materializan muchas veces sobre ejes que son parte de la expansión continua de la ciudad o de la exurbanización de la población a ciudades menores o nuevas ciudades, como lo describe Semmoud (2001) para el caso de París, y de manera inversa para la generalidad de las ciudades de los Estados Unidos, en donde los suburbios constituyen el anillo prospero de las metrópolis, en función de los gates communities, condominios y las edge cities. En este sentido, estas formas del crecimiento urbano dan cuenta de cambios significativos al interior de las sociedades urbanas y sus modos de vida.

En el contexto de la planificación territorial metropolitana, estas modalidades de espacios residenciales, ponen nuevamente en relieve la discusión respecto de las ventajas y desventajas de los modelos

de ciudad dispersa y ciudad compacta, tanto desde la perspectiva de la sustentabilidad social, como territorial y económica de las áreas metropolitanas. De este modo el modelo de ciudad dispersa como el de ciudad compacta, de límites físicos más fácilmente identificables, están tradicionalmente asociados a las ciudades americanas y europeas, respectivamente. Las primeras caracterizadas por un intenso proceso de "urban sprawl" o suburbanización dispersa, el cual ha sido uno de los motores del desarrollo económico de los Estados Unidos, involucrando a la industria del automóvil y a la expansión de la red vial de alta velocidad, las que implican grandes inversiones en capital financiero (Mawromatis, 2002). Las ciudades europeas, por su parte, no están al margen de estos procesos, pero con contextos geográficos y de gestión de la metropolización particulares. Por una parte, las políticas tienden a favorecer la potenciación de antiguos núcleos poblados y, por otra, se han promovido estrategias para contener y guiar la expansión espacial y la redistribución poblacional metropolitana. Estas actuaciones se llevan a cabo con una mayor participación del Estado, lo que da a lugar una mayor heterogeneidad social de los territorios resultantes.

Desde una perspectiva geográfica, los espacios residenciales cerrados aparecen como un claro producto inmobiliario de la periurbanización y presentan una lógica de localización dentro de las áreas metropolitanas, asociada a las características de cada tipo de ciudad, siguiendo las ventajas comparativas que estas ofrecen. Como explica Le Goix (2002), para el caso de Los Ángeles (EEUU), la localización de estos proyectos residenciales obedece a la búsqueda de atractivos paisajísticos relacionados con localizaciones que

aprovechan las mega infraestructuras metropolitanas, y se inscriben dentro del proceso de segregación socio-espacial que ellos generan.

Respecto de los proyectos de viviendas sociales, también representan una forma más de la oferta inmobiliaria metropolitana dirigida a un determinado grupo socioeconómico de la población. En el caso chileno, ellos presentan una lógica de localización que se relaciona con la oferta de terrenos con un bajo valor por unidad de superficie, stock que por lo general se encuentra en la periferia. Estos proyectos de viviendas se constituyen en un factor más de la conducción del patrón de segregación socio-espacial que desarrolla la ciudad y de la expansión urbana en su contexto más amplio (Arditi, Carrasco, Jirón y Sepulveda, 2004). Concentrándose en su generalidad, a pesar de los esfuerzos públicos de diversificar la oferta geográfica del proceso centrifugo de población de bajos recursos, en espacios residuales, de margen, dichos conjuntos provocan la concentración de grupos socioeconómicos bajos en contados sectores de las ciudades (Hidalgo y Arenas, 2003).

En América Latina la proliferación de condominios y el cierre de las áreas residenciales en las grandes áreas urbanas, es un proceso con un importante impulso en la última década. En este contexto, entre las actuales modalidades espaciales de la periurbanización, la localización de espacios residenciales cerrados cobra una dinámica significativa, reveladora de diversas dimensiones, tanto sociológicas, como particularmente de las implicaciones territoriales que hay atrás de estas intervenciones. Lo anterior, necesariamente ha de ser discutido y aplicado a la situación nacional en la

perspectiva de construir un marco explicativo de los procesos de urbanización de las ciudades chilenas que sea homologable a su propia realidad.

En este sentido, las modalidades de crecimiento de las ciudades chilenas y de sus áreas metropolitanas en las últimas décadas, se asocian al modelo de la ciudad dispersa. Respecto del caso particular de la ciudad de Santiago, la migración de una parte de la población santiaguina hacia las áreas periurbanas está asociada a la búsqueda de nuevos espacios residenciales, con algunas ventajas comparativas respecto de la oferta inmobiliaria existente al interior de la aglomeración. Una de las hipótesis que explica lo anterior se relaciona con el acceso a viviendas de mayor tamaño predial y construido que se ofertan en estos lugares de transición entre el medio rural y el medio urbano, además de las connotaciones subjetivas que existen en las decisiones de los nuevos habitantes que buscan espacios abiertos que evocan paisajes bucólicos campestres, algo distantes de la modernidad de la metrópoli. Lo anterior "en gran parte está asociado a la materialización de proyectos inmobiliario residenciales basados en la subdivisión de predios rurales, dando producto a lo que se conoce comúnmente como parcelas de agrado" (Hidalgo, Salazar, Lazcano y Roa, 2003). Este proceso ha exacerbado la suburbanización y la fragmentación de los espacios rurales circundantes a la mancha urbana santiaguina, constituyéndose como una nueva forma de construcción de la ciudad y de configurar el territorio de la periferia metropolitana.

Atrás de la nueva configuración territorial provocada por los condominios en algunos municipios

rurales subyace un importante movimiento de personas que migran desde las comunas centrales y pericentrales hacia la periferia. Aunque la tendencia ha sido a emigrar a territorios con similar nivel socioeconómico que el lugar de origen, en el último tiempo se verifica que esta tendencia tiende a revertirse e importantes contingentes de clase media llegan a comunas con menor estatus socioeconómico y cada vez más distantes del núcleo duro de comunas netamente urbanas. En este contexto, "los impactos espaciales de la migración también se ven reflejados en la geografía social de los lugares de destino, al originar patrones de segregación en virtud de los atributos que acompañan a la población en sus desplazamientos, en particular el relativo al status ocupacional" (Ortiz y Morales, 2002).

Finalmente, el análisis de estas modalidades residenciales ponen de relieve lo mencionado por Ascher (2001), que señala que la fase actual o posmodernista del urbanismo está marcada por la predominancia de los procesos de expansión metropolitana, metropolización y formación de "metapolis", es decir, de vastas conurbaciones, distendidas y discontinuas, heterogéneas y multipolarizadas. Frente a esto, el advenimiento de la ciudad dispersa plantea una serie de desafíos, como la necesidad y el surgimiento de un nuevo diseño del urbanismo, de dispositivos más que de planes por aplicar; reflexivo, precautorio; participativo al nivel de los actores y de las lógicas que intervienen; reactivo, flexible y negociado, acorde con las dinámicas que vive la sociedad.

EL D.L 3.516 DE SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS Y SUS EFECTOS EN LA RM DE SANTIAGO (1994-2002).

Uno de los hitos que marca el proceso de ocupación de los espacios rurales circundantes a las ciudades y áreas metropolitanas chilenas tiene relación con el ya citado DFL 3.516, comúnmente conocido como la "ley de las parcelas de agrado". Particularmente para el caso de la AMS, el análisis de sus efectos se hace necesario para entender la forma en que se configura en la actualidad la difusión de la urbanización dispersa en este espacio y los matices que ella presenta en la diversas comunas que la integran.

Haciendo una revisión de la historia reciente de la legislación atinente a la parcelación del suelo rural, es posible apuntar que antes de la promulgación del DFL 3.516, las normas existentes sobre subdivisión de predios rústicos estaban contenidas en el decreto ley N° 752 de 1974 del Ministerio de Agricultura, que fue modificado en 1978 a través del DFL 1-2345, del mismo Ministerio, dada la "imperiosa necesidad de adecuar también esta legislación a la política general del gobierno tendiente a una mayor libertad del mercado" (Boletín 2691-01). No obstante estas innovaciones, las autoridades seguían viendo trabas en la legalización de las subdivisiones realizadas hasta la fecha, situación que según el discurso de aquellos años mermaba las posibilidades de acceso a créditos por parte de los agricultores, dada la inseguridad de éstos respecto a la tenencia de los terrenos, lo que repercutía finalmente en una baja de la productividad agrícola. Ello también se explicaba por la falta de recursos técnicos y financieros, recordando que muchos de estos terrenos

fueron heredados por los agricultores durante el período de reforma agraria. Es así como este conjunto de factores, derivó en un paulatino proceso de enajenación de terrenos, repercutiendo finalmente en un fenómeno de migración hacia la ciudad, aumentando la pobreza ya presente en vastos sectores de las periferias de las grandes ciudades (CONAMA/IGEPUC, 1999).

Las normas vigentes hasta ese momento tenían por finalidad la preservación de las tierras, y pretendieron evitar tanto el surgimiento de minifundios como la disminución de predios rústicos. La superficie mínima exigida a los predios para poder ser subdivididos era de 8 hectáreas de suelo de riego clase I y II, de lo contrario, el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) era la entidad encargada de dar autorización a la subdivisión, conforme las disposiciones del citado Decreto Ley N° 752 (Maturana, 2002).

Bajo este contexto, en el año 1980 es promulgado el DFL N° 3.516 que establece las nuevas normas sobre división de predios rústicos. Publicado en el Diario Oficial N° 30.829, de acuerdo al mensaje presidencial, el decreto tiene por objeto "establecer la libertad para dividir los predios rústicos de aptitud agrícola, ganadera o forestal, manteniéndose el destino primitivo, respecto de los lotes resultantes y sujetándose a las normas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones" (Boletín 2691-01). Sin embargo, esta libertad de subdivisión de predios se supeditaba a dos restricciones. En primer lugar, los predios resultantes de la subdivisión deben tener una superficie no inferior a 5.000 m², es decir, 0,5 hectáreas; en segundo lugar, los predios resultantes de estas subdivisiones están impedidos de cambiar su destino. Junto con ello,

notarios y conservadores de bienes raíces tienen la obligación de no autorizar escrituras públicas, ni inscribirlas, respectivamente, si no se ajustan a las limitaciones establecidas. Otro mecanismo, es la aplicación de una multa para quienes violen las normas destinando los predios para fines urbanos o habitaciones de predios rústicos. Además, se consideran nulos todos aquellos contratos que contravengan las disposiciones establecidas en el D.L 3.516, las que serán fiscalizadas tanto por las secretarías regionales de la Vivienda y Urbanismo (SEREMIS), como por el SAG y las municipalidades respectivas (CONAMA/IGEPUC, 1999).

Sin embargo, y a pesar de los mecanismos establecidos para el resguardo de la aptitud agrícola de los predios, en el mismo boletín 2691-01, se hace referencia a la posibilidad de excepción del cambio de uso de suelo de los lotes resultantes de las subdivisiones, invocando para ello las normas generales contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza de Construcciones y Urbanización. Estas se refieren al Capítulo III: De los Límites urbanos, de dicha ley, y específicamente al artículo N° 55, cuyo contenido señala la imposibilidad de "abrir calles, subdividir poblaciones, ni levantar construcciones" a menos que éstas "fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o viviendas de hasta un valor de 1000 U.F, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado" (LGUC, 2004), recayendo en la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectiva, la tarea de evitar que estos emprendimientos den origen a nuevos núcleos urbanos fuera de las directrices de la planificación urbana regional.

74 Según glosario del Censo de 2002 la parcela de grado corresponde a: "asentamiento humano, concentrado o disperso que se ubica en una o más propiedades de pequeña extensión, inferior a media hectárea (5.000 metros cuadrados), con nombre propio común a todas ellas. La parcela de agrado, por su dimensión no constituye una explotación agrícola, aun cuando existan cultivos al interior de ella; se diferencia de la parcela agrícola por el tipo de edificación moderna de la vivienda, correspondiente a un nivel socio-económico medio-alto y alto. Por lo general, la parcela de agrado se ubica en las cercanías de los centros urbanos de importancia; ellos forman un conjunto de varias propiedades que se reconocen con un nombre propio común, que generalmente se deriva del nombre del predio que las originó, independientemente del nombre propio que pudiere tener cada propiedad. La parcela de agrado pierde su categoría si su monto poblacional corresponde a la de Aldea (entre 301 y 1.000 habitantes)".

A pesar de lo anterior, son estas excepciones de la Ley y la falta de un número límite para la construcciones de este tipo de viviendas las que han dado paso a la formación de núcleos urbanos en la periferia del AMS; sobrepasando las atribuciones de las SEREMIS de Vivienda y Urbanismo, por cuanto la paulatina concentración de habitaciones genera una fuerte demanda por servicios básicos e infraestructura vial. Servicios que dada su localización fuera del límite urbano, no son financiados por el loteador, traspasando esta demanda al Estado, quien se encarga de proveerlos. Una vez satisfechas las demandas, los nuevos núcleos urbanos se consolidan como tal, sin formar parte, necesariamente, de los lineamientos trazados por los respectivos instrumentos y políticas de planificación urbana local y regional.

Desde la promulgación del citado decreto se comienza llevar a cabo un intenso proceso de subdivisión del suelo rural en gran parte del territorio nacional. Para el caso de la Región Metropolitana de Santiago lo anterior se traduce en un incremento de los usos residenciales en los espacios periurbanos. Las "parcelas de agrado" cobran un importante valor como motor de cambio de dichos territorios, y ellas adoptan diversas tipologías, desde la edificación individual hasta conjuntos de lotes que se agrupan en la modalidad de "condominio". Existe en estos conjuntos de viviendas accesos controlados y en algunas ocasiones sistemas de vigilancia permanente, que son organizados por los propios vecinos que habitan en ellos.

Una forma de interpretar el avance de las "parcelas de agrado" es a través del registro del SAG de las subdivisiones acogidas al DL 3.516 entre 1994 y 2002, y por las viviendas que el censo del 2002 catastró en la modalidad "parcela de agrado" ▶ 7. El Cuadro nº2 muestra, para las comunas de la Región Metropolitana de Santiago, el total de subdivisiones aprobadas en el período 1994-2002, la superficie involucrada en dichas parcelaciones y el número de viviendas censadas por el INE en la citada modalidad. Una primera constatación lleva a afirmar que no existe una concordancia clara y homogénea entre dichos antecedentes.

Lo anterior se complementa, además, si consideramos que en promedio cerca del 86% del total de lotes subdivididos entre 1994 y 2002 en la región metropolitana, corresponden a subdivisiones menores a 1 ha. Esto nos lleva a pensar que si el destino potencial de las subdivisiones inferiores a 1 ha son las parcelas de agrado, estas deberían expresarse claramente en el último censo, hecho que solo ocurre en ciertas comunas, como Talagante (1.905), Paine (1.545) y Pirque (1.387). En ellas se presentan las mayores cantidades de viviendas en "parcelas de agrado", pero no corresponden a las comunas con la mayor cantidad de lotes totales subdivididos, salvo la comuna de Paine. Esta situación podría tener su explicación en un inicio del fenómeno de subdivisión y construcción de viviendas en parcelas de agrado, anterior al período de registro de 1994-2002.

Cuadro N°2. Número total de lotes, superficies involucradas en subdivisiones acogidas al D.L. 3516 (1994-2002) y viviendas censadas en «parcelas de agrado» (2002) en comunas de la Región Metropolitana de Santiago.							
Comunas	N° total lotes (A)	%	N° de Viviendas en Parcelas de Agrado (B)	%	(B)/(A)*100	Superficie subdividida has	%
El Monte	302	0.19	61	0.61	20,2	4915.45	1.30
Alhue	311	0.20	s/í	-	-	7298.03	1.93
San José de Maipo	562	0.36	73	0.73	13,0	686.24	0.18
Padre Hurtado	1357	0.87	381	3.83	28,1	1504.37	0.40
Pirque**	1730	1.11	1387	13.95	80,17	1124	0.30
San Pedro	1904	1.22	31	0.31	1,6	26568.13	7.03
Calera de Tango	2694	1.72	950	9.55	35,3	1785.59	0.47
Isla de Maipo	2758	1.77	148	1.49	5,4	5736.83	1.52
María Pinto	4716	3.02	s/í	-	-	14713.16	3.89
Peñaflor	5316	3.40	259	2.60	4,9	4306.88	1.14
Talagante	5854	3.75	1905	19.16	32,54	8062.45	2.13
Buín	8146	5.21	232	2.33	2,8	7414.22	1.96
Curacaví	8741	5.59	604	6.07	6,9	41941.23	11.09
Til-Til*	15554	9.95	13	0.13	0,08	29150.9	7.71
Melipilla	15651	10.02	39	0.39	0,25	74731.97	19.77
Paine	16155	10.34	1545	15.54	9,56	39394.73	10.42
Lampa*	22253	14.24	792	7.97	3,6	25787.22	6.82
Colina*	42247	27.04	1004	10.10	2,4	82903	21.93
Pudahuel	s/í	-	6	0.06	-	s/í	-
Puente Alto	s/í	-	46	0.46	-	s/í	-
La Florida	s/í	-	99	1.00	-	s/í	-
San Bernardo	s/í	-	151	1.52	-	17.3	0.00
Lo Barnechea	s/í	-	217	2.18	-	s/í	-
Total	156251	100	9943	100	6,36	378041.7	100

Fuente: Ministerio de Agricultura e INE 2002.

* Comunas con datos presentes en los registros hasta 1997.

** El total de las subdivisiones registradas son para el año 1994.

Esta falta de correspondencia se observa por ejemplo en la comuna de Til-Til, donde el número de lotes resultantes, hasta el año 1997, alcanza a 10.554 unidades, y las viviendas en parcelas de agrado censadas al año 2002 serían solo 13. A diferencia de la comuna de Pirque que presenta un total de 1.730 lotes y un número de 1.387 viviendas en parcelas de agrado censadas, mostrando un desfase bastante menor.

Sobre esto, observamos que puede existir una diferencia real y posible, vinculada a una oferta mayor que la demanda, entre las subdivisiones prediales y la concretización de los proyectos residenciales individuales o colectivos en parcelas de agrado. Pero también se postula que es probable que existan ciertas dificultades en la obtención de datos y los criterios de atribución de la categoría residencial propiamente tal para las "parcelas de agrado", lo que se explicaría por las significaciones tributarias que esta tiene para sus propietarios, o debido a la consideración solo de su carácter residencial, sin incluirlas en esta nueva categoría, e inclusive por problemas de accesibilidad y movilidad censal, todas estas situaciones que pueden afectar la congruencia de los datos en esta categoría.

A pesar de las posibles limitaciones de las cifras, lo significativo de ellas es la constatación de que la oferta o subdivisiones para parcelas de agrado es mayor que su demanda, o al menos superior que la concretización real del proyecto residencial. Dicha información permite visualizar la magnitud de la oferta que se encuentra disponible y a la espera, en un proceso especulativo del mercado de la tierra, que aun tiene muchos años por delante. Lo anterior deja entrever las transformaciones que podrían presentarse en los espacios rurales de la

región metropolitana en los próximos 15 a 20 años, en particular en las comunas periurbanas.

En este sentido, en el Cuadro n°2, se observa que las mayores superficies involucradas en subdivisiones prediales en el periodo corresponden a las comunas de Colina (82.903 ha.), Melipilla (74.731 ha) y Curacavi (41.941 ha), en donde además el número total de lotes subdivididos no guardan ninguna relación con las viviendas en parcelas de agrado censadas, siendo el desfase bastante considerable. Por ejemplo la comuna de Colina con una superficie involucrada de 82.903 ha, registra 42.247 lotes totales y 1004 viviendas en parcelas de agrado, como también la comuna de Melipilla con 74.731 ha involucradas y 15.651 lotes totales y solo 39 viviendas en parcelas de agrado.

Tanto los efectos descritos provocados por la aplicación del DFL 3.516 como el alto potencial vigente en la construcción de viviendas en parcelas de agrado en las diferentes comunas de la periferia del AMS es uno de los mayores desafíos a los que están enfrentado el sistema de planificación territorial vigente en el país. En la actualidad las autoridades se encuentran estudiando una modificación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en la que se pretenden incluir nuevas figuras de planificación amparadas en el Desarrollo Urbano Condicionado, formulado para velar supuestamente por un crecimiento armónico de los asentamientos humanos en las periferias de las ciudades y que permitan sentar las bases para regular los requerimientos mínimos de los equipamientos e infraestructuras que mitiguen los externalidades negativas que dichas ocupaciones provocan en los espacios donde se instalan.

En este sentido, los cuestionamientos por parte de un sector de la comunidad académica y de organizaciones sociales interesadas por la forma en como se ha desarrollado el consumo de suelo por parte del crecimiento areal de las ciudades es un aspecto que tiene una directa relación con los efectos ya descritos de la aplicación del DFL 3.516. Las críticas apuntan a que el sistema de desarrollo económico imperante potencia la flexibilización de la normativa asociada al uso del suelo como un aliciente para favorecer las inversiones y el libre juego de los agentes inmobiliarios que intervienen en la dinámica de extensión física de las ciudades. De esta manera, lo fundamental en la nueva propuesta de la LGUC será no solo concebir nuevas instancias de diseño y regulación para la urbanización dispersa sino conciliar adecuadamente los intereses de los actores interesados en la dinámica de ocupación del territorio descrita con los procesos socio-espaciales detectados por la aplicación de normativas tales como el DFL 3.516.

**TRANSFORMACIONES SOCIOTERRITORIALES
ASOCIADAS A PROYECTOS RESIDENCIALES DE
CONDOMINIOS. LOS CASOS DE PIRQUE, CALERA DE
TANGO, PADRE HURTADO, TALAGANTE Y LAMPA**

Las comunas de Pirque, Calera de Tango, Padre Hurtado, Talagante y Lampa se ubican en diferentes sectores periurbanos del área metropolitana de Santiago, pertenecen administrativamente a las Provincias de Cordillera, Maipo, Talagante y Chacabuco, respectivamente. En ellas se desarrolla en los últimos años un intenso proceso de ocupación del suelo con fines residenciales, asociados a condominios en parcelas de agrado y a soluciones de

vivienda social. Ambas tipologías provocaron en dichas comunas un nuevo dibujo de la geografía social de esos territorios, representado en la llegada de nuevas inversiones inmobiliarias y población de distintos niveles socioeconómicos.

Los cuadros nº3 y nº4 muestran la población y viviendas en estas cuatro comunas, así como también los respectivos totales para el conjunto de provincias de la Región Metropolitana de Santiago para los años 1992 y 2002. Los datos expuestos corroboran en parte las hipótesis existentes en torno a que el crecimiento de población y viviendas tiene una mayor proporción en las provincias periféricas al del núcleo duro de comunas netamente urbanas que agrupa la provincia de Santiago y parte de Cordillera y Maipo, que contienen a Puente Alto y San Bernardo, respectivamente.

Comunas / Provincias	Población 1992			Población 2002			Variación Intercensal (%)
	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total	
Pirque	2640	8728	11368	9651	6914	16565	45,72
Calera de Tango	3964	7879	11843	9932	8303	18235	53,97
Lampa	16373	8660	25033	28229	1999	40228	60,7
Padre Hurtado	25783	3589	29372	34257	4511	38768	32,2
Total comunas en estudio	48760	28856	77616	82069	21727	113796	46,6
Provincia de Santiago	426520	12893	4308133	4658687	9786	4668473	8,36
Provincia de Chacabuco	60910	29730	90640	99201	33597	132798	46,51
Provincia de Cordillera	264978	13009	277987	511565	11291	522856	88,09
Provincia de Maipo	245445	47576	293021	336198	42246	378444	29,15
Provincia de Melipilla	64305	54497	118802	80790	40852	121642	2,39
Provincia de Talagante	141103	25551	166654	188572	28877	217449	30,48
Total Región Metropolitana	5074681	183256	5257937	5875013	186172	6061185	15,28

Fuente: INE 1992-2002.

En este contexto, provincias como Talagante y Chacabuco, junto a las comunas restantes de Maipo y Cordillera, experimentaron incrementos demográficos y en su parque de viviendas (figuras nº2 y nº3). Son precisamente estas áreas las que se convirtieron, durante la década de los noventa, en todo un símbolo de la ocupación de los espacios rurales de la Región Metropolitana de Santiago. Este proceso convirtió a estos lugares en espacios periurbanos, cuyos motores de transformación corresponden a los usos residenciales, tanto de parcelas de agrado, agrupadas en condominio o individuales, como de viviendas sociales promovidas por el Estado (cuadro nº5).

Una de las formas de leer las transformaciones acaecidas en estos territorios, es a través del estudio de las variaciones de los diferentes grupos o estratos socioeconómicos que componen su base demográfica (figuras nº4 y nº5), y como ellos se relacionan con la edificación de las tipologías de vivienda señaladas. Precisamente este ejercicio constituye un paso fundamental para conocer los efectos socioespaciales y un antecedente válido a la hora de diseñar posibles medidas correctivas para las externalidades que provoca la aparición de nuevos asentamientos que generan los proyectos habitacionales citados.

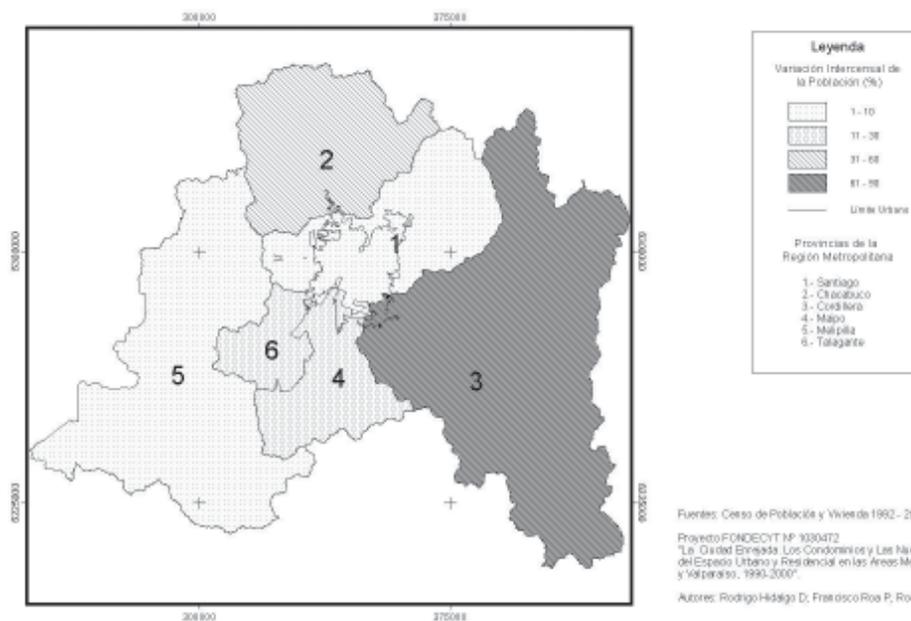


Figura nº2. Variación porcentual de la población en provincias de la Región Metropolitana de Santiago, 1992-2002.

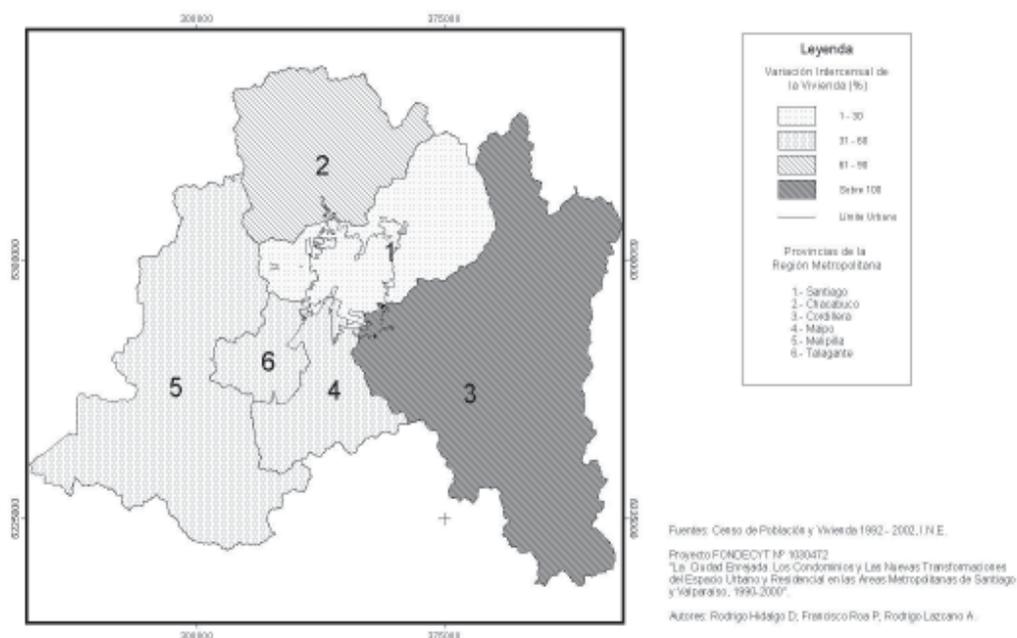


Figura nº3. Variación porcentual de la vivienda en provincias de la Región Metropolitana de Santiago, 1992-2002.

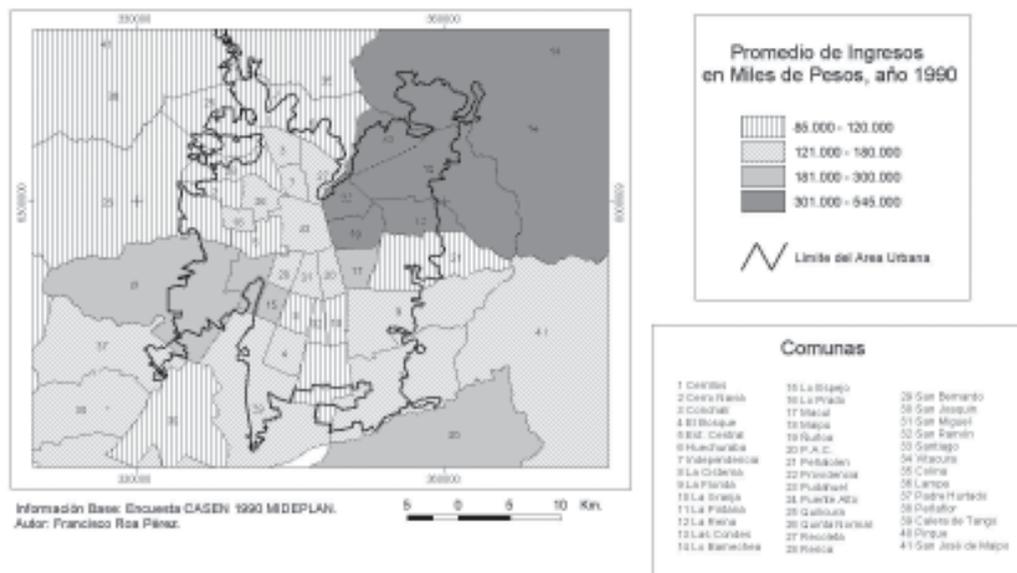


Figura nº4. Ingreso promedio en comunas del Área Metropolitana de Santiago y su periferia según CASEN 1990.

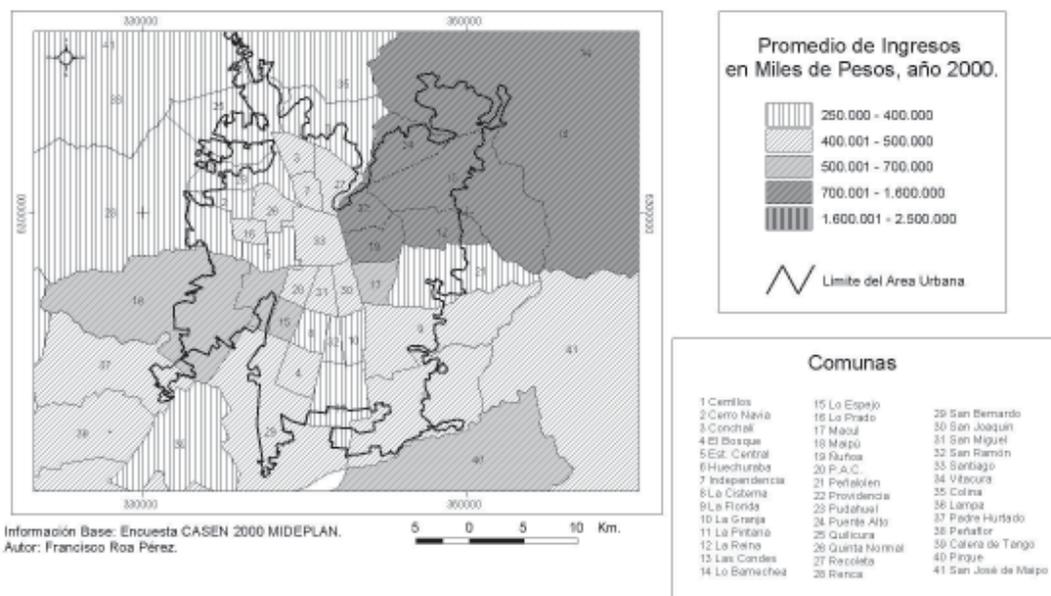


Figura nº5. Ingreso promedio en comunas del Área Metropolitana de Santiago y su periferia según CASEN 2000.

Cuadro nº4
Total de viviendas en las comunas de Pirque, Calera de Tango, Padre Hurtado, Talagante, Lampa y Provincias de la Región Metropolitana de Santiago, 1992-2002.

Comunas / Provincias	Población 1992		Total	Población 2002		Total	Variación Intercensal (%)
	Urbana	Rural		Urbana	Rural		
Pirque	662	2287	2949	2758	2168	4926	67,04
Calera de Tango	1061	1914	2975	2480	2186	4666	56,84
Lampa	4024	2314	6338	7299	3513	10812	72,8
Padre Hurtado	5869	874	6743	8429	1133	9562	38,9
Total comunas en estudio	11616	7389	19005	20966	9000	29966	57,7
Provincia de Santiago	1053094	3142	1056176	1262575	2281	1264856	19,76
Provincia de Chacabuco	14173	7422	21595	25637	9581	35218	63,08
Provincia de Cordillera	67189	4176	71365	142508	3954	146462	105,23
Provincia de Maipo	55474	11577	67051	86762	11895	98657	47,14
Provincia de Melipilla	16336	14490	30826	22265	18507	40772	32,26
Provincia de Talagante	33228	6245	39473	49889	8058	57947	46,8
Total Región Metropolitana	1239434	47052	1286486	1589636	54256	1643892	27,78

Fuente: INE 1992-2002.

En esta dimensión, la primera de las comunas examinadas corresponde a Pirque, que se convirtió, ya en la década de los ochenta, en destino de población citadina que buscaba nuevos espacios residenciales. Tradicionalmente, Pirque ha sido un lugar al cual arriba población de altos ingresos, que llegan a la comuna aprovechando su proximidad al núcleo urbano de Santiago. De esta manera, para el período 1992-2002, el estrato alto aumentó en los tres distritos que la componen, cuyas cifras que van entre 44% y 144%, siendo esta última correspondiente a El Principal, que experimentó un incremento de 133 personas en 1992 a 324 personas en 2002 (70%). En relación al resto de las circunscripciones, Santa Rita presenta un 44% de variación y Pirque un 51% con respecto al año 1992.

Cuadro n°5 Número de viviendas en condominios y en conjuntos sociales en comunas seleccionadas.		
Comuna	N° Viviendas	
	Condominios	Sociales
Calera de Tango	492	358
Lampa	198	1138
Padre Hurtado	263	*
Pirque	179	365
Total	1132	1861

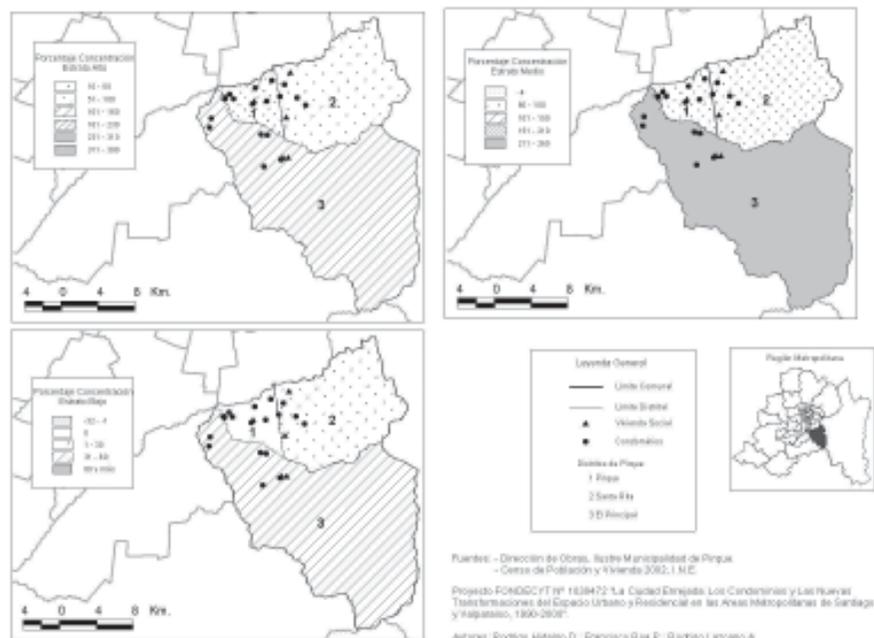
Fuente: Ministerio de Vivienda Urbanismo y Direcciones de obras municipales.

Esta situación puede ser complementada con las cifras de migración de población, recogidas del censo de 2002. En este sentido, el aporte de migrantes desde las comunas de altos ingresos, como Vitacura, Las Condes, Lo Barnechea, La Reina y Providencia hacia Pirque es de un 17% sobre el total de personas llegadas (cuadro n°6).

En relación a los condominios dentro de la comuna de Pirque, estos apuntan esencialmente a las capas altas y medias altas, por esta razón es prudente señalar que del total de condominios existentes en la comuna, el 47% de ellos se localiza en el distrito de Pirque, el 29% en El Principal y el 24% restante en Santa Rita.

En cuanto a los grupos medios, también se observa un aumento en su composición. Esta variación se origina a partir del importante aporte de las comunas de La Florida, Santiago y Ñuñoa, la que en términos porcentuales representa un 20% del total para Pirque (3044

personas). Tal como se observa en la figura n°6, al realizar un desglose del estrato medio por distrito, el mayor aumento de concentración lo experimenta El Principal, con un 257% en relación al año 1992. Los mayores incrementos de población a este lugar provienen de las comunas de La Florida, Santiago y Peñalolén, con 10%, 4% y 3% respectivamente. El distrito que le sigue es el de Pirque con un aumento de 87%; entre las principales comunas que aportan migrantes se encuentra: La Florida (13%), Ñuñoa (6%) y Santiago (4%). Finalmente Santa Rita presenta un 78% de ampliación del conglomerado medio con respecto al año 1992 y tiene entre sus principales orígenes de población a las comunas de La Florida con un 10%, Ñuñoa con un 6% y Santiago con un 5%.



Si bien el estrato bajo presenta una variación positiva al igual que los dos casos analizados anteriormente, éste es el que ostenta las menores magnitudes de cambio. El Principal es el que presenta la mayor adición con respecto al año 1992, con un 51%, luego le sigue Santa Rita con 14% y en tercer lugar Pirque, que no registra desviación dado que mantiene la cantidad de personas para este segmento (552).

De cierta manera, la escasa proporción en la ampliación del estrato bajo se explica por el hecho de que en Pirque se da un movimiento de carácter interno de la población, el cual según cifras del censo 2002 abarca a un total de 11.114 personas. Sin embargo, aun cuando no se podría asegurar que la totalidad de estas personas corresponden al grupo bajo, sí se puede deducir que un porcentaje importante de ellas es parte de dicho estrato y participa de este movimiento de carácter intracomunal motivado por el factor de atracción que significa la construcción de viviendas sociales, dado que en Pirque estas residencias están dirigidas exclusivamente a su propia población campesina y se enmarcan dentro de los programas de vivienda social rural.

Calera de Tango es otra de las comunas donde

el fenómeno de las parcelas de agrado se difundió rápidamente durante los años noventa. Ella presenta una fuerte tendencia al incremento de la concentración del conglomerado alto. Los mayores porcentajes con respecto a 1992 se observan en los distritos de Calera de Tango con 230% y Santa Inés con 289%. Si bien San Agustín también experimenta un aumento, éste es notablemente menor, siendo del orden del 57%.

Este fenómeno se ve influido por la mayor oferta de proyectos en condominio, tal como se puede observar en la figura nº7, convirtiéndose esto en un factor de atracción para la población proveniente de comunas de altos

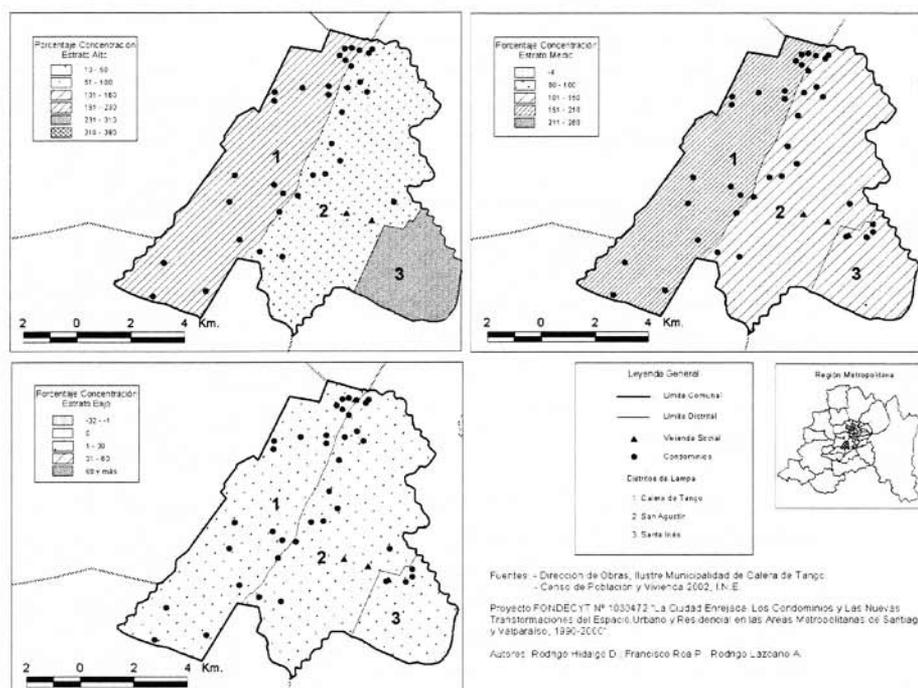


Figura nº7. Variación porcentual del estrato alto, medio y bajo en Calera de Tango, 1992-2002.

ingresos. Las cifras de migraciones para el período intercensal aludido, señalan que un 13% de la población proviene de las comunas de Las Condes, Providencia, La Reina, Vitacura y Lo Barnechea.

En cuanto al estrato medio, también se observa un incremento en toda la comuna, pero con variaciones mucho más homogéneas que en el caso anterior, de 110%, 136% y 189% para los distritos de Santa Inés, San Agustín y Calera de Tango, respectivamente. En este sentido, se aprecia igualmente una fuerte influencia de los proyectos inmobiliarios en condominio sobre la llegada de los sectores medios a la comuna. Lo anterior se corrobora con el origen de las personas que arribaron a dichas demarcaciones, las que en un 23% provienen de Santiago, La Florida, Ñuñoa y Maipú.

Por su parte, el grupo bajo presenta un crecimiento menos significativo que el de los casos anteriores. Santa Inés experimentó la menor variación, 9%; San Agustín y Calera de Tango marcan un 16% y un 12%, respectivamente. En este sentido, se debe destacar el papel que cumplen los 3 conjuntos de viviendas sociales como atractores de población de estrato bajo, que contrastan con los 38 condominios registrados para el período 1990-2000; situación que explica la escasa desviación de este segmento en comparación con los casos analizados anteriormente.

Esta relación entre vivienda social y estrato bajo se corrobora con el hecho que el distrito San Agustín, que cuenta con 2 de dichos conjuntos, es precisamente el lugar donde llegó el mayor número de población proveniente de las comunas de Cerro Navia, La Pintana, San Ramón y Lo Espejo, con un total de 98 personas, versus Calera de Tango con 48 y Santa Inés con sólo 13 personas.

Vecina a Calera de Tango se encuentra Padre Hurtado, cuya planta urbana está en parte conurbada con Maipú, lo que informa de su proximidad con la aglomeración urbana de Santiago. Cruzada por la ruta que une a la AMS con el puerto de San Antonio, conocida como Camino a Melipilla, ella nace de la subdivisión que se hizo a la comuna de Peñaflor en 1997. Para 1992 el territorio actual de Padre Hurtado correspondía a los distritos de Esperanza y Padre Hurtado en la comuna de Peñaflor. Con la finalidad de establecer las variaciones para cada uno de los estratos definidos sobre el área donde actualmente se emplaza la comuna, se ha optado por utilizar la división distrital del año 1992.

En esta dirección, el segmento alto experimentó un incremento del 63% y 43% en los distritos de Padre Hurtado y Esperanza, respectivamente. Sin embargo, al revisar las cifras de migraciones, estas nos muestran que en conjunto las comunas de más altos ingresos solo aportan un 3% del total. Aunque esta cifra es reducida, ella se vincula con los condominios, que expresan una localización similar a la de las personas que han llegado desde las comunas de altos ingresos.

Sin embargo, estos conjuntos de viviendas también están orientados a estratos medios. Esto queda representado por lo sucedido en Esperanza, donde la población del grupo medio pasó de 118 individuos a 273 individuos, es decir aumentó más del doble, siendo en términos porcentuales este aumento de 131% (figura nº8). En relación al distrito de Padre Hurtado, también registra un aumento del orden del 61% respecto del año 1992. En general, estas cifras muestran que los mayores cambios se registran dentro de este estrato, lo que corrobora en cierta medida que él está siendo atraído por la oferta inmobiliaria

que tiene la comuna, principalmente en la forma de parcelas de agrado y viviendas en condominio.

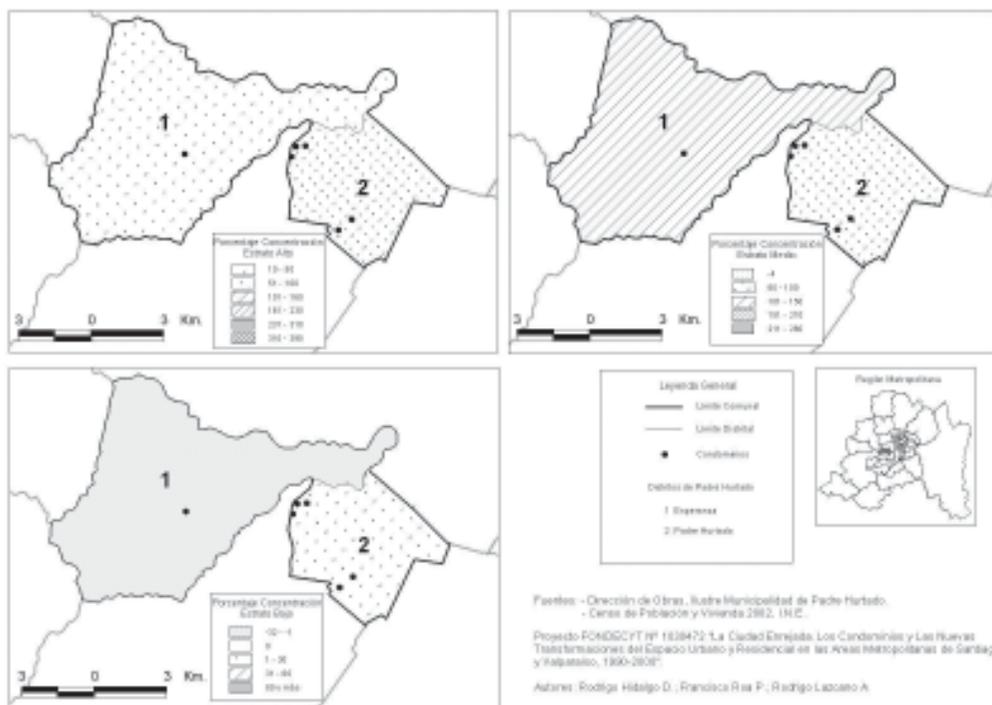


Figura nº8. Variación porcentual del estrato alto, medio y bajo en Padre Hurtado, 1992-2002.

Al observar el comportamiento del grupo bajo se presentan dos situaciones, por una parte el distrito de Padre Hurtado muestra un aumento en la concentración que no sobrepasa el 14% respecto del año 1992, lo que en cifras absolutas significa que éste paso de 2826 a 3213 individuos. Por otra parte, Esperanza arroja un incremento negativo de la concentración con un -18%, lo que en términos absolutos significa que paso de 616 individuos a 504 individuos para el año 2002. Esta

situación claramente esta indicando que este grupo presenta una tendencia al estancamiento en su crecimiento, de hecho si se observa la localización de los condominios (figura nº8), es precisamente Padre Hurtado el área censal que presenta la mayor cantidad de viviendas construidas en esta modalidad, lo que en cierta medida permite especular que la actividad inmobiliaria ha ido absorbiendo aquellos predios de carácter agrícola, con el consiguiente éxodo de sus

ocupantes, pertenecientes preferentemente al segmento bajo.

Con respecto a las cifras de migraciones, la comuna de Padre Hurtado, ostenta un total de 9377 personas llegadas durante el periodo intercensal, de las cuales el mayor aporte lo hace la vecina de Peñaflor, con un total de 2542 personas, esto equivale al 27% del total. Luego esta la comuna de Maipú con un 15% del total de migraciones, y en tercer lugar Santiago, con un 4%. Las comunas antes señaladas permiten explicar básicamente los aumentos que se registran en la concentración del estrato medio y alto y en menor medida del bajo.

La última de las comunas estudiadas corresponde a Lampa, ubicada al norte del área metropolitana de Santiago, ella constituye un espacio que experimentó una interesante dinámica de los conjuntos de viviendas considerados. El segmento alto exhibe un incremento respecto de los valores existentes en 1992. De hecho, la comuna muestra un aumento que va desde el 13% en La Vilana, hasta el 160% en Batuco, como se puede observar en la figura nº9, que es el que presenta el mayor acrecentamiento de

este grupo. Este valor encuentra explicación en el número de proyectos inmobiliarios en condominio, dado que llega a concentrar más del 90% del total de ellos en Lampa. Por otra parte, y corroborando lo anterior, según cifras de migración contenidas en el Censo 2002, el mayor aporte de población que recibe este distrito proviene de la comuna de Las Condes, con un 8,5% del universo, y si se considera la contribución de las comunas altos ingresos, ellas en su conjunto aportan alrededor de un 20% de la población que llegó a este sitio durante el periodo intercensal analizado.

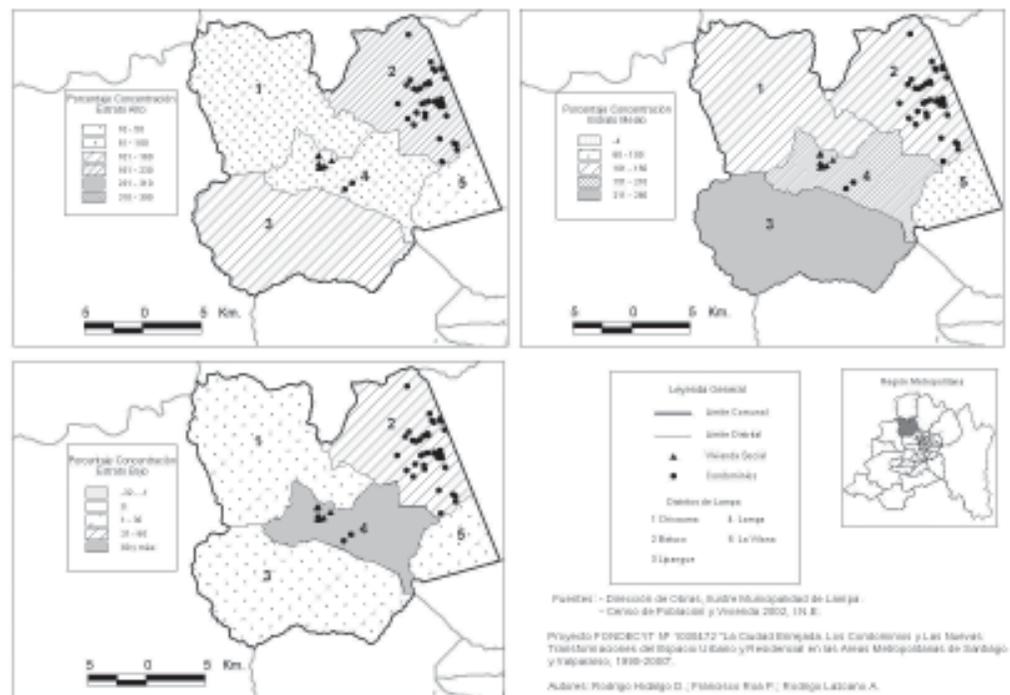


Figura nº9. Variación porcentual del estrato alto, medio y bajo en Pique, 1992-2002.

De la observación de la figura nº9 es posible inferir además, que el crecimiento de Batuco encuentra su explicación en la influencia que ejerce la cercanía de la ruta 5 norte, así como también, los proyectos inmobiliarios del sector de Chicureo en la comuna de Colina, cuyos precios son superiores a los de Batuco, por lo que este es una alternativa de localización cercana al área de influencia generada por los servicios y mejoramiento de las vías que comunican a Chicureo con el resto del AMS y en especial con el sector oriente de la ciudad.

En relación al estrato medio se observa un aumento a escala comunal. Destaca el crecimiento de distritos como Lipangue y Lampa, con un 242% y un 167% respectivamente. A continuación lo sigue el distrito de Chicauma con 134%, Batuco 112% y La Vilana con 62%. En el contexto de los tres grupos socioeconómicos definidos, el segmento medio es el que demuestra las ampliaciones más significativas. De hecho, si tomamos cinco comunas de ingresos medios, como Santiago, La Florida, Maipú, San Miguel y

Huechuraba, ellas aportan en su conjunto el 20% del total de personas que llegan a Lampa, lo cual no deja de ser una cifra significativa para el contexto comunal.

El estrato bajo mantiene la tendencia general al aumento en la concentración entre los años 1992 y 2002, sin embargo esta tiene la particularidad de ser mucho más moderada que en el caso de los anteriormente analizados. En el caso del distrito de Lampa, se observa una relación entre el aumento en la concentración de dicho segmento (81%) y el número de migrantes provenientes de algunas comunas de ingresos medios bajos y bajos, como son: Conchalí, Renca, Colina y Pudahuel. Estas en términos brutos aportaron con 198, 186, 183 y 164 personas, respectivamente, lo que en su conjunto representa un 27% sobre el total de migrantes llegados al distrito. El factor determinante para explicar esta situación, radica en que los 5 proyectos de vivienda social existentes se emplazan dentro del área urbana, la que incluye dicha demarcación censal. Estos 5 proyectos habitacionales significan un total de 1404 viviendas construidas dentro del periodo de estudio (1992-2002).

Cuadro n°6

Comunas de origen de la población migrante en Pirque, Calera de Tango, Padre Hurtado y Lampa, 1997-2002.

Comunas Origen	Destino									
	Pirque		Calera de Tango		Talagante		Padre Hurtado		Lampa	
		%		%		%		%		%
Alhue	0	0,0	0	0,0	9	0,1	1	0,0	0	0,0
Buín	40	1,3	29	0,9	61	0,8	47	0,5	21	0,4
Calera de Tango	8	0,3		0,0	216	2,9	89	0,9	3	0,1
Cerrillos	4	0,1	63	2,0	93	1,3	351	3,7	30	0,6
Cerro Navia	16	0,5	23	0,7	69	0,9	227	2,4	199	4,0
Colina	6	0,2	12	0,4	17	0,2	25	0,3	248	5,0
Conchalí	12	0,4	8	0,2	78	1,1	87	0,9	259	5,2
Curacaví	1	0,0	3	0,1	39	0,5	23	0,2	14	0,3
El Bosque	26	0,9	86	2,7	90	1,2	216	2,3	84	1,7
El Monte	1	0,0	19	0,6	600	8,2	43	0,5	3	0,1
Estación Central	17	0,6	42	1,3	101	1,4	294	3,1	87	1,8
Huechuraba	5	0,2	9	0,3	20	0,3	47	0,5	145	2,9
Independencia	21	0,7	29	0,9	37	0,5	48	0,5	144	2,9
Isla de Maipo	1	0,0	13	0,4	520	7,1	43	0,5	6	0,1
la Cisterna	17	0,6	94	2,9	93	1,3	346	3,7	56	1,1
La Florida	334	11,0	129	4,0	208	2,8	276	2,9	163	3,3
La Granja	17	0,6	23	0,7	52	0,7	122	1,3	80	1,6
La Pintana	40	1,3	47	1,5	64	0,9	127	1,4	145	2,9
La Reina	86	2,8	57	1,8	106	1,4	63	0,7	131	2,7
Lampa	13	0,4	5	0,2	28	0,4	17	0,2		0,0
Las Condes	225	7,4	177	5,5	257	3,5	110	1,2	72	1,5
Lo Barnechea	30	1,0	16	0,5	38	0,5	16	0,2	46	0,9
Lo espejo	5	0,2	48	1,5	94	1,3	235	2,5	89	1,8
Lo Prado	6	0,2	19	0,6	57	0,8	125	1,3	124	2,5
Macul	53	1,7	36	1,1	68	0,9	68	0,7	71	1,4
Maipú	57	1,9	363	11,3	617	8,4	1434	15,3	202	4,1
María Pinto	0	0,0	0	0,0	3	0,0	6	0,1	2	0,0
Melipilla	15	0,5	32	1,0	265	3,6	59	0,6	12	0,2
Núñoa	131	4,3	117	3,6	195	2,7	78	0,8	108	2,2
Padre Hurtado	5	0,2	72	2,2	387	5,3		0,0	3	0,1
Paine	17	0,6	15	0,5	28	0,4	23	0,2	32	0,6
Pedro Aguirre Cerda	13	0,4	64	2,0	81	1,1	152	1,6	48	1,0
Peñaflor	9	0,3	112	3,5	780	10,6	2542	27,1	17	0,3
Peñalolén	76	2,5	53	1,6	135	1,8	181	1,9	160	3,2
Pirque		0,0	5	0,2	2	0,0	2	0,0	5	0,1
Providencia	119	3,9	136	4,2	118	1,6	73	0,8	159	3,2
Pudahuel	24	0,8	28	0,9	75	1,0	237	2,5	252	5,1
Puente Alto	1152	37,8	119	3,7	144	2,0	120	1,3	130	2,6
Quilicura	6	0,2	11	0,3	25	0,3	15	0,2	239	4,8
Quinta Normal	11	0,4	16	0,5	86	1,2	121	1,3	170	3,4
Recoleta	15	0,5	15	0,5	123	1,7	70	0,7	128	2,6
Renca	12	0,4	12	0,4	61	0,8	108	1,2	219	4,4
San Bernardo	95	3,1	591	18,4	196	2,7	178	1,9	133	2,7
San Joaquín	19	0,6	22	0,7	76	1,0	79	0,8	45	0,9
San José de Maipo	39	1,3	1	0,0	14	0,2	5	0,1	3	0,1
San Miguel	23	0,8	112	3,5	71	1,0	79	0,8	100	2,0
San Pedro	0	0,0	1	0,0	19	0,3	2	0,0	2	0,0
San Ramón	16	0,5	41	1,3	60	0,8	107	1,1	58	1,2
Santiago	133	4,4	147	4,6	677	9,2	384	4,1	298	6,0
Talagante	8	0,3	97	3,0		0,0	240	2,6	22	0,4
Til-Til	0	0,0	4	0,1	14	0,2	2	0,0	67	1,4
Vitacura	65	2,1	47	1,5	75	1,0	34	0,4	106	2,1
Total llegados a cada comuna	3044	100	3220	100	7342	100	9377	100	4940	100

Fuente: INE, 2002.

El proceso de ocupación del territorio descrito en la periferia del ÁMS por parte de los nuevos proyectos residenciales, no sólo transforma la geografía social de estos territorios, sino que también impacta sobre otras dimensiones del territorio, afectando por ejemplo el potencial de producción agrícola propio de los suelos de la región, situación que encuentra su correlato en las comunas estudiadas.

En esta dimensión, tanto en las comunas de Pirque, como Calera Tango, Padre Hurtado y Lampa, los conjuntos residenciales analizados se emplazan sobre

los suelos de mayor calidad (figura nº10). Esta pérdida de espacios agrícolamente productivos no solo tiene consecuencias en el capital natural del territorio donde se emplaza la AMS sino que como suele ocurrir con las consecuencias socio espaciales de la expansión urbana, ella también afecta a los modos de vida de la población rural que se incorpora a un inevitable mecanismo de demanda de su propiedad que otorga mayores ganancias económicas inmediatas y sienta las bases de una potencial pauperización de la población, en la medida que ella no se incorpore a los circuitos económicos locales que genera la nueva urbanización.

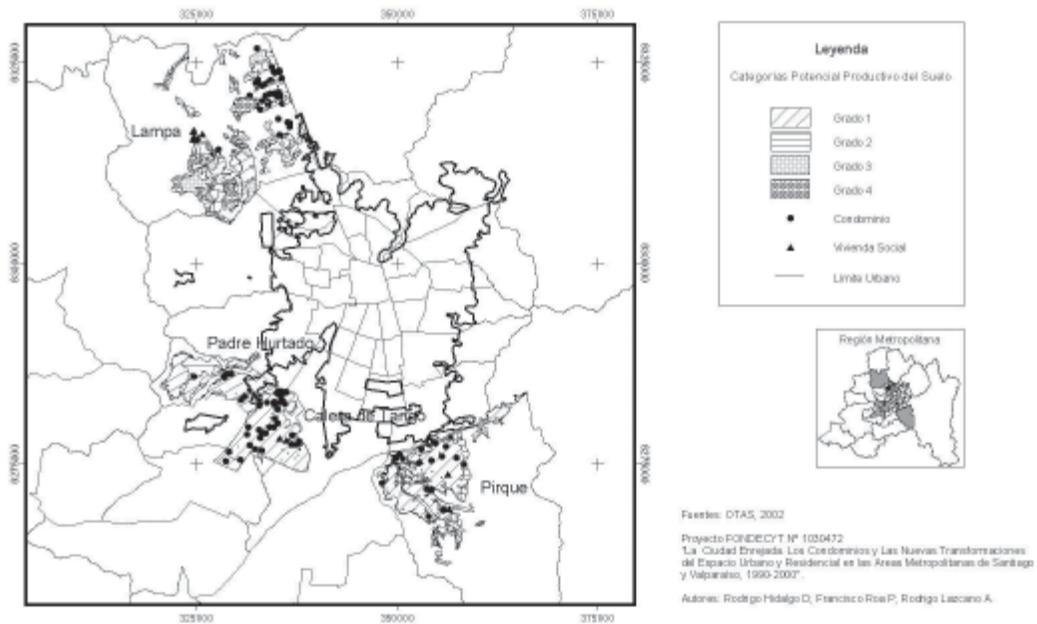


Figura nº10. Localización de condominios y viviendas sociales en las comunas de Pirque, Calera de Tango, Padre Hurtado y Lampa según potencial productivo del suelo.

La realidad de los casos estudiados refleja la fuerte presión ejercida sobre la periferia del AMS y el cambio en el uso de este territorio, reflejado a su vez en un nuevo paisaje marcado por la difusión de las dos caras del espacio residencial que se construye en la actualidad: condominios y viviendas sociales (figura nº11). Mientras los estratos socioeconómicos medios y altos buscan residencias en espacios amplios, con ciertos atributos de ruralidad, pero siempre cercanos a la ciudad proveedora de trabajo y servicios, las clases más

necesitadas requieren de habitaciones de bajo costo, por lo que necesariamente deben desarrollarse en suelos de menor valor económico, emplazándose por ello en zonas periféricas, de tal manera que la pérdida de suelos de alto valor agrícola, si bien es una consecuencia importantísima del fenómeno de crecimiento de las ciudades, no es el fin ni el objeto de los agentes predominantes de producción del espacio urbano que buscan la mayor rentabilidad de sus inversiones.



1a



1b



2a



2b



3a



3b



4a



4b

- 1 a Ingreso parcelación en Pirque.
- 1b Viviendas sociales en Pirque.
- 2 a Condominio en Calera de Tango
- 2 b Viviendas sociales en Calera de Tango
- 3 a Viviendas en parcelación de Padre Hurtado
- 3 b Condominio en Padre Hurtado
- 4 a Promoción proyecto inmobiliario en Lampa
- 4 b Viviendas sociales en Lampa

Figura nº11. Ejemplos de viviendas en condominios y en conjuntos de vivienda social en Pirque, Calera de Tango, Padre Hurtado y Lampa.

CONSIDERACIONES FINALES

La indagación en los procesos territoriales actuales que viven las áreas urbanas del país y sus respectivas implicaciones teóricas, constituye un ámbito del conocimiento a profundizar por parte de las disciplinas científicas interesadas por las transformaciones del territorio. La comprensión e interpretación de las dinámicas espaciales debe llevar a establecer marcos de referencia adecuados para la realidad nacional y que aporten al estudio y solución de las dificultades que enfrenta el Estado y la sociedad chilena en estas materias.

A pesar de que las comunas analizadas son sólo una porción de la periferia del área metropolitana de Santiago, su estudio constituye un punto de partida para comprender como se está dibujando el desborde de la ciudad en su área de influencia a partir de la edificación de espacios residenciales en la modalidad de condominios y viviendas sociales.

Los resultados obtenidos permiten explicar, para el caso chileno, las implicaciones que tiene el fenómeno de la urbanización dispersa, que ostenta diversas manifestaciones según las realidades culturales, políticas y sociales de los países donde acontece. Dicho de otro modo, ellos nos informan de las particularidades que asume el crecimiento metropolitano y los modos en que este ocurre, a través de los nuevos asentamientos humanos que se forman en la periferia de la metrópoli.

Los condominios y las viviendas sociales son factores de cambio del complejo socio territorial que se construye en la actualidad fuera del perímetro de la conurbación del

AMS. Ellos modifican el patrón de la geografía social que se configura en gran parte en base a población migrante del núcleo urbano consolidado del AMS, que en el caso de los condominios constituye una opción deliberada por localizarse distantes de las áreas consolidadas de la AMS. Para los residentes de los conjuntos habitacionales del Estado es prácticamente la única alternativa de acceder a la "casa propia", la que soluciona muchos problemas pero de paso ocasiona inconvenientes que tienen que ver con la localización, distante muchas veces de los puntos donde ellos desarrollan tradicionalmente sus actividades labores y de educación, entre otras.

Tanto la subdivisión del suelo rural asociada a la aplicación del DFL 3.516 como los conjuntos de viviendas originados por su aplicación y por otras iniciativas públicas y privadas, presentan efectos territoriales que deben ser conocidos y estudiados con cierto detalle para contribuir al diseño de instrumentos del gestión del uso del suelo. En este sentido, la constatación de las "nuevas y renovadas" formas en que se construye la ciudad contemporánea, y los sustratos que esta necesita para su desarrollo, indican la necesidad de pensar de otro modo la planificación y ordenamiento de su expansión.

En este sentido, la comentada reforma que se lleva a cabo a la LGUC es una instancia que debe ser aprovechada para regular la urbanización dispersa y así contribuir a mitigar las externalidades de la formación de nuevos asentamientos, muchas de las cuales no sólo se pueden alcanzar con mayores inversiones sino que con el diseño de estrategias de ordenamiento territorial que incorporen las dimensiones sociales y espaciales como ejes conductores y no como "datos de la causa".

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARDITI, Clara, CARRASCO, Gustavo, JIRÓN, Paola y SEPULVEDA, Rubén. Gestión del suelo urbano y vivienda social. Santiago: Instituto de la Vivienda, Universidad de Chile, 2004.

ARROYO, M. La dinámica de las Áreas Metropolitanas en un contexto de desindustrialización. Revista de Geografía Norte Grande, 2001, n°28, p. 57-64.

ASCHER, F. Les nouveaux principes de l'urbanisme. La fin des villes n'est pas á l'ordre du jour. Paris: Editions de l'Aube, 2001.

BOLETÍN 2691-01. Mensaje presidencial DFL 3.516. Santiago: República de Chile, s/f.

CONAMA / Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile (IGEPUC). Identificación de Instrumentos y Normativas de Ordenamiento Territorial Ambiental y Definición de Situaciones Críticas. Santiago: CONAMA, 1999.

DEMATOS, C. Santiago de Chile, Globalización y Expansión Metropolitana: lo que existía sigue existiendo. EURE, 1999, n° 76, pp. 29-56. Santiago.

DE MATOS, C. Mercado metropolitano de trabajo y desigualdades sociales en el Gran Santiago: ¿Una ciudad dual?. EURE, 2002, n°85, p. 51-70.

DUCCI, M. E. Área urbana de Santiago 1991-2000: expansión de la industria y la vivienda. EURE, 2002, n°85, p.187-207.

GEDDES, P. Ciudades en evolución. Buenos Aires: Infinito, 1960 (Primera versión inglesa 1915).

HIDALGO, Rodrigo. La vivienda social en la ciudad de Santiago: Análisis de sus alcances territoriales en la perspectiva del desarrollo urbano, 1978-1995. Revista de Geografía Norte Grande, 1997, n°, p. 31-38.

HIDALGO, Rodrigo y ARENAS, Federico. Las políticas de vivienda social y la construcción del espacio urbano en Santiago en las últimas décadas. En Arenas, F., Hidalgo R. y Coll, J.L. Los nuevos modos de gestión de la metropolización. Santiago: Instituto de Geografía, PUC. Colección Geolibros, 2003, p. 69-84.

HIDALGO, R., SALAZAR, A., LAZCANO, R. y ROA, F. (2003): Periurbanización y condominios en el área metropolitana de Santiago de Chile. El caso de Pirque y Calera de Tango. Revista Geográfica de Chile, Terra Australis, n°48, p.

HIDALGO, R. et al. Las tecnologías de información geográfica y su aplicación al análisis urbano. El caso del estudio de los espacios residenciales cerrados en las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2004, vol.VIII, núm. 170 (31). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-170-31.htm>> [ISSN: 1138-9788].

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE). Cuestionario censal 2002. Santiago: INE, 2002.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE). Glosario censo 2002. Santiago: INE, 2002.

LE GOIX, R. Les gated communities à Los Angeles, place et enjeux d'un produit immobilier pas tout à fait comme les autres. L'Espace Géographique, 2002, N°4, p. 328-344.

MATURANA, A. Transformaciones en la Configuración Territorial del Espacio Rural en Chile: La Subdivisión de Predios Rústicos en la Comuna de Puerto Varas, X Región: a través del Decreto Ley N° 3516 de 1980. Santiago: Tesis presentada para obtener el grado académico de Magíster en Asentamientos Humanos y Medio Ambiente, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile, 2002.

MAWROMATIS, C. Movilidad en los suburbios dispersos y el Nuevo Urbanismo en los Estados Unidos de América: ¿importación irreflexiva desde Chile?. Revista de Urbanismo, 2002, n°5, publicación electrónica editada por el Departamento de Urbanismo, F.A.U. de la Universidad de Chile, I.S.S.N.0717-5051. (<http://revistaurbanismo.uchile.cl/n5/mawromatis.html>).

MINISTERIO DE AGRICULTURA. Decreto Ley 3516, establece subdivisión de Predios Rústicos. Santiago: Ministerio de Agricultura, 1980.

MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN Y COORDINACIÓN.

Encuesta Casen 2000. Santiago: MIDEPLAN, 2000.
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. Decreto Ley N° 458 Ley General de Urbanismo y Construcciones. Santiago: MINVU, 1975.

ORTIZ, Jorge y MORALES, Soledad. Impacto socioespacial de las migraciones intraurbanas en entidades de centro y de nuevas periferias del Gran Santiago. EURE, 2002, n°85, p.171-185.

PINO, Fernando y TAPIA, Ricardo. Procedimientos metodológicos para definir áreas de uso residencial en el medio rural. Boletín del Instituto de la Vivienda, 2003, N° 48.

SABATINI, Francisco; CERDA, Jorge y Gonzalo Cáceres. Segregación residencial en las grandes ciudades de Chile, 1970-1992: Concepción y Valparaíso. Santiago: MIDEPLAN, Unidad de Estudios Prospectivos, 2001.

SEMMOUD, B. Introduction à la géographie des grandes villes. Paris : Editions du temps, 2001.

VELTZ, P. Mundialización, ciudades y territorios. Barcelona: Ariel, 1999.