

## **EXPANSIÓN RESIDENCIAL METROPOLITANA Y TRANSFORMACIONES DEL MEDIO RURAL EN AMÉRICA LATINA. LA EXPERIENCIA DE SANTIAGO DE CHILE.**

Las áreas metropolitanas de las ciudades de América Latina son el escenario actual de una serie de cambios que representan un particular momento de la historia de los países de la región. Son precisamente dichos espacios los que mejor expresan las transformaciones territoriales asociadas al proceso de globalización de la economía y puesta en marcha de las políticas de desarrollo neoliberal (De Mattos, 1999).

Los estudios realizados en diferentes ciudades de la región muestran que las grandes aglomeraciones están viviendo una acentuada expansión territorial, marcada por la periurbanización y la policentralización, fenómenos que comienzan a caracterizar a una ciudad diferente a la que se había consolidado en el período industrial-desarrollista.

Uno de los elementos más importantes dentro de este proceso de cambio metropolitano, tiene relación con el papel que desempeña o ha desempeñado en los últimos años la migración o desplazamientos residenciales intrametropolitanos y las fuerzas que la determinan. En el caso chileno, en esta evolución, durante los últimos años un conjunto de obras públicas, sobre todo en lo que dice relación con los accesos viales principales y vías de alta circulación, han contribuido a intensificar los cambios en el paisaje urbano e interurbano nacional. En este sentido, bajo el esquema de las «concesiones viales» el sector privado ha comenzado movilizarse en búsqueda de rentabilidades atractivas para sus inversiones, potenciando la expansión física de las áreas metropolitanas y de las ciudades intermedias.

De esta forma, una de las manifestaciones de la expansión física del área metropolitana de Santiago de Chile 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.

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 particulares, capaces de comprender la complejidad del medio rural que comienza a ser utilizado por la función residencial.

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. 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.

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.

Precisamente la ponencia buscar otorgar antecedentes empíricos y lecturas teóricas al modo en que se están enfrentando territorialmente y culturalmente los cambios y conflictos que ocurren por usos residenciales en el medio rural metropolitano, haciendo énfasis en el modo en que habitantes rurales tradicionales se relacionan con el nuevos residentes ciudadanos y la forma en que se comienza a dibujar una geografía social distinta, con consecuencias sociales y políticas que requerirán de respuestas aun no diseñadas por parte de nuestras autoridades.

### **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 mutación 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 (Vicente, 2003).

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 (Berry, 1976; 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).

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 y 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 Paris, 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*, *condominiums* 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 daría, supuestamente, 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, reservas o *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 el Área Metropolitana de Santiago (AMS)<sup>1</sup>.**

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 Decreto con Fuerza de Ley (DFL) N° 3.516, comúnmente conocido como la “ley de las parcelas de agrado”. Particularmente para el caso de la AMS (Figura n°1), 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

---

<sup>1</sup> 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 continuamos sobreponemos los límites de las comunas del AMS, se puede trazar el respectivo perímetro político administrativo de la aglomeración. Con este criterio hemos definido en base a información satelital de noviembre del 2001 los límites de la conurbación de Santiago (Hidalgo, Salazar, Lazcano y Roa, 2003), la que está compuesta por 39 comunas, a saber: Santiago, Independencia, Conchalí, Huechuraba, Recoleta, Providencia, Vitacura, Lo 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.



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).

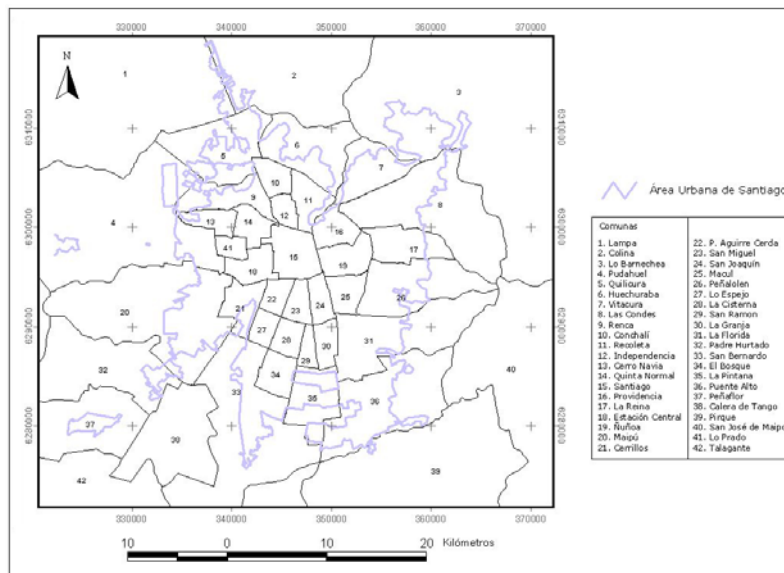


Figura n°1. Comunas del área metropolitana de Santiago.

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 m<sup>2</sup>, es decir, 0,5 hectáreas; en segundo lugar, los predios resultantes de éstas 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 violaren 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.

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 “ley de las parcelas de agrado” 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”<sup>2</sup>. El Cuadro n°1 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 periodo de registro de 1994-2002.

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.

---

<sup>2</sup> 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 pudiese 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)”.

**Cuadro N°1.**

**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.**

<b>Comunas</b>	<b>N° Total Lotes (A)</b>	<b>%</b>	<b>N° de Viviendas en Parcelas de Agrado (B)</b>	<b>%</b>	<b>(B)/(A)*100</b>	<b>Superficie subdividida has</b>	<b>%</b>
El Monte	302	0.19	61	0.61	20,2	4915.45	1.30
Alhue	311	0.20	s/i	-	-	7298.03	1.93
San José de Maipú	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
Maria Pinto	4716	3.02	s/i	-	-	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/i		6	0.06	-	s/i	-
Puente Alto	s/i	-	46	0.46	-	s/i	-
La Florida	s/i	-	99	1.00	-	s/i	-
San Bernardo	s/i	-	151	1.52	-	17.3	0.00
Lo Barnechea	s/i	-	217	2.18	-	s/i	-
<b>Total</b>	<b>156251</b>	<b>100</b>	<b>9943</b>	<b>100</b>	<b>6,36</b>	<b>378041.7</b>	<b>100</b>

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.

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 periferia del AMS en los próximos 15 a 20 años, en particular en las comunas periurbanas.

En este sentido, en el Cuadro n°1, 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 se enfrenta 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 áreal 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.

### **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 de 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. 2004. *Gestión del suelo urbano y vivienda social*. Santiago: Instituto de la Vivienda, Universidad de Chile.

ARROYO, Mercedes. 2001. La dinámica de las Áreas Metropolitanas en un contexto de desindustrialización. *Revista de Geografía Norte Grande*, 28 : 57-64.

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

BERRY, B. 1976. The counterurbanization process: Urban american since 1970. In *Urbanization and counterurbanization*, BERRY, B. 17-30. Beverly Hills.

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

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

DEMATTOS, Carlos. 1999. Santiago de Chile, Globalización y Expansión Metropolitana: lo que existía sigue existiendo. *EURE*, 76: 29-56.

DE MATTOS, Carlos. 2002. Mercado metropolitano de trabajo y desigualdades sociales en el Gran Santiago: ¿Una ciudad dual?. *EURE*, 85: 51-70.

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

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

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*, 48: 117-138.

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

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

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

MATURANA, Alejandra. 2002. *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 Nº 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.

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

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

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. 1975. *Decreto Ley Nº 458 Ley General de Urbanismo y Construcciones*. Santiago: MINVU.

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

PINO, Fernando y TAPIA, Ricardo. 2003. Procedimientos metodológicos para definir áreas de uso residencial en el medio rural. *Boletín del Instituto de la Vivienda*, 2003, 48: 11-24.

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

VICENTE, Joan. 2003. ¿Nuevas palabras, nuevas ciudades? *Revista de Geografía*, Universidad de Barcelona, 2 : 79-103.