



Universidad Austral de Chile

Conocimiento y Naturaleza

Facultad de Ciencias
Escuela de Geografía

**BARRIOS CERRADOS EN LA CIUDAD DE VALDIVIA, XIV REGION DE
LOS RIOS (2004-2017)**

Trabajo de Titulación presentado a la Escuela de Geografía de la Universidad Austral de Chile
en cumplimiento de los requisitos para optar al Título Profesional de Geógrafo.

Tahina Teresa Sáez Ribertt

Profesor guía: Dr. Adriano Rovira Pinto

Junio, 2018

VALDIVIA – CHILE

AGRADECIMIENTOS

Para ti mi amada Antonia, es el fruto de estos años. Porque has sido tú la que día a día, alegre y valientemente, me ha llenado de fuerzas, alegrías, amor y sueños.

Ahora que veo el final de este camino, sé que has estado presente como una luz en mi corazón siempre, levantándome cuando me caigo, abriendo mi mente cuando no entiendo, una energía en mi interior que nunca me ha abandonado, aunque ya no estés. Para ti mi Ro, que fuiste el motivo de inspiración para creer en mi y arriesgarme a seguir este camino.

A mi familia postiza, que sin ellos no lo hubiese logrado. Mi querida suegra Bagy que durante mas de 10 años, a cumplido el rol de la mejor madre que la vida me pudo haber regalado, llena de amor, comprensión y sabiduría. Para mi suegro, por su constante apoyo. Para mi incondicional cuñis Ory, que ha sido siempre una gran amiga y compañera. Y para mis cuñados, que estoy segura, de estar siempre en sus oraciones.

A mi padre, que sin estar presente en lo cotidiano, me ha enseñado su gran filosofía de vida, esa forma de vivir sin complicaciones, entregando alegría y amistad al mundo entero. A mi hermana por su constante presencia y apoyo. A mi madre y hermano, espero que este logro, les entregue alegría.

Para mis amigas de vida Shakeleine, Patito, y Mariana, por que han sido parte de los mejores y peores momento de mi vida, siempre a mi lado, apoyándome en mis penas y disfrutando mis alegrías.

Como no mencionar a buenos amigos que me dejaron estos años de universidad, que a pesar de las diferencias de edad, siempre me acogieron y me ayudaron en todo lo que me costaba entender. Para las chicuelas, Mela, Oyamin, y Majito agradecerles lo grandes y buenas mujeres que son. A Criss, Huimbert y Patito, gracias por siempre levantarme el ego y tener el tiempo de ayudarme. Sé que serán grandes profesionales, y en cada uno de ustedes esta la magia para ser lo que se propongan en esta vida.

Por último, a todos los profesores sin excepción, ya que fueron ustedes los que abrieron mi mente al conocimiento.

Agradecida de las bendiciones y las tormentas de la vida, porque de ellas he aprendido a levantarme, a creer en mí, y a vivir con amor.

Gracias a todos, por hacer mi sueño realidad

ÍNDICE DE CONTENIDO

1 INTRODUCCIÓN.....	1
1.1 Antecedentes del Área de Estudio.....	2
1.2 Planteamiento del problema	6
1.3 Objetivos	7
1.4 Pregunta de investigación	7
2. MARCO TEÓRICO.....	8
2.1 Conceptualización de los Barrios Cerrados.....	8
2.2 Factores que inciden en el surgimiento de Barrios Cerrados.....	10
2.3 Tipificación de los Barrios Cerrados	11
2.4 Ciudades Intermedias y Barrios Cerrados	14
2.5 Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.....	15
2.6 Variables de categorización de los Barrios Cerrados.....	16
3. METODOLOGÍA.....	20
3.1 Etapa Gabinete	20
3.2 Recopilación de Información.....	22
3.3 Identificación Barrios Cerrados en la ciudad de Valdivia.....	23
3.4 Método de ponderación.....	24
3.5 Cartografía.....	25
4 RESULTADOS.....	26
4.1 Localización de Barrios Cerrados en Valdivia.....	26
4.2 Categorización de Barrios Cerrados en Valdivia.....	28
4.3 Tipificación de los Barrios Cerrados	33
5 DISCUSIÓN	50
6 CONCLUSIÓN	52
7 BIBLIOGRAFÍA	54

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Área de estudios, zona urbana ciudad de Valdivia.....	3
Figura 2 Población comuna de Valdivia 1992 - 2018.....	3
Figura 3 Número de empresas provincia de Valdivia 2006 - 2015.....	4
Figura 4 Edificaciones nuevas en la comuna de Valdivia 2003 - 2016	5
Figura 5 Tipo propiedad de vivienda en La Región de Los Ríos.....	5
Figura 6 Barrios cerrados identificados en la ciudad de Valdivia.....	28
Figura 7 Entorno de los Barrios Cerrados	29
Figura 8 Tipo de viviendas identificadas en Barrios Cerrados.....	30

Figura 9	Seguridad Barrios Cerrados	31
Figura 10	Equipamiento Barrios Cerrados.....	32
Figura 11	Condominio de Alta Gama.....	34
Figura 12	Fotografía e Imagen Satelital Condominio Alto del Cruces.....	35
Figura 13	Fotografía e Imagen Satelital Condominio Silos de Torobayo.....	36
Figura 14	Fotografía e Imagen Satelital Condominio Los Torreones	36
Figura 15	Parcelas.....	37
Figura 16	Fotografía e Imagen Satelital Condominio Miraflores.....	38
Figura 17	Fotografía e Imagen Satelital Condominio San Carlos de Curiñanco	38
Figura 18	Condominios Exclusivos	39
Figura 19	Fotografía e Imagen Satelital Condominio Lomas del Río.....	40
Figura 20	Fotografía e Imagen Satelital Condominio Jardín Urbano	40
Figura 21	Condominios Cerrados	41
Figura 22	Fotografía e Imagen Satelital Condominio Haverbeck.....	42
Figura 23	Fotografía e Imagen Satelital Condominio Los Tineos.....	43
Figura 24	Fotografía e Imagen Satelital Condominio Parque del Río.....	43
Figura 25	Bloques de Departamentos	44
Figura 26	Fotografía e Imagen Satelital Bloques Circunvalación.....	45
Figura 27	Fotografía e Imagen Satelital Bloques Don Bosco.....	45
Figura 28	Condominios Sociales	46
Figura 29	Fotografía e Imagen Satelital Comité Nuevo Vivir	47
Figura 30	Fotografía e Imagen Satelital Condominio Social Quinturay.....	47
Figura 31	Tipificación de los Barrios Cerrados, ciudad de Valdivia.....	49

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Pauta de evaluación Barrios Cerrados	20
Tabla 2	Pauta de categorización de Variables.....	24
Tabla 3	Filtro de barrios cerrados identificados en DOM	26
Tabla 4	Ponderación de Variables Tipificación.	33

ANEXOS

Anexo 1	Registro Barrios Cerrados DOM.....	58
Anexo 2	Filtro Barrios Cerrados identificados en DOM	59
Anexo 3	Barrios Cerrados identificados en Terreno	60

RESUMEN

En la actualidad la ciudad de Valdivia presenta una estructura urbana diferente a los últimos 20 años, se hace evidente en sus calles la presencia de conjuntos residenciales cerrados, que privatizan fragmentos del paisaje urbano. Este modelo de proyectos inmobiliarios comenzó instalándose en las áreas periurbanas de la ciudad, pero hoy forman parte del trazado urbano, abarcando diversas tramas sociales y territoriales. La presente investigación, intenta describir el desarrollo de los barrios cerrados identificados, entre el periodo del año 2004 al 2017, en la ciudad de Valdivia. Mediante al análisis geográfico se logró localizar y categorizar estos barrios, lo que permitió generar una tipificación de ellos. A su vez, se pretende ampliar la definición de barrios cerrados, integrando un conjunto de viviendas cerradas que están proliferando en la ciudad, potenciadas por políticas estatales, como son las viviendas sociales.

Palabras Claves: Barrios cerrados, fragmentación urbana, tipificación, Valdivia.

ABSTRACT

At present the city of Valdivia presents an urban structure different from the last 20 years, it is evident in its streets the presence of closed residential complexes, which privatize fragments of the urban landscape. This model of real estate projects began installing in the peri-urban areas of the city, but today they are part of the urban layout, encompassing various social and territorial plots. The present investigation tries to describe the development of the identified gated communities, between the period of the year 2004 to 2017, in the city of Valdivia. Through geographic analysis, these neighborhoods were located and categorized, which allowed them to be classification. At the same time, it is intended to expand the definition of closed neighborhoods, integrating a set of closed housing that is proliferating in the city, enhanced by state policies, such as social housing.

Keywords: Gated communities, urban fragmentation, classification, Valdivia.

1 INTRODUCCIÓN

Diversos son los estudios e investigaciones en Latinoamérica, sobre el fenómeno urbano de los barrios cerrados, la mayoría de estos, concuerdan con ciertas características inherentes a este tipo de urbanizaciones, y se podría definir como un conjunto de residencias, frecuentemente con servicios, equipamiento y espacio libre común, acotado al exterior, desarrollado en cualquier parte de la ciudad o su región metropolitana, principalmente destinado a clases altas, medias y medias-altas, pero extendiéndose en la actualidad a otros grupos sociales (Cabrales, 2002).

El aumento en la construcción de este tipo de residencias en las ciudades chilenas refleja los efectos propios de estas urbanizaciones, como la privatización del espacio público, la segregación residencial, fragmentación del tejido social y urbano, y en algunos casos, la presión que estos generan en relación con los espacios naturales y paisajísticos de la ciudad.

La presente investigación intenta aportar al conocimiento de los barrios cerrados en la ciudad de Valdivia, mediante el levantamiento de información geográfica, con el objeto de identificar su distribución en el territorio, y por otro lado tipificarlos de acuerdo con sus características. Asimismo, se pretende incorporar al concepto de barrios cerrados una nueva modalidad urbana que cumple con todas las particularidades de éstos, pero su acceso de entrada no contempla ninguna medida de seguridad. Esta peculiaridad, se observa mayormente en las viviendas sociales, las cuales han aumentado los últimos años, por la demanda habitacional de país, según lo señala la Cámara Chilena de la Construcción en su informe Balance de la Vivienda Social y Entorno Urbano (2017), siendo parte del tejido urbano de la ciudad.

El conocimiento e individualización de este tipo de barrios, es una herramienta necesaria en la actualidad para afrontar la planificación territorial de una ciudad, donde se debe tener la información de todas las tendencias y fenómenos actuales que están involucrados en el desarrollo urbano de éstas.

1.1 Antecedentes del Área de Estudio

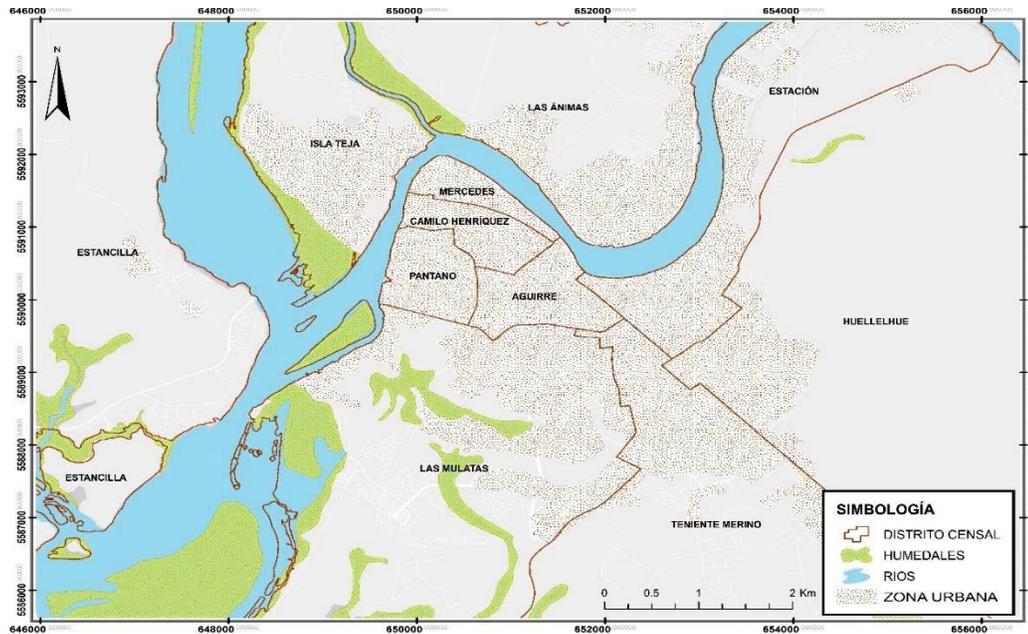
La ciudad de Valdivia se emplaza en una zona costera, de clima templado lluvioso, con elevados índices de precipitaciones y humedad, ubicada en el centro sur del país, entre los 39°38` Sur; 73°05` Oeste. El año 2007, la ciudad se constituyó como capital regional de la nueva Región de Los Ríos. Valdivia es una ciudad intermedia con atractivos culturales, turísticos y naturales importantes.

Las actividades económicas de la ciudad se orientan principalmente al rubro silvicultor, tanto en la extracción y procesamiento de la madera, como al comercio y la prestación de servicios. Estos últimos ligados entre otros a la Universidad Austral de Chile y el Centro de Estudios Científicos del Sur, con gran prestigio a nivel nacional, que le entrega a la ciudad un importante componente cultural y de conocimiento. El turismo igualmente aparece unido a su actividad económica, en cuanto a su gastronomía y comercio asociado, ya que la ciudad es poseedora de grandes recursos naturales y paisajísticos, asociados a la zona costera y áreas protegidas. Ejemplo de ello, su vegetación nativa, en particular el llamado bosque valdiviano de la zona costera, en la que se ha determinado la existencia de especies endémicas, y de ecosistemas distintivos a nivel mundial.

Destacan también los cursos de agua que recorren la ciudad, los cuales fueron testigos de los primeros asentamientos humanos, además de ser rutas fluviales navegables, que despiertan gran interés turístico y deportivo. Por otro lado, los humedales poseen amplias superficies y se encuentran distribuidos por la ciudad, lo que ha provocado que el desarrollo urbano se despliegue alrededor de ellos, siendo un problema en la actualidad. Esta diversidad paisajística de ríos, humedales, cerros y bosques siempreverdes le otorga a Valdivia, una identidad propia ligada a su entorno natural.

El área de estudio está delimitada por los distritos censales próximo a la zona urbana de la ciudad de Valdivia, en el caso del distrito Estancilla se determinó como límite el Puente Estancilla, tal como se presenta en la Figura 1.

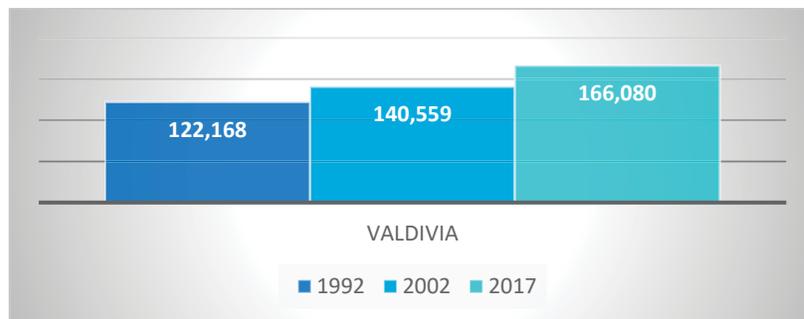
Figura 1 Área de estudios, zona urbana ciudad de Valdivia



1.1.2 Antecedentes demográficos

En la actualidad, según los datos del Censo 2017, la comuna de Valdivia cuenta con 166.080 habitantes, registrando un crecimiento de 43.912 personas en los últimos 25 años. Su demografía, tal como lo señala la figura 2, presenta un crecimiento uniforme, considerando una fluctuación estable de habitantes por año.

Figura 2 Población Comuna De Valdivia

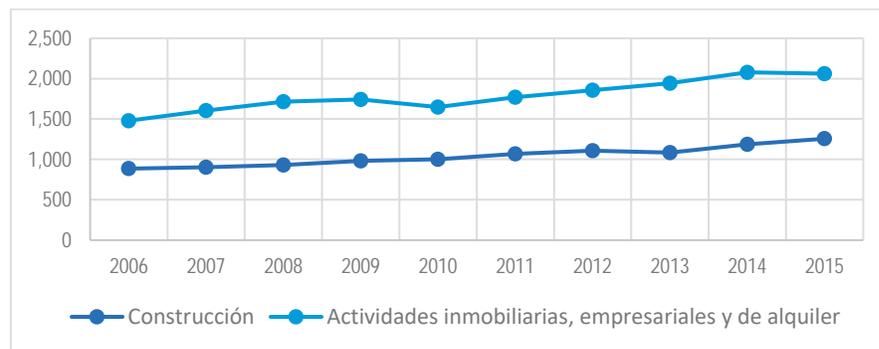


Fuente: (INE 2010 - 2018)

1.1.3 Antecedentes vivienda y construcción

En relación con el número de empresas y sector económico, en la provincia de Valdivia, entre el año 2006 a 2015, los datos del INE (2017), señalan que las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, consideran un aumento del 39% en un periodo de 9 años, similar resultado en el caso de la actividad de construcción en la provincia, que presenta un porcentaje de crecimiento del 42%. En este periodo se destaca el año 2014 el que supera los índices en el aumento del sector inmobiliario y de alquiler, lo mismo ocurre con el sector de construcción, por estar directamente relacionado, como lo señala la Figura 3.

Figura 3 Número de empresas provincia de Valdivia

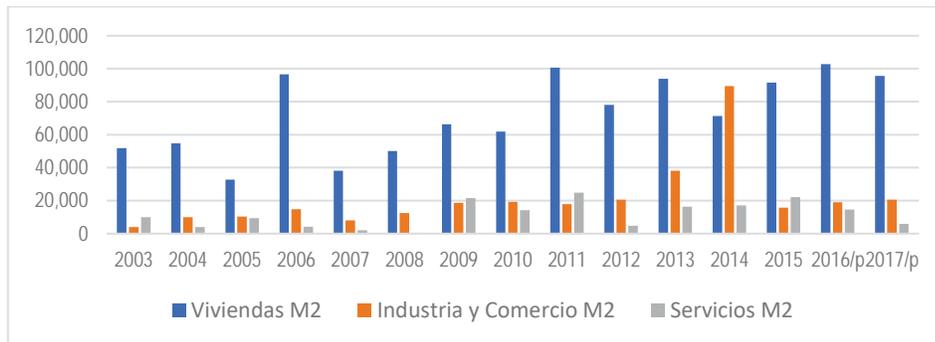


Fuente: INE, 2017 (a)

Las construcciones y edificaciones en la ciudad son un importante antecedente en este estudio, por lo tanto, se analizaron las estadísticas sectoriales para la comuna de Valdivia, en el caso de las superficies que ocupan las edificaciones nuevas en la ciudad, desde el año 2003 al 2017 (en proceso), que tengan permiso de edificación de la Dirección de Obras Municipales. Estas edificaciones se distinguen en viviendas, industria/comercio y servicios.

De esta forma la figura 4, señala que las superficies construidas que sobrepasan la media son las edificaciones de viviendas por sobre las de industria/Comercio y Servicios. Solo en el año 2014 el ítem servicio, superó la superficie construida por las viviendas. Se desprende también, que las edificaciones llegaron a su máximo en los años 2006, 2011, y 2016, y los más bajos se presentan en el 2005 y 2007, respectivamente. Esta información se respalda con los datos del cuarto boletín trimestral del indicador de actividades económicas regional (INACER, 2017), donde el sector de propiedad de vivienda tuvo una incidencia positiva en el aumento en el número de viviendas terminadas desde el primer trimestre del 2012, en la Región de Los Ríos.

Figura 4 Edificaciones nuevas en la comuna de Valdivia



Fuente: INE, 2017 (b)

Otro factor importante de destacar es la preferencia en el tipo de vivienda demandada por la población. Los datos del Censo 1992, 2002 y 2017, en la Región de Los Ríos, señalan una superioridad en las viviendas tipo casa. Sin embargo las viviendas tipo departamento, consideran un notable aumento en estos últimos años.

Figura 5 Tipo de propiedad de vivienda Región de Los Ríos.



Fuente: INE, (2010 -2018)

1.2 Planteamiento del problema

Los cambios en el ordenamiento territorial en América Latina comienzan a detectarse a principio de los 70. Varios autores concuerdan que dichos cambios provienen de una transformación política y económica a nivel mundial, dada por los procesos de globalización y el capitalismo de mercado. Dichos procesos cambian la dinámica interna de los países la política, economía y sociedad, transforman el territorio y con ello los sistemas urbanos en que habitan (De Mattos, 2002). Bajo este contexto, los países latinoamericanos se ven insertos en los mercados mundiales. La poca intervención del Estado, junto con los procesos de globalización en materia económica y social hacen que grandes inmobiliarias se instalen en los países sudamericanos, con variadas ofertas. Una de ellas en creciente aumento son los conjuntos de viviendas que comparten áreas comunes y que están cercados en sus perímetros. Según Janoschka (2002), estos modelos de viviendas que promueven seguridad, exclusividad o un entorno más natural, es demandado mayormente por las personas de ingresos altos, y medios – altos, y se han convertido en un factor primario de expansión urbana en las ciudades.

En la década de los 80, Hidalgo (2004) señala que se generó una importante reforma económica y liberación de suelos, que fortaleció a las empresas inmobiliarias en Chile, las que realizaron grandes proyectos inmobiliarios en la capital. Ya en los años 90 la reestructuración urbana en el área metropolitana del país comenzó a hacer visible este tipo de barrios con sus efectos en las áreas de crecimiento de la ciudad y en la modificación social de dichos sectores residenciales. De esta forma, según Hidalgo, Arenas y De Mattos (2009), el conjunto de viviendas cerradas ha modificado la periferia y el tejido urbano, comenzando primero en las grandes ciudades, para luego instalarse en las ciudades intermedias, fenómeno que está en un continuo proceso y desarrollo.

En este sentido se aprecia que las ciudades intermedias, han sufrido transformaciones en su territorio, debido al aumento de población, o por factores estructurales o funcionales, lo que genera la ocupación de este tipo de barrios en sectores aislados. Un estudio realizado por Arenas, Hidalgo y Aliaga (2009), en las ciudades intermedias del centro sur del país, señalan que estas ciudades han modificado su tejido urbano, pasando de ciudades compactas a ciudades difusas, por la dispersión habitacional en sus fronteras, lidiando lo urbano-rural, con este tipo de grupos de viviendas cerradas, lo cual en la mayoría de los casos crea una segregación residencial y socioeconómica.

Este modelo de barrio promueve la segregación residencial ya que, al estar cerrados y con una población homogénea entre sus habitantes, provoca el aislamiento de todo lo externo que lo rodea. Así lo explica Demajo (2011), al decir que, al estar cercados no solo se establece un límite físico, sino que también un límite social. Si bien, este fenómeno abarca mayoritariamente a

grupos sociales altos, hoy en día también se pueden encontrar barrios cerrados, insertos en la urbe para todos los niveles sociales de la población.

Cabe señalar, que según Roitman (2011), estos barrios privatizan los espacios comunes, ya que el acceso es exclusivo para los residentes, excluyendo a toda persona no deseada, a través de diversos controles de seguridad. Además, se rigen de forma interna, indicando los límites de velocidad, mantención de las viviendas, la manera de usar los espacios comunes, reglas de convivencia, entre otros aspectos. De este modo, los barrios cerrados al concentrar a grupos de individuos de un mismo nivel económico provocan una fragmentación socio-territorial en las ciudades (Roitman, 2003).

1.3 Objetivo

Para el desarrollo de este estudio, se consideraron los siguientes objetivos.

1.3.1 Objetivo General

Análisis y caracterización de los barrios cerrados en el periodo de los años 2004 al 2017, en la ciudad de Valdivia, Región de los Ríos.

1.3.2 Objetivo Específico

- a) Identificar las variables que caracterizan a los Barrios cerrados en América Latina.
- b) Localizar los barrios cerrados en la ciudad de Valdivia entre los años 2004 a 2017.
- c) Categorizar y tipificar los barrios identificados en la ciudad, de acuerdo con las variables reconocidas.

1.4 Pregunta de investigación

La importancia de esta investigación es ahondar en este tipo de barrios, ya que es un fenómeno que se debe cuantificar y analizar de una perspectiva comunal para comprender su evolución y desarrollo futuro. Por consiguiente, la pregunta de investigación es: ¿Cuáles son las características, distribución y evolución de los barrios cerrados en la ciudad de Valdivia?

2. MARCO TEÓRICO

La evolución en la ocupación del territorio va de la mano con las características del sistema económico global, ya que existe una relación de dependencia entre el territorio y la economía de un país. La inserción en los mercados globales de los países Latinoamericanos hace referencia a un cambio económico, político y social, que influye también sobre los efectos espaciales y urbanos de un territorio.

A partir de lo anterior, las transformaciones productivas, espaciales y económicas, crearon nuevas percepciones urbanas, las que constituyen una forma de fragmentación residencial y territorial, en las ciudades (Rojo, 2015). La economía capitalista y de mercado, provocó que grandes inmobiliarias actuaran bajo la lógica económica y de privatización, sin una visión urbana integradora de los espacios en que se localizan, y a la vez impulsadas por instrumentos del Estado que definen el uso y valor del suelo, como por ejemplo la creación en 1997 de las zonas de desarrollo urbano condicionado (ZODUC).

Autores como Hidalgo y Borsdorf (2005), señalan que en las últimas décadas el estudio de la fragmentación y segregación urbana se realizaba desde un enfoque de diferenciación y marginalidad, pero que a finales de los 70, nace una nueva característica de fragmentación urbana, dada por el cerramiento físico de un conjunto de residencias homogéneas, denominado en adelante como Barrios Cerrados.

2.1 Conceptualización de los Barrios Cerrados

La tendencia al cerramiento de conjuntos habitacionales en la zona urbana y periurbana de las ciudades se presenta de forma diversificada en cuanto a superficies construidas, densidades, infraestructura y servicios. Desde la década de 1970 este fenómeno residencial ha cambiado el tejido urbano de las grandes metrópolis Latinoamericanas, por ende, ha sido motivo de interés para identificar, cuantificar y describir los patrones de desarrollo, en este tipo de residencias.

En este sentido, las conceptualizaciones realizadas a este objeto urbano difieren en relación con el contexto y coyuntura urbana de cada país y región, aun así, todos ellos concuerdan con una característica inherente a este tipo de urbanizaciones, como son las barreras físicas que limitan a los no residentes.

A nivel latinoamericano, estudios realizados por Roitman (2003), en la región metropolitana de Mendoza, señala que este modelo de Barrios Cerrado está instalado hace varios años, y lo define como, áreas residenciales con un perímetro cerrado por bardas, muros o rejas, con acceso restringido por barreras de seguridad o por guardias que controlan el ingreso de residentes, trabajadores y no residentes. Dentro de esta área residencial, hay viviendas individuales (o en algunos casos de propiedad vertical), e infraestructura deportiva y social de uso comunitario. Existe un código de construcción y un código de convivencia que rigen la vida cotidiana y son implementados por la asociación de residentes que actúa como el órgano de gobierno del barrio. Los residentes deben pagar una cuota de mantenimiento mensual o anual que incluye seguridad, jardinería y el mantenimiento de los espacios comunes.

En Chile diversos estudios han generado conceptualizaciones de barrios cerrados o condominios. Borsdorf (2003), por ejemplo, los define como, urbanizaciones con dos o más departamentos o casas que cuentan con una infraestructura común y se encuentran cercados por muros o rejas, separados del espacio público mediante una barrera o puerta y vigilados por guardias o cámaras de video. A nivel de infraestructura, sus instalaciones pueden incluir áreas verdes, equipamientos deportivos (canchas de tenis o de golf, etc.), áreas infantiles, piscina, sauna y "club house". Un edificio alto de departamentos constituye un barrio cerrado si cuenta con un guardia o cámara de video y con instalaciones comunes para todos sus habitantes.

Autores como Hidalgo y González (2004), los definen como, espacios residenciales correspondientes a conjuntos de viviendas cuyos accesos son controlados o cerrados y cuya utilización tiende a ser de uso exclusivo de sus habitantes.

En tanto, Martínez (2012) señala que los conjuntos cerrados, son barrios con dos y más casas o departamentos separados, que cuentan con una infraestructura común y se aíslan del espacio público por un muro, un cercado y puertas. Las instalaciones de infraestructura pueden ser un área verde, instalaciones deportivas o infantiles, piscinas o una casa club.

Si bien, existe un consenso a nivel latinoamericano al definir las urbanizaciones cerradas, la mayoría de éstas, concuerdan con características comunes, como la infraestructura, equipamiento y seguridad, no obstante, se debe considerar el desarrollo y evolución que han presentado estos barrios a través de los años, ya que potenciados por la oferta inmobiliaria estos están siendo demandados por todos los estratos sociales de la población. Esto se refleja en el aumento de las viviendas sociales con características de barrios cerrados, ya que se encuentran cercado en todo su perímetro, pero reflejan otra realidad ya que sus accesos de entrada no se encuentran restringidos y son de libre acceso. Esta particularidad, debe ser observada e incorporada a la definición de barrios cerrados, tal como lo señalan las tipificaciones de Rovira (2002), e Hidalgo, Álvarez y Salazar (2003), que incluyen estas viviendas sociales al concepto de barrios cerrados.

Por consiguiente, esta investigación entenderá el objeto de estudio como, un grupo de viviendas las que pueden ser casas o departamentos, y las que en su conjunto se encuentran cerradas en todo su perímetro, independiente de su infraestructura, equipamiento, seguridad, localización o las superficies construidas que posean.

2.2 Factores que inciden en el surgimiento de Barrios Cerrados

La aparición y proliferación de Barrios Cerrados en las ciudades latinoamericanas, está determinada por un conjunto de factores, uno de ellos se relaciona con el capitalismo de mercado, la desregulación urbana, y por ende la consolidación de agentes inmobiliarios que, a través de la oferta de conjuntos habitacionales cerrados, aumentan la segregación socio espacial y fragmentación urbana. En este sentido la economía capitalista y de liberalización económica, dio paso a que grandes inmobiliarias ingresaran a Latinoamérica, presentado un proyecto de viviendas que ya se encontraba consolidado en el norte de América. De esta forma como lo señala Rodríguez (2002), “los promotores inmobiliarios se empeñan en colonizar nuestras tierras, producir más suelo urbano, y lanzar nuevos productos al mercado, en su labor combinan diversas estrategias de valorización del suelo, las elites sociales seducidas por la idea de vivir lejos del caos urbano se desplazan hacia las nuevas urbanizaciones y se clausuran en los nuevos espacios, fortificados al interior de la ciudad, el Estado en el actual momento de debilidad de las políticas de regulación no interviene en las ciudades que se extienden sobre las antiguas áreas rurales, y se pierden espacios públicos en favor de nuevas áreas cercadas y privatizadas”.

Sin duda el capital inmobiliario promueve el desarrollo urbano de las ciudades, ya que ofrece una gran variedad de residencias, como lo señalan Hidalgo, et al. (2009), los proyectos inmobiliarios han potenciado las residencias cerradas, que han llevado a la población social alta y media a dejar la ciudad, a cambio de una residencia más homogénea y segura.

Otro factor determinante, es el rol del Estado, el cual ha dejado el desarrollo urbano en manos de proyectos inmobiliarios con capitales privados, tal como lo señala Janoschka (2002), las urbanizaciones privadas son la expresión de segregación social voluntaria, que se da en países subdesarrollados y sociedades polarizadas que carecen de un Estado social fuerte.

En este sentido, en las áreas Metropolitanas como Santiago, Valparaíso y Concepción, el Estado ha promovido instrumentos de planificación denominados Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado (ZODUC), que permite la construcción de grandes proyectos afuera de las ciudades (Hidalgo, 2004). Por otro lado, la planificación vial es aprovechada por las inmobiliarias, para ofrecer en sus proyectos conectividad entre el centro urbano y las zonas

periurbanas. Como lo señala Borsdorf (2003), “la extensión de las autopistas acentuó las estructuras lineales, y por otra, constituyó un antecedente para la formación de estructuras de nodos fragmentados que hoy son las más notables en el perímetro urbano”. En el caso de Valdivia, también se puede observar este tipo de aporte Estatal en manos del desarrollo de la infraestructura vial, que no solo busca resolver problemas internos de la ciudad, sino que también integra nuevas tramas urbanas rentables para futuros proyectos inmobiliarios, los que se consolidan a través de vías de acceso rápido a la ciudad, las cuales constituyen conexiones directas con los centros de interés.

Otro factor relevante, es el cambio en los valores y gustos de las personas que buscan emplazamientos seguros y homogéneos (Hidalgo, 2004). En este sentido el cambio social provocó en un principio demandar este tipo de residencias como una forma de alejarse de la ciudad ruidosa y contaminada, junto con ello este tipo de residencias entregaba un alto grado de exclusividad. En la actualidad la población demanda este tipo de vivienda por una motivación principalmente de seguridad, sobre todo en las metrópolis donde existen elevados índices de inseguridad ciudadana.

2.3 Tipificación de los Barrios Cerrados

La tipificación de los Barrios Cerrados ha sido definida por varios autores en diversos países, los parámetros que utilizan pueden ser variados, dependiendo del enfoque regional/global u otro factor que se quieran determinar. En este contexto, Janoschka (2002) utiliza los criterios de densidad de la construcción, tamaño de viviendas, ubicación en el área metropolitana e historial de su desarrollo, para identificar y tipificar las urbanizaciones privada en Buenos Aires.

De esta forma, estudios realizados en la ciudad de Santiago, tipifican los barrios cerrados, en este caso Borsdorf (2002), señala:

- **Condominio *lifestyle***: disponen de un área de golf, y de country club, los precios de alto nivel garantizan una gran exclusividad.
- **Condominio *arribista***: a pesar de la falta de un área de golf o de country club la infraestructura en estos barrios cerrados es sobresaliente, igual que los precios de los terrenos.

- **Condominio clase media:** se distingue por que carecen de infraestructuras en común y en muchos casos las viviendas, son prefabricadas o estandarizadas, los precios moderados, la red de calles es rectangular en un área urbanizada compacta y densa. Aquí vive la clase media cuya motivación principal para comprar una casa es la seguridad, los contactos sociales entre los habitantes, son los mínimos.
- **Condominios de base ideológica:** aquí viven familias que comparten una convicción común definida política o ecológicamente, la separación por muros no es motivada por razones sociales o por seguridad, pero es un símbolo de autonomía, de otro estilo de vida.

Otra investigación, realizada en la misma ciudad entrega otra tipología de estos Barrios Cerrados, tal como lo describe Rovira (2002), que agrupa siete tipos de condominios:

- **Condominio ingresos medios y altos:** suelen tener acceso controlado y sistema de portería que aseguren la privacidad, muchos de ellos poseen equipamientos comunes como casa club, piscina, jardines, juegos infantiles y áreas de recreación, todo esto es prolíficamente difundido por la publicidad de la inmobiliaria, y constituyen sin lugar a duda los factores de éxito en las ventas.
- **Condominios micro barrios:** corresponden a una solución de las inmobiliarias para disminuir el costo de gastos comunes y al mismo tiempo insertarse de mejor forma en la traza urbana, se les encuentra en la periferia urbana y son un conjunto de 20 a 30 viviendas que se organizan en torno a una pequeña plaza en su interior, la portería controla la única entrada.
- **Condominios de viviendas colectivas en altura:** se orientan hacia diferentes grupos de ingresos dependiendo de la oferta de equipamiento, pero sobre todo del barrio en que se localiza, estos condominios formados por una o más torres en diferentes soluciones de altura han existido siempre. Lo novedoso ha sido el cierre de estos espacios.
- **Micro-condominios:** que son asimilables a una moderna versión de “cités” están constituidos por un grupo de menos de 20 viviendas dispuestas en hileras a lo largo de la calle interior a uno o ambos lados de ella, de esta forma las viviendas disponen de pequeños espacios de patios privados compartiendo la calle y los antejardines, como espacio común para el desplazamiento, el estacionamiento y el juego de los niños.
- **Conjunto de viviendas sociales:** construidas con subsidios estatales, para estos efectos la ley de copropiedad contiene un artículo especial para fijar las condiciones en que se administran, y las formas de compartir los gastos comunes, así como la posibilidad de que servicios del Estado puedan realizar inversiones de equipamiento en los espacios comunes del conjunto.

- **Parcelas de agrado:** ofrecen a parte de la exclusividad y de la posibilidad de vivir entre iguales, la posibilidad de acercarse a la naturaleza, de disponer de mayor espacio, y de aislarse de la vida urbana. No se trata, sin embargo, de gran urbanización al estilo de los countries de buenos aires, o de los grandes barrios descritos para México, son solamente extensiones de 10 o 20 hectáreas divididas en lotes iguales de 5.000 mts² donde cada propietario construye su propio estilo de vivienda. El régimen de propiedad común se mantiene tan solo en las vías de acceso sin que se encuentre en estos primeros proyectos ningún tipo de equipamiento.

Así mismo, y con una tipología similar a la anterior, Hidalgo, Álvarez y Salazar (2003), clasifican siete grupos de condominios, como se presenta a continuación.

- **Viviendas unifamiliares en copropiedad:** Perímetro cerrado, acceso controlado y vigilancia permanente o semipermanente. Puede abarcar desde un pequeño número de viviendas, las que en algunos casos no tienen vigilancia, hasta cerca de un centenar de unidades con gran despliegue de seguridad. Los de menor tamaño se han construido muchas veces al interior del área urbana y los de mayor tamaño se ubican en la periferia de la ciudad. En general se aplica en ellos la Ley de Copropiedad, la cual establece que cada comunidad debe elaborar su propio reglamento.
- **Urbanizaciones cerradas:** Corresponden a un conjunto de viviendas unifamiliares de más de 100 viviendas, con perímetro cerrado y accesos controlados. En la mayoría de las ocasiones no se encuentran amparados en la normativa de copropiedad y han logrado legalidad a partir de la aplicación de las ordenanzas locales de cierre de calles y pasajes.
- **Ciudades valladas:** Son grandes proyectos inmobiliarios construidos por etapas, en la periferia inmediata de las áreas metropolitanas. Principalmente están construidos de viviendas unifamiliares, pudiendo también considerar edificios de departamentos. En su diseño se considera una amplia gama de equipamientos y servicios, que dan autonomía a estos asentamientos respecto al entorno urbano donde se localizan. Se ven potenciados por el mejoramiento de las redes de infraestructura vial y por la política urbana en torno a las Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado, ZODUC.
- **Edificio(s) de departamentos:** Acceso controlado, vigilancia permanente o semipermanente y sistemas de administración. Se acogen a la Ley de Copropiedad y se han construido en distintas zonas de la ciudad, desde el centro a la periferia.
- **Loteo “parcelas de agrado”:** Unión de predios desde 5.000 m² en espacios periurbanos, acceso controlado y edificación libre en base a normativas internas de condominio.
- **Edificios de vivienda:** Edificios de departamentos, acogidos formalmente a la Ley de Copropiedad, en los cuales su aplicación es básicamente para amparar la construcción en altura en distintas viviendas, no teniendo en la mayoría de los casos cierres,

vigilancias permanentes ni acceso controlado. Estos conjuntos siguen el patrón de localización tradicional de la vivienda social, en la periferia, en suelos con bajo valor.

- **Condominio de “facto” sociales:** Corresponden a la acción conjunta de un grupo de vecinos que decide realizar el cierre de accesos de pasajes y calles, pudiendo en algunas ocasiones estar en regla con la normativa municipal y en otras oportunidades fuera de dicha norma.

2.4 Ciudades Intermedias y Barrios Cerrados

Las ciudades intermedias en la actualidad son un objeto de estudio complejo, en continua transformación y movimiento. Para su definición tienen diversos criterios de calificación, variables como la diferencia entre lo socio-espacial y lo territorial, también pueden ser medidas entre las funciones centrales que se vinculan con ciudades de tamaño medio, por la presencia de problemas urbanos complejos que se asocian a las grandes ciudades o por la cantidad de habitantes y su distribución en el territorio.

En este sentido Jiménez (2014), menciona factores importantes que deben tomarse en consideración para clasificar una ciudad intermedia, un factor geográfico territorial, que permite determinar los grados de centralidad a los centros urbanos mayores, que se combina además con atributos como la accesibilidad, clima, entre otros. El factor económico y el grado de especialización de las ciudades, vinculado activamente al capital físico de las mismas. Y la gobernanza, entendida como la calidad de la política local para tomar decisiones apropiadas, con una participación democrática de los actores locales. Este autor, rescata que además de los factores antes mencionados, se deben tener en consideración variables como la cultura, la historia, y el patrimonio físico y humano.

Desde el punto de vista de números de habitantes, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Jordán y Simioni, 1998), establece para el caso de Chile, una red de ciudades intermedias que poseen entre 50 mil y 300 mil habitantes, no obstante destaca que la trayectorias de las ciudades no dependen del número de sus habitantes, sino con las decisiones que se realicen en el territorio aprovechando las ventajas comparativas derivadas de su localización y sus atributos físicos, humanos y culturales.

En este contexto autores como Hidalgo et. al (2003), señalan un creciente avance de los barrios cerrados en las ciudades intermedias de nuestro país, ya que el aumento de la población, y la combinación de factores socioeconómicos y físicos, juega un rol importante en la proliferación de estos barrios, lo que se refleja sobre todo en las capitales regionales.

Asimismo, Malizia (2011), señala que las urbanizaciones cerradas adquieren características propias en las ciudades intermedias, ya que se ubican cercanas a espacios verdes, impulsan el desarrollo de redes viales, y mejoran la infraestructura y servicios. De esta forma el uso de suelo se combina con la vida de campo y de ciudad, mostrando el apronte de una ciudad que crecerá progresivamente.

Un estudio en la Macrozona de Chile Central, realizado por Hidalgo et al. (2009), demuestran que gracias al acceso de bienes y condiciones propiamente urbanas que caracterizan estas ciudades, estas se han vuelto difusas en sus fronteras y espacio colindantes.

Cabe mencionar, que autores como Borsdorf (2000) señalan que la ciudad de Valdivia al ser comparada con ciudades intermedias aledañas no tiene una especialidad productiva importante, aun así, esta ha adoptado características relevantes que están ligadas a procesos de globalización, como lo son la fragmentación urbana, potenciadas por la oferta inmobiliaria, aumentando la creación de barrios cerrados.

2.5 Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria

En Chile, la norma que regula los condominios es la Ley 19.537 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo promulgada en el año 1997, la cual tipifica los condominios, y además establece una serie de requisitos para su regulación interna tanto administrativa como jurídica.

La tipificación que realiza la Ley de Copropiedad en Chile reconoce dos tipos de condominios (Ley N.º 19.537):

- Condominios Tipo A: Inmuebles o edificios construidos en un mismo terreno de dominio común. Viviendas, Comercios, Oficinas, Industrias.
- Condominios Tipo B: Casas construidas en sitios de dominio de cada propietario, pero que cuentan con espacios comunes.

De esta forma se desprenden dos tipos de condominio en Chile, a) las construcciones divididas en unidades, emplazadas en un terreno en común y la b) las construcciones o proyectos de construcción aprobados, en cuyo interior existan deslindes que tienen dominio exclusivo de cada propietario y también terrenos de dominio común para todo ellos. Los dos tipos de condominios señalados anteriormente no pueden estar emplazados en un mismo predio (Ley N°19.537).

En Chile los proyectos inmobiliarios que quieran acogerse a esta Ley de Copropiedad Inmobiliaria deben cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, además de la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio. (Ley N° 19.537). El cumplimiento de dichas normas y reglamentos es requisito para cualquier tipo de condominio, desde grandes proyectos inmobiliarios hasta viviendas sociales destinadas a resolver problemas de marginalidad habitacional, como lo señala el artículo 40 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Por otra parte, los condominios, cualquiera sea su tipo, comparten bienes o espacios de dominio común (estacionamientos, áreas verdes, pasillos, escaleras, etc.) independiente de la exclusividad de su vivienda (casa, departamento, oficinas, comercio, etc.), por tanto, se requiere de un reglamento interno para regularizar situaciones como normas de convivencia, construcción de las viviendas, actividades permitidas y no permitidas, entre otras normas internas, las cuales tienen un carácter administrativo y jurídico. La persona que compra o arrienda una vivienda bajo el sistema de Copropiedad queda obligada a seguir este reglamento, que de cierta forma controla la vida cotidiana del conjunto de residentes.

2.6 Variables de categorización de los Barrios Cerrados

Como se mencionó anteriormente, los barrios cerrados adquieren características propias, tales como la distribución en el territorio, su infraestructura y equipamiento, la seguridad y los servicios que poseen, entre otros aspectos. A continuación, se establecen las variables comunes a todos los barrios cerrados.

2.6.1 Localización

Los barrios cerrados comenzaron a seguir una tendencia de desplazamiento en las ciudades de Latinoamérica, de esta forma Rojo (2015), señala que la ubicación de barrios cerrados se desplaza a las periferias de las ciudades, ya que el valor del suelo es más económico, lo que facilita que los proyectos inmobiliarios tengan éxito, y puedan ser accesibles para un grupo social de la población.

De acuerdo con Roitman (2003), la mayoría de estos barrios está situado en las áreas suburbanas, donde hay tierra disponible para la realización de este tipo de emprendimientos. Esto ha generado un importante cambio en los patrones de uso del suelo urbano, ya que

anteriormente eran los barrios construidos con subsidios estatales, destinados a los grupos sociales de menores ingresos, los que se ubicaban en la periferia de la ciudad.

El proceso de localización según Carvalho (2002), se caracteriza por el traslado de la población de alto poder adquisitivo desde la ciudad histórica hacia fuera de lo conurbano. Impactando áreas en las que hace pocos años tenían un uso predominantemente rural.

No obstante, según lo señala Ickx (2002), esta tendencia de localización ha variado dentro de los últimos años, ya que la gran cantidad de barrios cerrados existentes no solo se ubican en la periferia, esto debido a que, al ser este modelo de vivienda exitoso para la clase alta, surgieron paulatinamente versiones más austeras para la clase media. Siguiendo esta línea Hidalgo (2004), señalan que en el área metropolitana los barrios cerrados se distribuyen en espacios consolidados o en la periferia de la ciudad.

Bajo este contexto, el DS N° 19, del año 2006 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en un proyecto de integración social y territorial, buscó ampliar las ofertas de viviendas con subsidio del Estado, para que se incorporen familias vulnerables y de sectores medios, en barrios localizados dentro del tejido urbano de las ciudades. Además, este decreto permite el cerramiento de viviendas, con la condición, de que este cerramiento posea un 70% de transparencia, una puerta de acceso peatonal independiente, y permitir el acceso vehicular a través de un portón (MINVU, 2016). Cabe destacar que las viviendas en altura cerradas se localizan mayormente en el interior de la urbe, con una alta demanda.

2.6.2 Seguridad

Un problema social que ha aumentado durante los últimos 20 años es la inseguridad ciudadana que afecta a todos los grupos sociales independiente de su clase económica, nivel cultural y opción política, siendo una de las principales preocupaciones de las ciudades contemporáneas (Torres y De la Puente, 2000).

En este contexto los barrios cerrados han sido una alternativa en América Latina, sin embargo, como bien lo señala Valenzuela (2002), el atractivo inicial por residir en este tipo de barrios era la exclusividad social que ofrecían, mientras que en la actualidad la atracción principal es la seguridad. Lo anterior refleja la demanda que existe sobre las áreas residenciales cerradas, ya que estas ofrecen diversos sistemas de seguridad físicos y tecnológicos.

Diversos autores, categorizan la elección de barrios cerrados por la seguridad que estos ofrecen, por sobre su equipamiento, como lo señala Roitman (2011) las urbanizaciones cerradas poseen numerosos dispositivos de seguridad, entre ellos barreras, rejas, muros perimetrales, guardias de seguridad, alarmas y circuitos cerrados de televisión para aumentar la vigilancia, y dispositivos que se encuentran presentes en estos asentamientos desde su inicio.

No obstante, Rovira (2002), menciona un cerramiento irregular, que es propiciada por los vecinos con o sin autorización municipal y realizado después del asentamiento a sus residencias.

La seguridad en este tipo de urbanizaciones varía de acuerdo con la oferta inmobiliaria, aun así, la mayoría de estos barrios restringe el acceso a los no residentes, quienes deben pasar por un control de ingreso. Para Roitman (2011), la existencia de este cierre perimetral implica privatización de ciertos espacios, como las calles.

Por otro lado, Borsdorf (2002), establece que la clase media opta por este tipo de urbanizaciones privilegiando la seguridad, dándole menor importancia al tipo de vivienda, generalmente estandarizada y con poca infraestructura en común.

2.6.3 Entorno con la naturaleza

Habitar en un ambiente natural es un factor importante en la elección de este tipo de barrios para la clase alta y media - alta, pero la falta de esta es distintiva en los barrios cerrados de clase más baja.

Un tipo de barrio cerrado, que ofrece un acceso directo con el entorno natural son las parcelas de agrado, en este contexto Rovira (2002) señala que estas fueron las primeras manifestaciones en la búsqueda de exclusión, en tanto los nuevos ricos de la sociedad tomaron la opción de salir de la ciudad y evitar así los inconvenientes asociados a ella, pasando a ser además una forma de vida urbana con un sello de exclusividad, seguridad y estatus.

En las ciudades de México, por ejemplo, las parcelas de agrado están localizadas en entornos naturales privilegiados en la periferia, con buena conectividad con la ciudad principal y con las mejores condiciones ambientales y paisajísticas (Rodríguez y Molla, 2002).

2.6.4 Exclusividad

A través de los años, las formas en que la sociedad habita sus territorios se relacionan directamente con factores humanos y económicos. De esta forma se explica la preferencia de habitar junto un grupo homogéneo socialmente y los recursos económicos inciden en las viviendas elegidas, ya que, a mayor valor, el equipamiento, superficies construidas y seguridad van a ser mejores que en el caso de viviendas de menor valor.

Tal como lo señala Demajo (2011), los niveles económicos asociados a este tipo de barrios les da un carácter de estatus y exclusividad social, ya que las inmobiliarias entregan este tipo de conjuntos habitacionales, orientados en una lógica de mercado.

La exclusividad está ligada a los altos precios de las viviendas, las que contemplan importantes infraestructuras y seguridad, denominados *lifestyle*, según lo señala Borsdorf (2002). Por consiguiente, la exclusividad que persigue este tipo de barrios se muestra en la homogeneidad de sus residentes, que generalmente se caracterizan por ser de clase alta y media alta, que tienen un poder adquisitivo importante ya que, para optar a este tipo de viviendas cerradas y exclusivas, se requiere el pago de cuotas mensuales para la mantención de la infraestructura y servicios que ofrecen. Así mismo Roitman (2003), destaca que existe un estilo de vida en común con los residentes de este tipo de barrios, lo cuales eligen voluntariamente habitar en estos espacios.

2.6.5 Equipamiento

En los diferentes barrios cerrados, el equipamiento e infraestructura también son un detonante en la elección en este tipo de residencias, se pueden encontrar variadas ofertas, las cuales van de la mano del nivel económico de los habitantes de éstas.

Estudios realizados por Roitman (2011), en Argentina indican que estos Barrios Cerrados, pueden llegar a tener grandes infraestructuras como equipamiento deportivo es decir canchas de tenis, fútbol, o golf, piscinas, y gimnasios, etc. Los cuales tiene un costo extra para su uso y mantención. En este sentido el equipamiento puede ir desde un básico estacionamiento, a infraestructura de entretención y deportiva, hasta colegios y comercio dentro de los mismos barrios, aunque existen otros, por el contrario que no ofrecen ningún tipo de equipamiento.

3. METODOLOGÍA

Para dar cumplimiento a los objetivos planteados, se definieron los lineamientos de la investigación que recopilan, sistematizan y procesan información de tipo primaria y secundaria, referida a la caracterización e identificación de los barrios cerrados, en la ciudad de Valdivia, Región de Los Ríos.

3.1. Etapa Gabinete

Esta primera etapa, consistió en un acercamiento teórico al objeto de estudio. En este sentido, se realizó una búsqueda bibliográfica, y digital con el fin de establecer lo estudiado por otros autores, sobre las características comunes de los Barrios Cerrados en América Latina, Chile y las ciudades intermedias. Este análisis, permitió confeccionar una pauta de evaluación (tabla 2), para medir cada variable y poder caracterizar los barrios identificados en la ciudad de Valdivia.

Cabe mencionar, que la revisión bibliográfica nos entregó cinco variables: localización, exclusividad, entorno, seguridad y equipamiento. Se consideró importante para esta investigación, adjuntar la variable del tipo de vivienda, ya que de esta forma podemos ampliar el conocimiento de los barrios cerrados en la ciudad.

Tabla 1 Pauta de evaluación Barrios Cerrados

PAUTA EVALUACION BARRIOS CERRADOS_VALDIVIA					
NOMBRE					GPS:
TIPO DE VIVIENDA	CASA	DEPTO	DUPLEX	CONST.PROPIA	
ENTORNO	URBANO	NATURAL	MIXTO		
SEGURIDAD	CONSERJE	S/CONSERJE	ACC/REST	ACC/LIBRE	CAMARA
EQUIPAMIENTO	PLAZA	ESTACION.	EQUIP.ENTRE	SERVICIOS	EQUIP. DEP
OBSERVACIONES					

Los parámetros que se utilizaron para la aplicación de la pauta de evaluación se desglosan a continuación.

1. Tipo de Vivienda:

a) Casas: Edificación con fines de vivienda unifamiliar, que están organizadas en una o varias plantas sin exceder las tres, e independiente de la superficie construida, pueden contar con habitaciones destinadas para el descanso, recreación, patios, antejardín, terraza, bodega, estudios entre otras características.

b) Departamentos: Unidad de vivienda que puede estar compuesta por una o más habitaciones, y que forman parte de un todo llamado edificio de departamentos.

c) Dúplex: La necesidad de espacio en las ciudades, ha generado un nuevo tipo de vivienda, que aprovecha los espacios en construcción, y que a la vez abarata los costos de ésta. Los dúplex o casas dúplex son edificaciones en las que dos unidades de vivienda comparten una pared central común. En la mayoría de los casos, una vivienda dúplex está configurada de modo que permite a las dos unidades compartir una pared vertical común. Sin embargo, hay algunos diseños en los que las unidades de habitación se ubican en pisos separados quedando una barrera, que sirve como techo a una unidad y como piso a la otra. Mayormente, una casa dúplex ocupa el espacio de una casa de tamaño promedio, sin embargo, ofrece lugar para dos familias.

d) Mixto: Cuando dos tipos de viviendas se encuentran en un mismo conjunto residencial cerrado.

2. Entorno:

a) Natural: Con cercanía inmediata a grandes áreas verdes, ríos, humedales o cualquier otro elemento natural característico de la ciudad.

b) Urbano: Son los barrios que se encuentran insertos en la trama urbana, cercanos a edificaciones y redes viales.

c) Mixto: Estos barrios están insertos en la trama urbana, pero tienen cercanía directa con los elementos naturales existentes en la ciudad.

3. Seguridad:

a) Acceso Libre: Son los barrios cerrados que cuenta con cerramiento perimetral pero su acceso principal no posee ningún tipo de restricción y se puede transitar libremente por ellos.

- b) Conserje: Estos barrios se caracterizan por tener seguridad y vigilancia las 24 horas del día, con conserjes que van rotando sus servicios. Por tanto, cuentan con acceso restringido, y alta seguridad.
- c) Cámara de Seguridad: Barrios que contemplan una cámara de seguridad en la entrada de acceso a sus residencias e interiores.
- d) Acceso Restringido sin Conserje: Este tipo de residencia mantiene su acceso de entrada restringido a los no residentes. En este tipo de urbanizaciones solo los residentes cuentan con un mecanismo de entrada (llaves o control remoto), y en algunos casos existe un sistema de citófono para pedir autorización de ingreso en la entrada del barrio.

4. Equipamiento:

- a) Plazas: Que contengan en su interior un área verde con juegos, asientos, etc.
- b) Estacionamiento: Que tengas disponibilidad de estacionar como mínimo un auto por casa, dentro del Barrio.
- c) Equipamiento Deportivo: Canchas de Futbol, tenis, golf, deportes náuticos, gimnasio, etc.
- d) Equipamiento Entretención: Piscinas, salas multiuso, quincho, etc.
- e) Servicios: Que en su interior contemple un servicio como lavandería, comercio, etc.

5. Localización: Se representa en la cartografía.

6. Exclusividad: Se determinará en relación con la cantidad de variables que ofrezca el Barrio y su localización en la ciudad.

3.2 Recopilación de Información

Para dar cumplimiento al segundo objetivo planteado en esta investigación, primeramente, se construyó una matriz que permitiera identificar los inmuebles amparados bajo la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537, los datos utilizados fueron nombre del condominio, dirección, inmobiliaria, superficie construida, tipo de vivienda. Esta información se recopiló el mes de Octubre de 2017, en la Dirección de Obras Municipales de Valdivia, mediante la búsqueda de carpetas individuales de los proyectos con aprobación municipal, entre los años 2004 a 2017. Esta información se corroboró con libros de registro de entrega de certificados emitidos por la Dirección de Obras Municipales, del 2010 a la actualidad.

Cabe destacar, que el conocimiento empírico de la ciudad, y la información recopilada en la Dirección de Obras Municipales, permitió distinguir que no todas las edificaciones cerradas, están amparadas y registradas bajo esta ley de copropiedad en la ciudad. Es por ello, que para recopilar esta información se realizó inicialmente una inspección del área urbana y periurbana de Valdivia mediante el uso del servidor Google Earth, el que permitió identificar, inicialmente, zonas de relativa homogeneidad identificadas como barrios cerrados. Otro medio de información utilizado fue la publicidad de las ofertas inmobiliarias de este tipo de residencias en la ciudad de Valdivia, las que posteriormente fueron confirmados mediante las visitas a terreno.

3.3 Identificación Barrios Cerrados en la ciudad de Valdivia

Las visitas a los barrios cerrados individualizados se realizaron las dos primeras semanas del mes de noviembre de 2017, diariamente se visitó un distrito censal, y se ejecutó la pauta de evaluación a cada barrio cerrado identificado, confirmando la información en la mayoría de los casos por el conserje del condominio, y en los condominios que no tenían conserje, se completó la información mediante la observación y revisión de publicidad en línea.

La actividad en terreno propuso realizar un filtro para realizar el tratamiento de los datos de la matriz originada con la información de la Dirección de Obras Municipales, para determinar con exactitud los Barrios Cerrados a investigar, el criterio de este filtro es el siguiente:

- a) Barrios cerrados que están fuera del área de estudio establecido.
- b) Barrios Cerrados identificados en la Dirección de Obras Municipales, que no contaban con la información necesaria para su localización.
- c) Barrios cerrados, que no cumplen con la definición, ya que no se encuentran cerrados en sus perímetros.
- d) Condominios inscritos bajo la Ley de Copropiedad, que están insertos en grandes proyectos inmobiliarios, y que corresponden a las etapas siguientes del mismo proyecto.

3.4 Método de ponderación

3.4.1 Categorización de los barrios cerrados

La metodología para realizar la categorización de los barrios cerrados identificados en la ciudad de Valdivia se realizó mediante la ponderación de solo dos variables, equipamiento y seguridad, ya que estas presentan características diferentes y específicas. Por otro lado, las variables de tipo de vivienda, entorno, localización, y exclusividad, entregaban una respuesta directa, por tanto, no fueron consideradas en la pauta de ponderación.

Tabla 2 Pauta de categorización de Variables.

EQUIP/SEGURIDAD	NULO (0)	BAJO (1)	MEDIO (2)	ALTO (3)
SIN_EQUIPAMIENTO	X			
PLAZA		X	X	X
EQUIP. ENTRETENCION			X	X
EQUIP. DEPORTE				X
CONSERJE			X*	X
CAMARA			X*	X
ACC. RESTRINGIDO SIN CONSERJE		X		
ACC. LIBRE	X			

(*) Tiene o conserje o una cámara de vigilancia

La tabla 2, señala un resumen de la ponderación que se les dio a cada una de las características de estas variables, las cuales se detallan a continuación:

- a) Nulo (0):
 - Seguridad: No contemplan ninguna medida de seguridad, es decir, su perímetro se encuentra cerrado, pero sus accesos de entrada permanecen abiertos, sin ningún tipo de control.
 - Equipamiento: Barrios cerrados que no contemplan ningún tipo de equipamiento.

- b) Bajo (1):
 - Seguridad: Estos barrios poseen el acceso de entrada restringido y el control de estos es manejado por sus residentes, mediante llaves o control remoto.
 - Equipamiento: Estos barrios contemplan solo áreas verdes, equipadas con juegos o bancas de descaso.

- c) Medio (2):
 - Seguridad: Además de el acceso restringido, contemplan un conserje o una cámara de vigilancia, 24 horas al día.
 - Equipamiento: Estos barrios contemplan además de un área verde, un equipamiento ya sea deportivo o de entretención.

- d) Alto (3):
 - Seguridad: Se caracterizan por la presencia de una conserje, que, por medios de turnos, cumplen una función de vigilancia las 24 horas del día, también tienen cámaras de seguridad.
 - Equipamiento: Además de áreas verdes, se caracterizan por tener equipamientos deportivos y de entretención.

3.5 Cartografía

El proceso de geolocalización se realizó mediante el Software ArcGIS 10.2, por medio del sistema de coordenadas UTM (Universal Transversal de Mercator), en base a la matriz del registro de la Dirección de Obras Municipales, y las visitas a terreno. Mediante shapes de distritos censales y manzanas precensales, descargados de la página oficial del INE, se logró localizar los barrios cerrados identificados en la ciudad de Valdivia. Posterior a la localización, se adjuntó la información de la pauta de evaluación y los resultados de la tabla de ponderación de variables, a la tabla de atributos de ArcGIS, de esta forma se logró la caracterización y tipificación de los barrios cerrados de la ciudad de Valdivia.

4 RESULTADOS

La construcción de una base de datos georreferenciadas permitió realizar un análisis del fenómeno de los barrios cerrados en la ciudad de Valdivia, en relación con las características y definiciones señaladas por diversos autores a nivel latinoamericano.

4.1 Localización de Barrios Cerrados en Valdivia

La información recabada en la Dirección de Obras Municipales de Valdivia entregó como resultado la identificación de 53 conjuntos de viviendas aprobadas por la Ley de Cooperación Inmobiliaria, en el periodo de 2004 a 2017 (Anexo 1).

El tratamiento de la matriz permitió filtrar 27 conjuntos habitacionales cerrados, que no serán objeto de estudio de esta investigación, como se detalla en la Tabla N° 3.

Tabla 3 Filtro de barrios cerrados identificados en DOM

DESCRIPCIÓN	N°
Barrios cerrados identificados en la Dirección de Obras Municipales	53
Barrios cerrados fuera del área de estudio	4
Barrios Cerrados no localizado	4
Barrios Cerrados que no cumplen con la definición establecida	7
Barrios cerrados que son parte de grandes proyectos Inmobiliarios	12
Total Barrios Cerrados a investigar	26

- a) Fuera del área de estudio: Como se señaló anteriormente, el área de estudio se delimito en base a los distritos censales más próximos a la zona urbana de la ciudad de Valdivia. De esta forma, se discriminaron cuatro conjuntos de inmuebles, tres de ellos se localizaban en la Ruta T-350, (Condominio Marina Estancilla, Coipulco, y Agrícola Agua Viva) posterior al Puente Estancilla. El cuarto Condominio Paralelo 40, se localiza en camino a Cabo Blanco, alejado de la zona urbana.

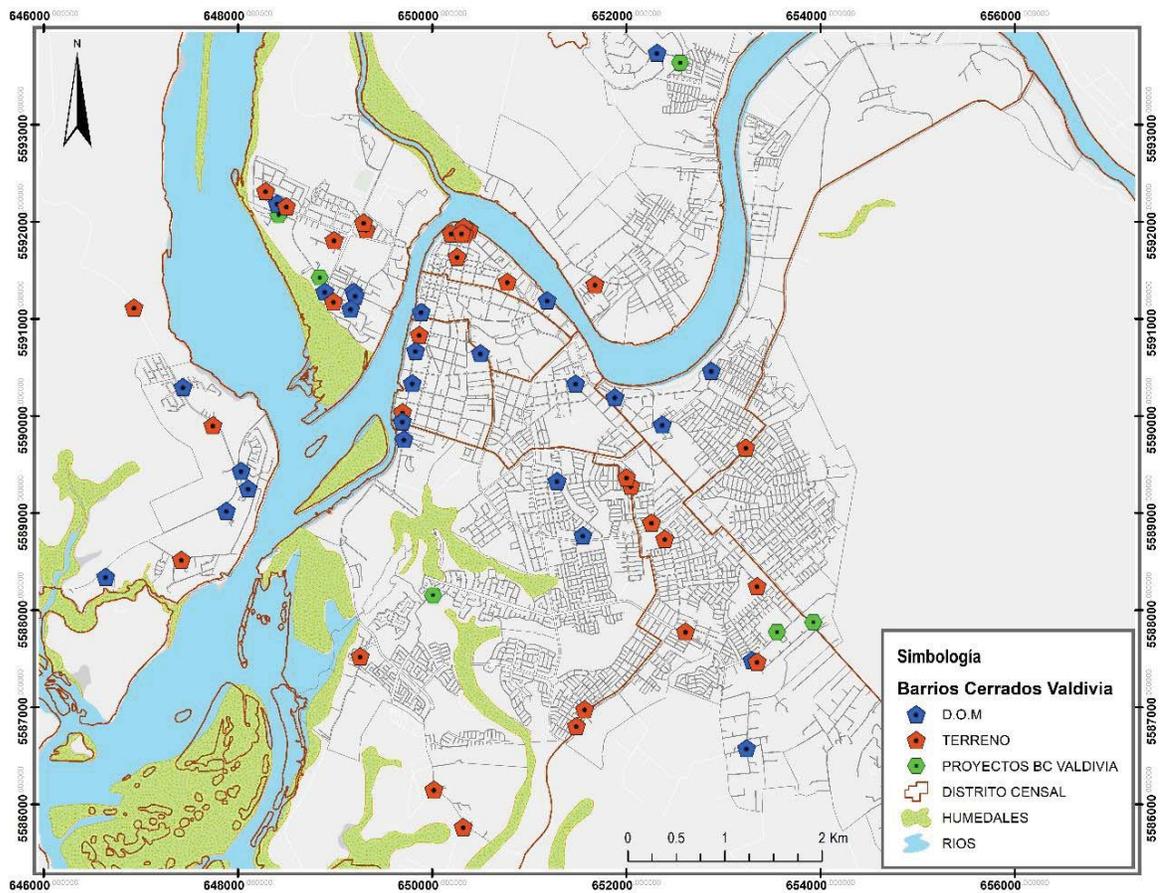
- b) Falta de información y no localizados: En total se descartaron cuatro casos, uno de ellos por falta de información, como el proyecto Osvaldo Arriagada, en el sector de Las Ánimas. Los otros tres conjuntos residenciales, se encontraban en el distrito censal de Estancilla, pero no se lograron localizar (Condominio Brisas de Torobayo, El Liuco, Condominio Rio Valdivia).
- c) Barrios Cerrados que no cumplen con la definición: Bajo este filtro se excluyeron siete casos por no estar cercados en su perímetro. Dos de ellos son centros comerciales, Paseo Libertad, cuenta con tiendas comerciales y oficinas, por otro lado el Strip Center, está conformado por un supermercado y una estación de servicios. En el centro urbano, se encontraron dos inmuebles que operan como oficinas (IPS, Erwin Reimer) y por último dos edificios de departamentos y una villa de casas estandarizadas, que al igual que el resto no cuentan con un cerramiento perimetral. (Condominio Doña Josefa, Villa Don Max, Constructora Martabid).
- d) Inmuebles dentro de otros proyectos: En este caso se identificaron doce proyectos registrados de forma individual en la Dirección de Obras Municipales, pero que son parte de grandes proyectos inmobiliarios, pasando a ser la continuidad de etapas de un mismo proyecto. Este es el caso de los proyectos Condominio Altos de Cruces (5), Los silos de Torobayo (1), Condominio Jardín Urbano (2), Condominio Los Aromos de Torobayo (3), Condominio el Bayo (1).

De esta forma el filtro redujo a 26 los barrios cerrados a investigar, los cuales están amparados bajo la Ley de Copropiedad y registrados como tal, en la Dirección de Obras Municipales.

El segundo método utilizado para la identificación de barrios cerrados que no están registrados en la Dirección de Obras Municipales fue la inspección de la zona urbana mediante el servidor Google Earth, lo que permitió individualizar 32 barrios cerrados que cumplen con la definición del objeto de estudio (Anexo 3).

Se considero, además, solo como antecedente, el registro de seis proyectos de barrios cerrados identificados en las visitas a terreno en la ciudad, los que se encuentran en etapa media y término de construcción, cuatro de ellos condominios tipo departamentos localizados en Isla Teja (2), Las Animas (1) y las Mulatas (1), y los otros dos corresponden a viviendas sociales localizados en el distrito Teniente Merino y Huellahue, como lo muestra la figura 6.

Figura 6 Barrios cerrados identificados en la ciudad de Valdivia.



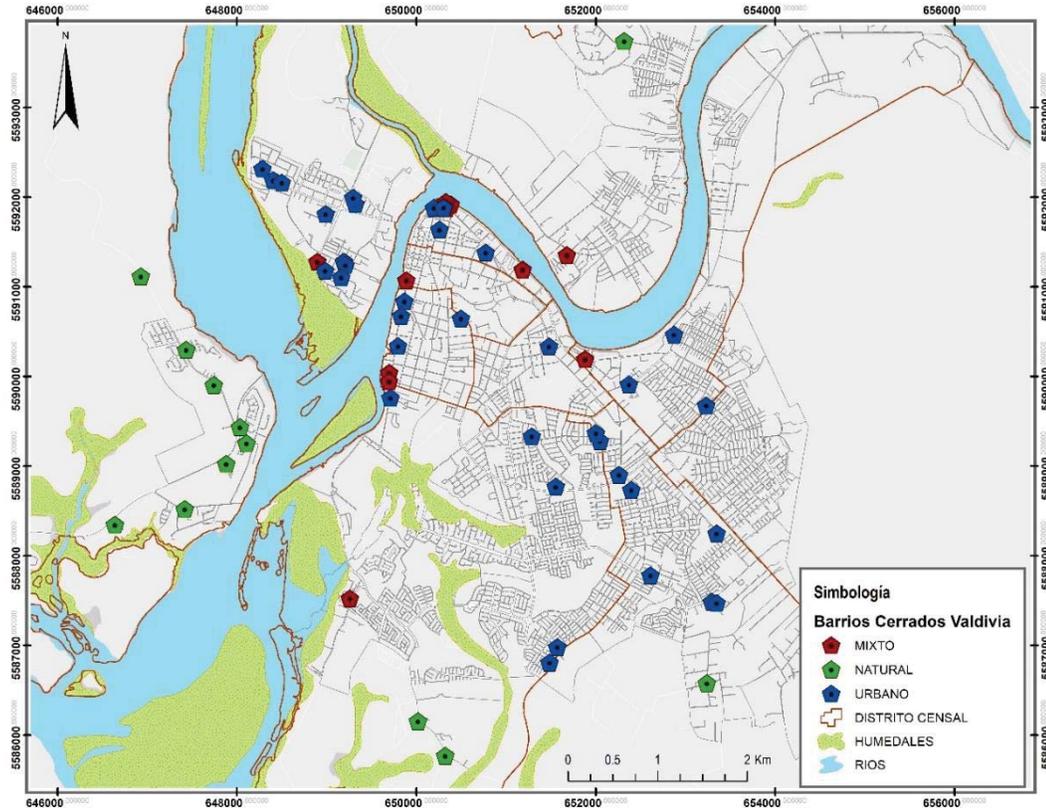
De esta forma la investigación se enfocará en 58 Barrios Cerrados, identificados a través de la información en la Dirección de Obras Municipales de Valdivia (26), y los individualizados mediante imágenes satelitales, y su confirmación en terreno (32).

4.2 Categorización de Barrios Cerrados en Valdivia

La categorización de los Barrios Cerrados se obtuvo mediante la ponderación de las variables de equipamiento y seguridad (Tabla N°2). En el caso de las variables tipo de vivienda y entorno, estas fueron el resultado directo de la pauta de evaluación (Tabla N° 1). A continuación los resultados de las cuatro variables a categorizar.

4.2.1 Entorno

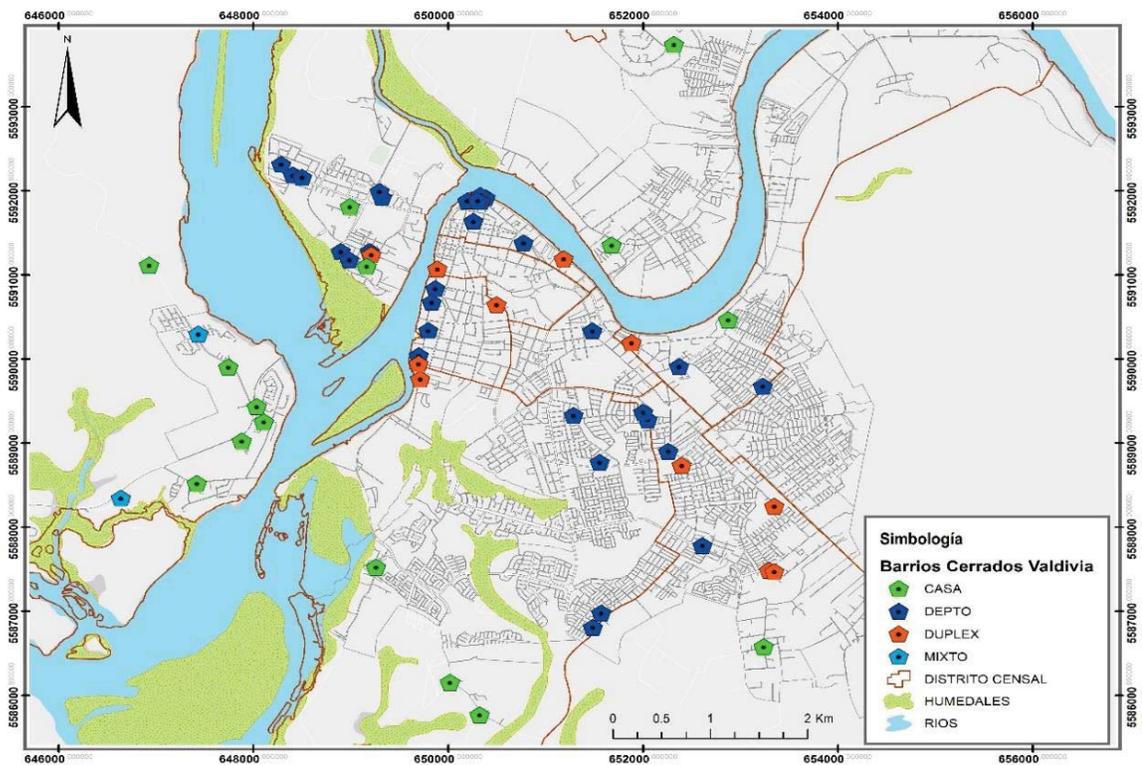
Figura 7 Entorno de los Barrios Cerrados



En relación con la variable entorno, son 35 los barrios cerrados que componen el tejido urbano de la ciudad. Por otro lado, dada la geografía de ésta, doce barrios están insertos en un entorno natural, ubicados en zonas periurbanas de la ciudad, concentrados la mayoría en el sector de Estancilla, dada la cercanía al río, y sus entornos boscosos. Por último, se identificaron once barrios de entorno mixto, los que tienen acceso directo al río y los humedales, los que se ubican principalmente en la costanera de la ciudad. (Figura 8)

4.2.2 Tipo de vivienda

Figura 8 Tipo de viviendas identificadas en Barrios Cerrados



En relación con las viviendas que componen los barrios cerrados en la ciudad de Valdivia, se observa una preferencia por la vivienda tipo departamento, siendo identificados 30 barrios cerrados de este tipo, los cuales se distribuyen por toda la trama urbana a excepción del distrito censal de Huellehue y Las Animas, sin embargo, y como antecedente en este último existe un proyecto en construcción.

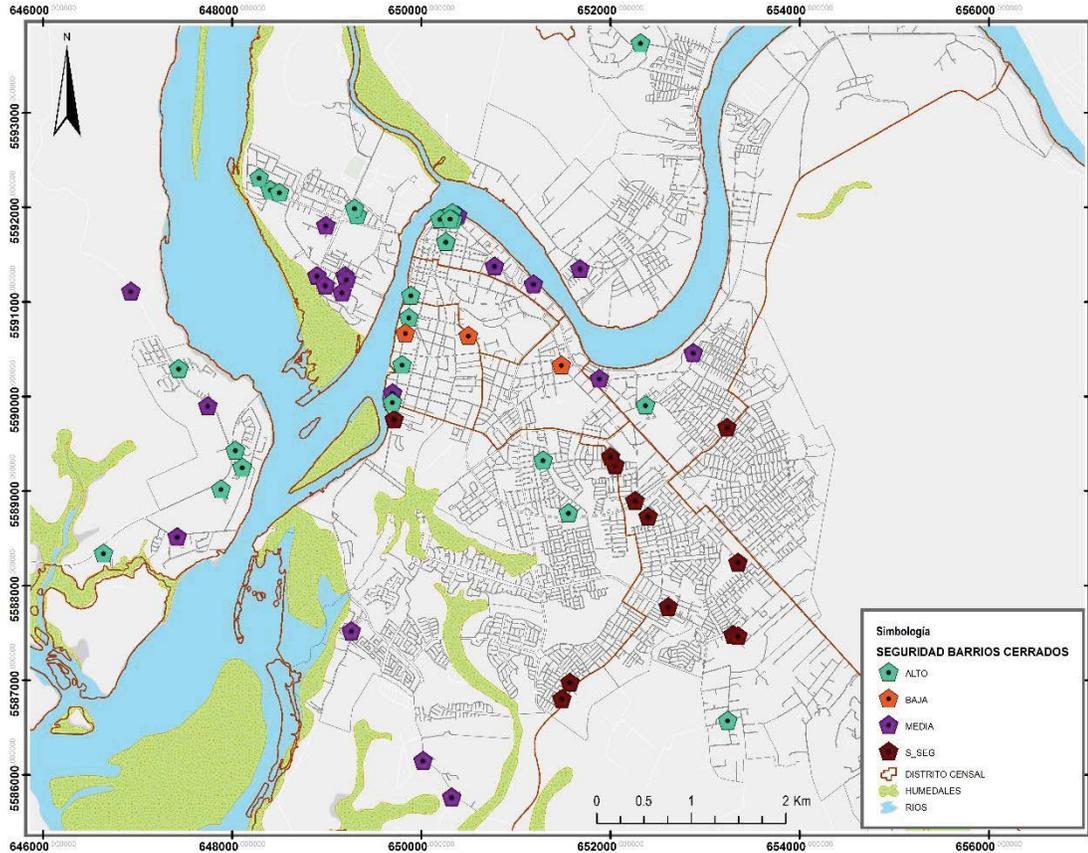
Los barrios cerrados tipo casa, son un grupo de 15 conjuntos cerrados, lo que se ubican principalmente en la zona periurbana de la ciudad. Ocho de estos barrios consisten en un conjunto de casas estandarizadas, construidas por las inmobiliarias y siete barrios cerrados son con casas de construcción propias de sus residentes. Cabe destacar, que es el sector de Estancilla el que concentra la mayor cantidad de barrios cerrados con viviendas tipo casas, además de observar la nula presencia de ellas en el centro de la ciudad.

Las viviendas dúplex agrupa a 11 barrios cerrados de este tipo, la mayoría ubicada en el centro urbano. Cabe destacar que la matriz del registro de Coopropiedad señala que uno de los primeros barrios de vivienda dúplex se aprobó el año 2012, y corresponde a un conjunto de viviendas sociales, ubicadas en el sector sur de la ciudad.

El último grupo son los proyectos inmobiliarios, Condominio Alto del Cruces y Condominio Los Aromos de Torobayo, los que destacan por tener viviendas mixtas, ya que éstos ofrecen viviendas de tipo casas y departamentos. (Figura 8)

4.2.3 Seguridad

Figura 9 Seguridad en Barrios Cerrados

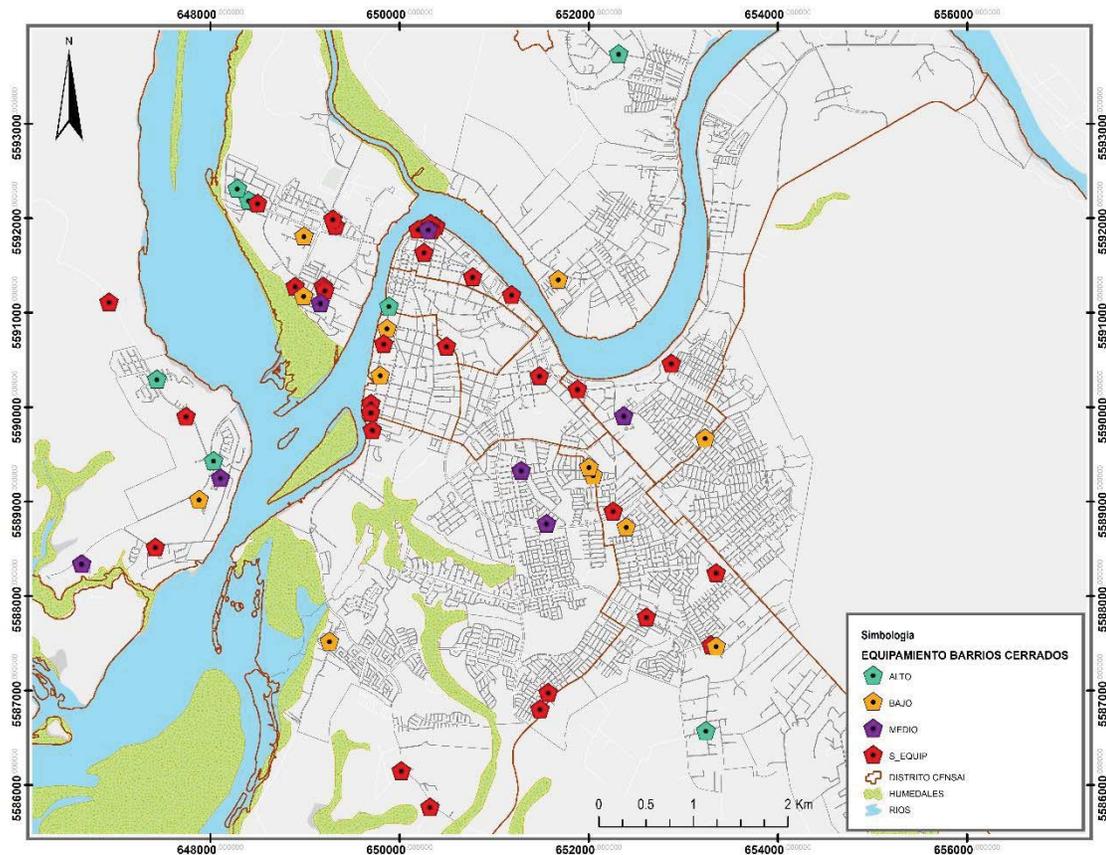


En la ciudad de Valdivia más del 80% de los barrios cerrados, tienen alguna medida de seguridad (Figura 9). De los barrios investigados 46 de ellos cuentan con su acceso de entrada restringido. Dentro de este grupo 24 de ellos, cuentan con conserje y cámaras de vigilancia las 24 horas del día. Por otro lado un grupo de 19 barrios cerrados, tienen en su acceso de entrada un conserje o una cámara de vigilancia. Por último solo tres de ellos contaban con acceso restringido sin conserjes y sin cámaras de vigilancia, y su acceso de entrada es controlada por lo mismo residentes.

Los barrios cerrados identificados sin acceso restringido en su entrada son 12, estos cuentan con un acceso peatonal libre y no contemplan ninguna medida de seguridad, se distribuyen principalmente en la zona Sur de la ciudad.

4.2.4 Equipamiento

Figura 10 Equipamiento en los Barrios Cerrados



Cabe destacar que una de las características de la variable equipamiento, eran si en su infraestructura contemplaban estacionamientos, el resultado de la investigación demostró que todos los barrios cerrados identificados poseían estacionamientos, por tanto, esta característica se descartó en la evaluación de la variable equipamiento.

De esta manera, se observó que 32 de los barrios investigados no cuentan con equipamiento, y se distribuyen por todo el territorio. Los barrios con un equipamiento de ponderación alta son siete, ya que poseen en su infraestructura equipamiento deportivo (gimnasio, canchas de fútbol, deportes náuticos) y de entretenimiento (piscina, sala multiuso, quincho), estos se encuentran localizados en la zona periurbana de la ciudad. Por otro lado, siete barrios se ponderaron de rango medio, ya que en su infraestructura poseía un solo tipo de equipamiento, que podía ser deportivo o de entretenimiento, como antecedente el resultado de esta investigación arrojó que solo se identificaron equipamientos de entretenimiento, en este rango. Los últimos doce barrios, se ponderaron con un nivel bajo y nulo, ya que solo contemplaba el equipamiento de entretenimiento más básico, como plazas, y en algunos casos lugares de descanso, o áreas verdes.

4.3 Tipificación de los Barrios Cerrados

Para dar cumplimiento al objetivo específico cuatro, en relación con la tipificación de los barrios cerrados en la ciudad de Valdivia, este se realizó en base a la información bibliográfica, junto con las visitas a terreno. Además del resultado arrojado por la ponderación de las variables ponderadas de seguridad y equipamiento, como lo señala la tabla 4.

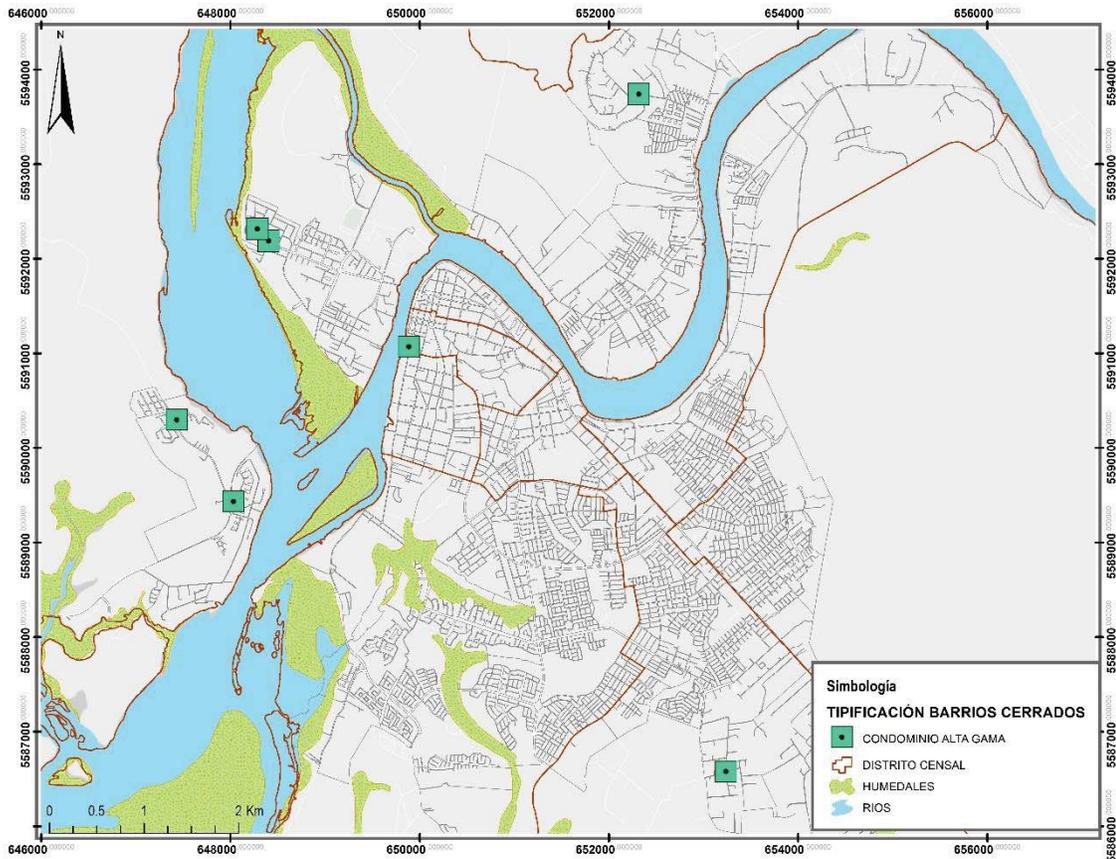
Tabla 4 Ponderación De Variables.

	SEGURIDAD	EQUIPAMIENTO
ALTA GAMA	ALTA	ALTA
COND. EXCLUSIVO	ALTA/MEDIA	MEDIA
CONDOMINIO CERRADO	ALTA/MEDIA	BAJO/NULO
PARCELAS	MEDIA	NULO
BLOQUES DEPARTAMENTOS	NULO	BAJO/NULO
CONDOMINIOS SOCIALES	NULO	BAJO/NULO

De esta forma, se agruparon 6 tipos de barrios cerrados. Cabe destacar, como lo señala la Tabla N° 4, que los bloques de departamento y los condominios sociales, tienen la misma ponderación en las variables de equipamiento y seguridad, pero su diferencia radica en que los condominios sociales son entregados mediante subsidios estatales.

a) Condominios de Alta Gama:

Figura 11 Condominio de Alta Gama



Los Condominios de Alta Gama, son barrios cerrados que tienen conserjes rotativos, lo que permite la vigilancia y seguridad 24 horas al día, además contemplan cámaras de vigilancia en su entrada. Por otro lado, tienen equipamiento e infraestructura deportiva y de entretenimiento.

Se identificaron siete barrios cerrados de alta gama, en el caso del distrito Estancilla, se distinguen dos grandes proyectos que registran su aprobación en la Dirección de Obras Municipales el año 2004 y 2006, siendo los primeros barrios cerrados de estas proporciones en la ciudad. El tipo de vivienda unificada se encuentra en el Condominio Los Silos de Torobayo (Fig., 13), el cual ofrece seguridad las 24 horas mediante guardias, y equipamientos en áreas verdes, quincho, infraestructura para deportes náuticos, y cancha de tenis. A metros de este barrio se instala un servicio de cafetería, lavandería y minimarket, que se ubica en la ruta T-350. Otro proyecto inmobiliario ubicado en la ruta T-340 camino a Curiñanco, es el condominio

Alto del Cruces, el cual contempla todas las características del barrio anterior, pero con la diferencia que el tipo de viviendas que ofrece se compone de casas y departamentos. (Fig., 12)

En el caso de Las Ánimas, el condominio El Romance se caracteriza porque las viviendas son de construcción propia de los residentes del condominio. Por otro lado, el Condominio Fundo la Esperanza, en el sector Paillao, contempla viviendas tipo casa, las cuales son unificadas, que poseen equipamiento con una cancha de futbol y quincho.

Mientras que en el sector Isla Teja, se alojan dos condominios de alta gama del tipo departamento, el Condominio Santuario del Río Cruces, que contempla todas las opciones de seguridad y equipamiento, al igual que el Condominio Los Robles. (Fig., 14)

Por último, el condominio Los Torreones ubicado en la zona centro de la ciudad se caracteriza por el tipo de vivienda tipo dúplex y departamentos.

Los condominios de alta gama se localizan en las zonas periurbanas de la ciudad de Valdivia (Fig., 11) donde se oferta una variedad de medidas de seguridad y equipamientos importantes, su ubicación permite el emplazamiento natural o mixto, el cual es demandado por la clase social más alta de la ciudad.

Figura 12 Fotografía e imagen satelital condominio Alto del Cruces.



Figura 13 Fotografía e imagen satelital condominio Silos de Torobayo

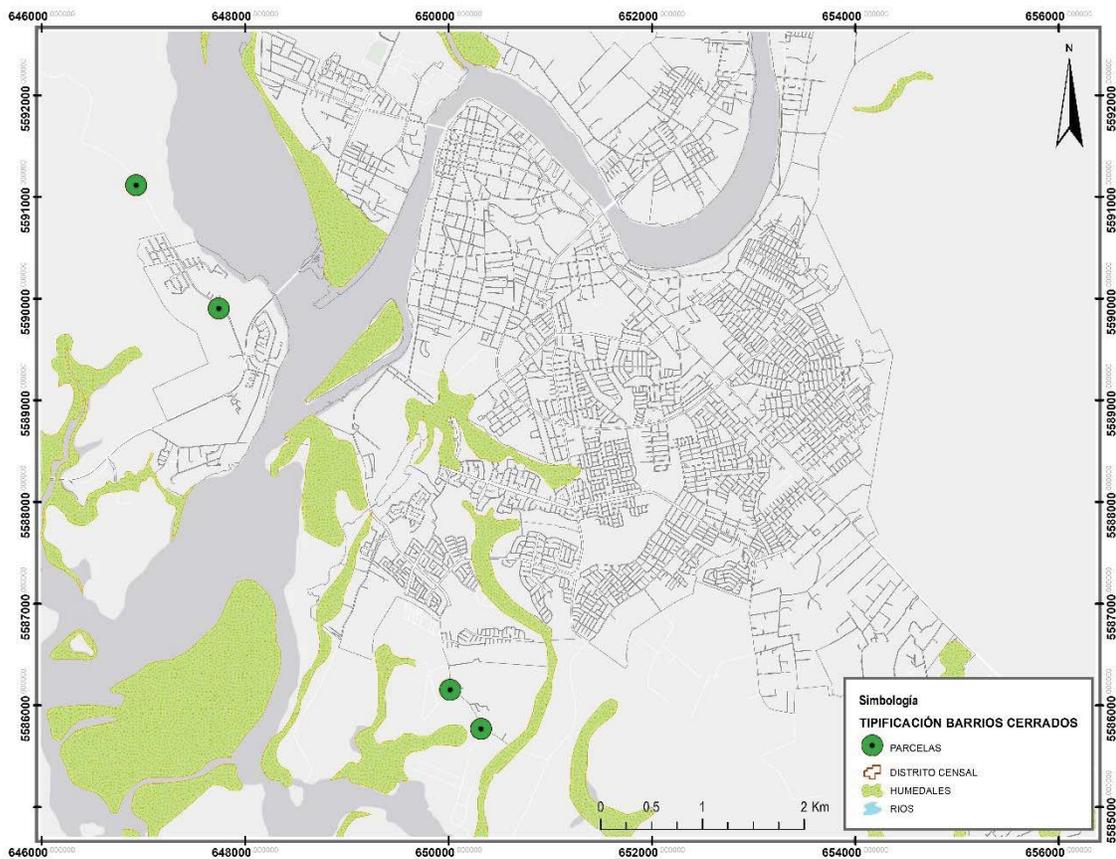


Figura 14 Fotografía e imagen satelital condominio Los Torreones



b) Parcelas:

Figura 15 Parcelas



Las Parcelas, se caracterizan por su seguridad media, ya que solo cuentan con acceso restringido manejados por medio de llaves o control remoto, por los propios residentes, además cuentan con cámaras de vigilancia. No tienen equipamiento deportivo, ni de entretenimiento. Su característica principal, es que las viviendas son construidas por sus dueños, y los espacios en común se limitan solo a la calle principal que une sus viviendas. Este grupo se caracteriza por ser lotes parcelados de un terreno, en el cual a cada propietario se le permite la construcción de su propia vivienda, su entorno es siempre natural y cuentan con grandes superficies de terreno para construir, tienen poco espacio en común y se relacionan solo al transitar por las calles de acceso a sus parcelas.

Se identificaron cuatro barrios con estas características, dos de ellos ubicados en el distrito las mulatas, camino a Angachilla, Condominio Miraflores (Fig., 16) y Condominio Riberas de Miraflores, y los otros dos, localizado en el distrito Estancilla Ruta T-340 Condominio Los Aromos y Condominio San Carlos de Curiñanco (Fig., 17). Este tipo de barrios cerrados, pese a que las medidas de seguridad no son altas y no poseen equipamiento, el entorno y la superficie de sus terrenos hacen que este tipo de residencias también sea demandado por la clase de alto poder adquisitivo de la ciudad. Su localización se emplaza en las zonas periurbanas (Fig., 15).

Figura 16 Fotografía e imagen satelital Condominio Miraflores

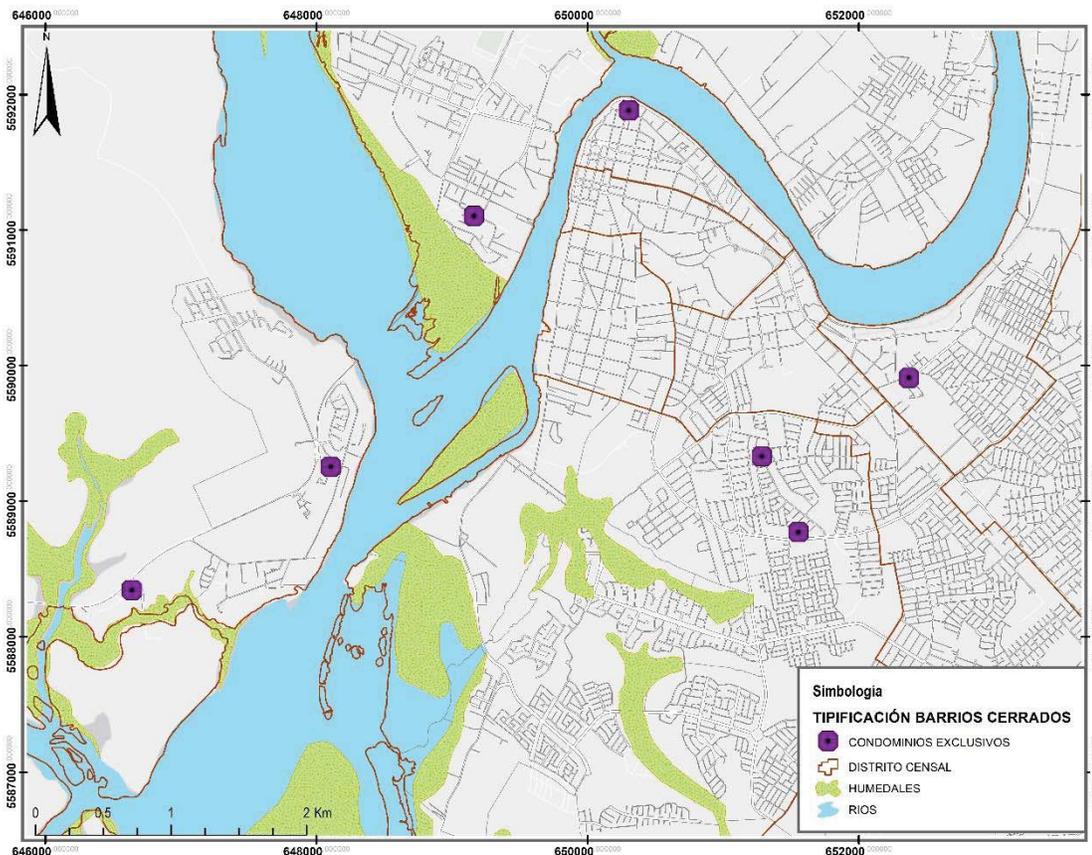


Figura 17 Fotografía e imagen satelital condominio San Carlos de Curiñanco



c) Condominios Exclusivos:

Figura 18 Condominios Exclusivos



Los Condominio exclusivos, se caracterizan por su seguridad con ponderación alta y media, ya que, estos barrios pueden contemplar guardias de seguridad las 24 horas de día o solo cámaras de vigilancia, y su acceso de entrada se encuentra restringido al público. Destacan por tener equipamiento solo de entretenimiento.

Esta tipificación identificó 7 condominios exclusivos, dos de ellos representan un conjunto de departamentos como es el Condominio Lomas del Río I, II (Fig., 19) y Lomas del Río III; y Condominio Jardín Urbano I, II, y III (Fig., 20) los cuales contemplan seguridad alta y ofrecen sala multiuso y áreas verdes.

En el sector de Estancilla se identificaron los de alta seguridad, como el Condominio los Aromos de Torobayo I y II, el cual presenta un tipo de vivienda mixto con casas y departamentos, su equipamiento cuenta con quincho y áreas verdes, en este mismo sector se ubica el Condominio Torobayo I, II, que ofrece casas unificadas con equipamiento de piscina y quincho, con estas

misma característica el Condominio Los Arrayanes en el sector Isla Teja, pero solo tienen como medio de seguridad el acceso restringido y cámaras de vigilancia. Por último, el edificio El Golf ubicado en el sector centro que ofrece gimnasio y sala multiuso, con vigilancia de conserje las 24 horas.

Estos barrios se distribuyen en la periferia y en la trama urbana de la ciudad, y son demandados por el sector económico alto y medio alto de la ciudad. (Fig., 18).

Figura 19 Fotografía e imagen satelital condominio Lomas del Rio

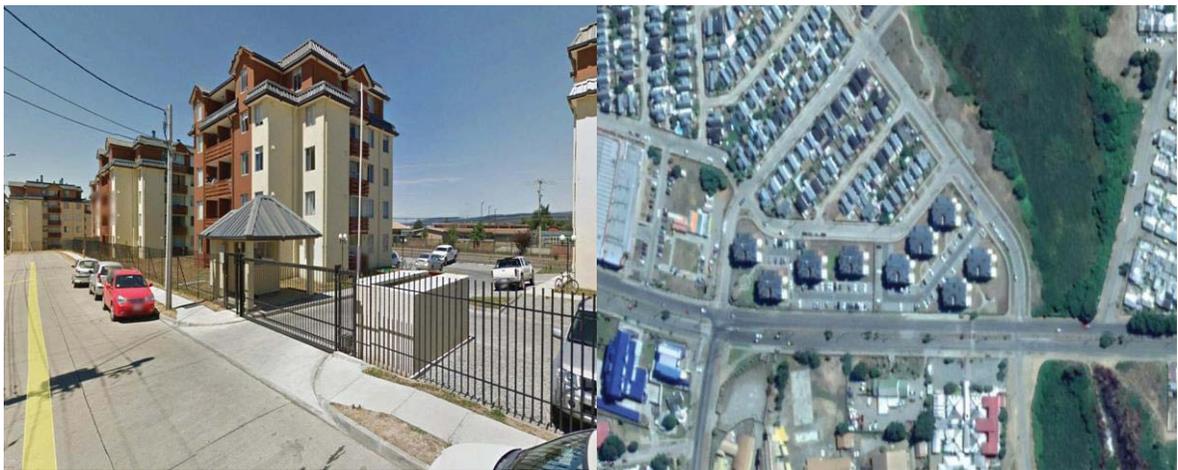
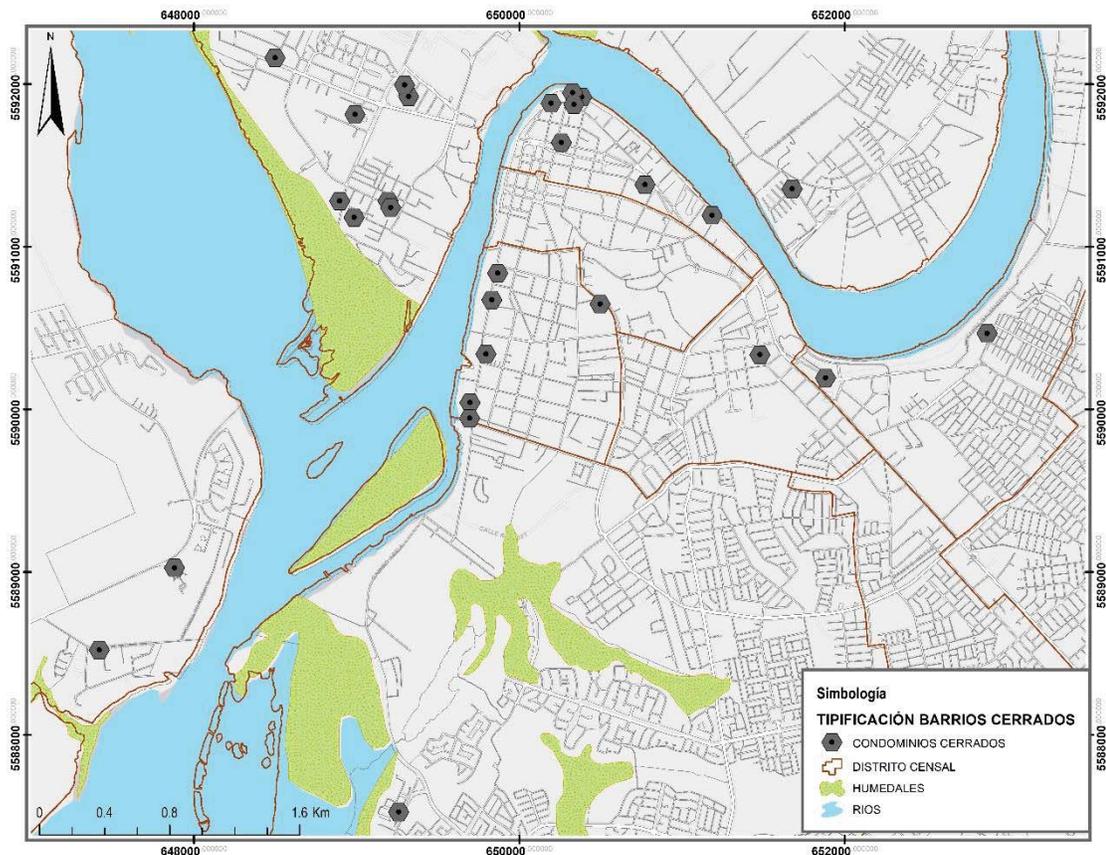


Figura 20 Fotografía e imagen satelital condominio Jardín Urbano



d) Condominios Cerrados:

Figura 21 Condominios Cerrados



Los Condominios Cerrados, se caracterizan por tener sus accesos restringidos y al igual que la tipificación anterior, estos cuentan con seguridad alta y media, pero la diferencia radica en que sus equipamientos son bajos o nulos, es decir contemplan una plaza o área verde. En este caso se identificaron 28 condominios cerrados, el que representa la mayoría de los barrios cerrados investigados (Fig., 21).

En el distrito Estancilla, en el sector Torobayo el Condominio Los Manzanos, y el Condominio el Bayo I, II, y III, ubicado en la Ruta T-350, tiene una seguridad alta, pero no cuenta con ningún tipo de equipamiento en su infraestructura.

En el sector isla Tela se identificaron ocho barrios, seis de ellos corresponden a departamentos todos con seguridad alta y sin equipamiento, como son el Condominio Santa Inés, Condominio Doña Isidora, Condominio Teja Sur, Condominio Los Lingues, Condominio Teja Centro y

Condominio San Francisco, este último con vivienda tipo dúplex. Los otros dos corresponden a un conjunto de viviendas tipo casa, con seguridad media y alta, y sin equipamiento como el Condominio Doña Pilar, y el Condominio Los Tineos (Fig., 23). Se añade a esta clasificación por contemplar las mismas características, al Condominio Parque del Río en el distrito de Las Ánimas (Fig., 24), y el edificio Don Matías en el distrito Aguirre.

En el distrito Mercedes se identificaron siete barrios de este tipo, de los cuales 6 de ellos son edificios de departamentos. Estos contemplan conserjes las 24 horas del día, como el caso del Condominio Carlos V, Edificio Costanera, Edificio Hoffman, Edificio Carlos Anwandter y Condominio Ricardo Anwandter, y Condominio Avda. Alemania. Estos conjuntos no cuentan con ningún tipo de equipamiento.

La Comunidad Arturo Prat, en el sector costanera tiene una seguridad media, y equipamiento nulo, y su vivienda es del tipo dúplex. Por otro lado, en el distrito Pantano se identificaron seis condominios cerrados, Condominio Mirador del Rio, Condominio Los Canelos, Condominio General Lagos, Condominio Aníbal Pinto, Edificio General Lagos y Condominio Haverbeck (Fig., 22). En el distrito Estación, se ubica el Edificio Ecuador, y el Condominio Mirador Los Jazmines, por último en el distrito las mulatas encontramos el Condominio Rio Valdivia, con una seguridad alta y sin ningún tipo de equipamiento.

Figura 22 Fotografía e imagen satelital condominio Haverbeck



Figura 23 Fotografía e imagen satelital condominio Los Tineos

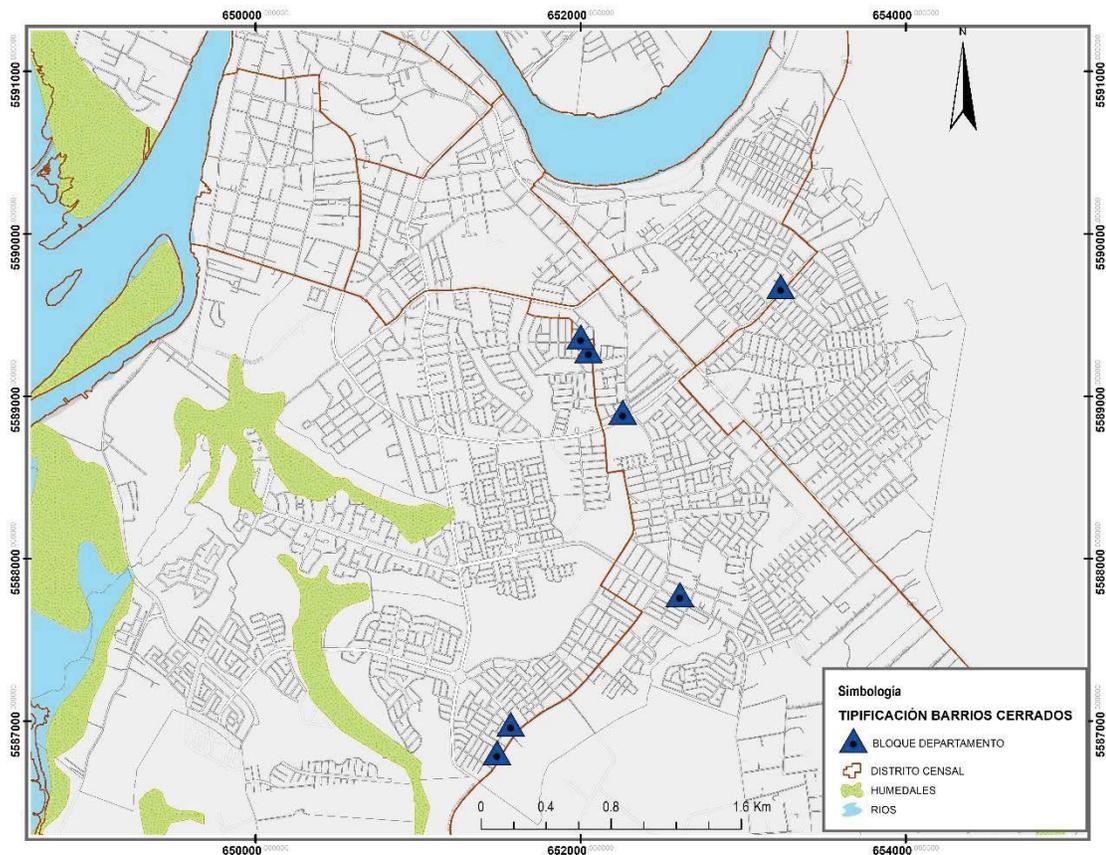


Figura 24 Fotografía e imagen satelital condominio Parque del Rio



e) Bloques de Departamentos:

Figura 25 Bloques de Departamentos



Los Bloques Departamentos, son barrios ponderados con seguridad nula, ya que su acceso de entrada es abierto a todo público y no ofrece ningún tipo de restricción, ya que sus accesos de entrada se encuentran abiertos las 24 horas del día. No tienen equipamiento deportivo, ni de entretenimiento, y en algunos casos solo contempla una plaza o un área verde como lugar de descanso.

Se identificaron en la ciudad de Valdivia siete, los que se localizan mayoritariamente en el sector sur de la ciudad (Fig., 25).

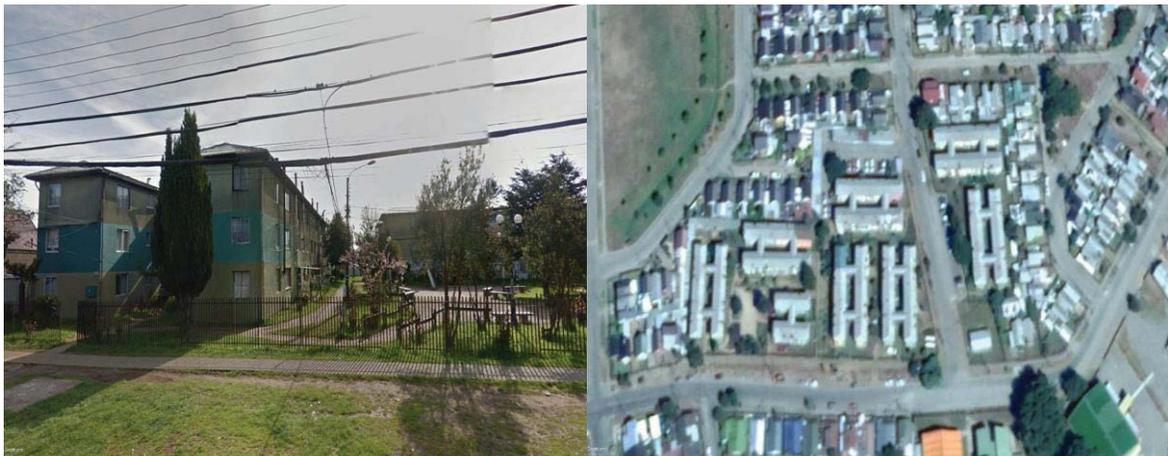
En el distrito de Teniente Merino, se encuentran los bloques de Avenida Circunvalación, que contempla 23 torres, siendo los más densos de este tipo de barrios (Fig., 26), los bloques de departamento Mackenna y los bloques de la población San Pedro, poseen 6 torres. No se tiene registro de las fechas, pero se observa que tienen anterioridad al año 2004.

Los cuatro últimos de este grupo, corresponden a bloques de departamentos de Avenida Francia, edificio Claro de Luna, y Don Bosco I, y Don Bosco II (Fig., 27), con las mismas características de los anteriores, pero con menos de 4 torres cada uno.

Figura 26 Fotografía e imagen satelital Bloques Circunvalación

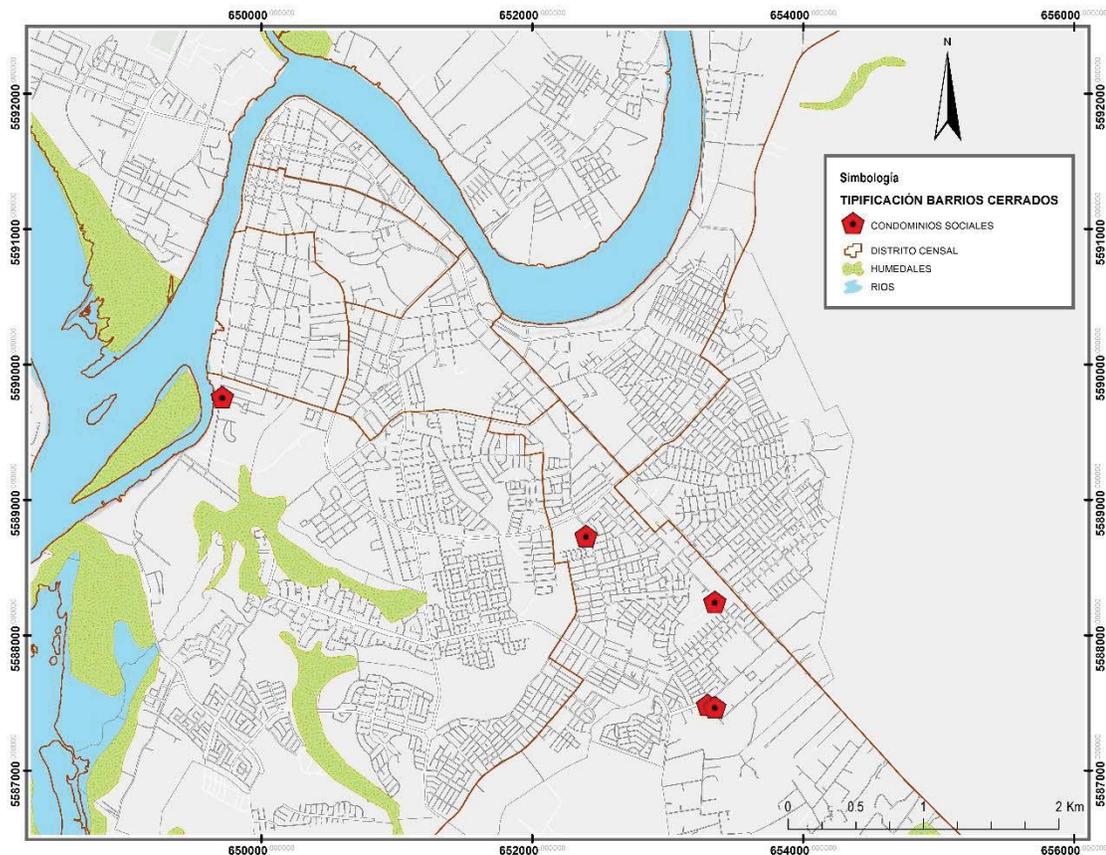


Figura 27 Fotografía e imagen satelital Bloques Don Bosco.



f) Condominios Sociales:

Figura 28 Condominios Sociales



Los Condominios Sociales se caracterizan por tener seguridad nula, ya que al igual que la tipología anterior, sus accesos de entrada se encuentran sin restricción y con acceso libre las 24 horas del día, tampoco cuentan con equipamiento deportivo, ni de entretenimiento, en algunos casos solo contempla una plaza o área verde como lugar de descanso. La característica que lo diferencia de la tipología anterior es que estas viviendas son entregadas por el Estado mediante subsidios y además sus viviendas son del tipo dúplex.

La figura 28 identifica la presencia de 5 condominios sociales localizados en la zona sur de la ciudad. En el distrito de Teniente Merino se ubica la mayoría de estos condominios sociales, en el que se identificaron el Comité Nuevo Vivir (Fig., 29), el que data del año 2012, el Condominio Social Errazuriz, Condominio Social Circunvalación y Condominio Social de Schneider. Estos últimos contemplan espacios verdes con plazas en su interior, cabe señalar que los últimos tres mencionados fueron decepcionados el año 2016 y 2017.

Por último, el Condominio Quinturay en la calle General Lagos, fue construido el año 2011, y es el único que presenta nulo equipamiento, es decir no tiene áreas verdes, ni plazas. (Fig., 30)

Cabe señalar que el diseño de todos estos barrios contempla solo una calle que une sus viviendas, y que son utilizadas con espacio común, las construcciones de las viviendas tienen una superficie inferior a los 60 mts². En este tipo de barrio reside la población más vulnerable de la ciudad, que a través de subsidios estatales logran obtener sus viviendas propias.

Figura 29 Fotografía e imagen satelital Comité Nuevo Vivir



Figura 30 Fotografía e imagen satelital Condominio Social Quinturay



Figura 31: Tipificación de los Barrios Cerrados, Ciudad de Valdivia.



5 DISCUSIÓN

Los resultados de esta investigación registraron 58 barrios cerrados y 6 proyectos en construcción, en la zona urbana y periurbana de la ciudad.

Al categorizar y tipificar los barrios identificados, podemos destacar la variedad de condominios cerrados insertos en la ciudad, ya que existen desde conjuntos habitacionales con amplios espacios construidos, con seguridad 24 horas al día, y con variados equipamientos deportivos y de entretenimiento, hasta conjuntos de viviendas sociales con nula seguridad y equipamiento, y con viviendas tipo dúplex para aprovechar los pequeños espacios de construcción.

De esta forma en la zona noroeste de la ciudad se ubican los barrios cerrados de tipo exclusivo, rodeados por un entorno natural, y con conectividad al centro urbano, a través de la ruta T-350, y por la Barcaza Las Mulatas, que ha sido impulsor en la consolidación de estos barrios. Ejemplo de ello, es el primer barrio cerrado construido el año 2004 el Condominio Alto del Cruces, seguido el 2006 por el Condominio Silos de Torobayo, ambos proyectos pioneros en este tipo de barrios en la ciudad, de esta forma el distrito Estancilla, se consolida como un sector residencial exclusivo, que integran barrios cerrados tipo parcelas, condominio cerrados, exclusivos y de alta gama, ofreciendo casas unificadas y de construcción propia hasta departamentos, todos con una superficie superior a 100 mts², la mayoría de estos con conserjes las 24 horas del día, y con diversos equipamientos.

El distrito de Isla Teja concentra barrios cerrados de tipo Condominios Alta Gama, y Condominios Cerrados y Exclusivo en su mayoría. A diferencia del distrito Estancilla, este sector destaca por la presencia mayoritaria de viviendas tipo departamentos. Por otro lado, el distrito Isla Teja está situado próximo al centro de la ciudad, pero el acceso hacia a ella es caótico en la actualidad por el aumento de la población, y sobre todo en época estival con la integración de población flotante, ya que el Puente Pedro de Valdivia, es la única conexión entre el centro urbano, la isla y por ende la zona costera. A pesar de no concretar avances en este punto de conectividad de la ciudad, esto no ha sido impedimento para la consolidación de estos barrios en los sectores económicamente más altos.

En el sector centro, al analizar los distritos Mercedes, Aguirre y Camilo Henríquez, se aprecia que todos los barrios cerrados existentes corresponden a la tipificación condominio cerrado los que componen en casi un 50% los barrios investigados, cabe mencionar que todos los barrios cerrados en esta zona son del tipo departamentos y dúplex.

En el caso de los distritos Las Mulatas y Teniente Merino, en su conjunto, agrupan los seis barrios tipificados en esta investigación, como Condominios Alta Gama, Exclusivos, Cerrados y Sociales; Parcelas, y Bloques de Departamento. No obstante es el distrito de Teniente Merino el que concentra una mayor cantidad de bloques de departamentos y viviendas sociales. El primer proyecto aprobado como vivienda social fue el Comité Nuevo Vivir el año 2012, en la actualidad se suman 3 condominios sociales y un proyecto en construcción, al igual que el distrito de Huelleshue, el que contempla este único proyecto inmobiliario cerrado.

Por otro lado, el distrito de Las Ánimas alberga dos barrios cerrados particulares, el primero tipificado como Alta Gama, denominado condominio El Romance, este conjunto residencial en sus inicios tenía características de Parcela, ya que se trata de grandes superficies de terreno loteadas, en la cual sus dueños eran los encargados de construir sus viviendas, y no contaban con equipamiento e infraestructuras de uso común, pero con los años se inició la construcción de infraestructuras tanto como para seguridad, como para equipamientos de entretenimiento y de deportivo, lo que clasifica para la tipificación de condominio de alta gama. Por otro lado, el Condominio Cerrado Parque del Río, tiene la particularidad de haber sido entregado de forma de villa, es decir abiertos a todo público, pero que con los años, y en conjunto con los vecinos y autoridades municipales, estos cerraron la villa, y además hoy cuentan con conserje las 24 horas del día y cámaras de seguridad en su acceso de entrada, privatizando a la vez, una calle y el acceso al río, que años atrás era de acceso público.

En el caso de la zona periurbana de la ciudad esta concentra parcelas, condominios exclusivos y de alta gama, cambiando drásticamente el paisaje, que unas décadas atrás presentaba un uso agrícola, y que hoy se ve transformado por este tipo de barrios, los que contemplan vías de accesos rápidas al centro urbano, y que a la vez son demandados por la clase social más acomodada.

De esta forma se observa que los barrios cerrados en la ciudad han modelado la ocupación del territorio urbano y principalmente las zonas periurbanas de la ciudad de Valdivia.

6 CONCLUSIÓN

La investigación realizada refleja la incorporación de los barrios cerrados en toda la trama urbana y periurbana de la ciudad, además se hace visible el aumento y la diversidad de estos conjuntos residenciales, en un periodo de trece años, en la ciudad de Valdivia. De esta forma, se concluye:

- El cambio de preferencia en el tipo de vivienda, ya que, del total de barrios cerrados investigados, un 53% de estos pertenecías a viviendas tipo departamentos. Este antecedente avala el cambio de preferencia que se marcaba desde el año 2002 que, sin perjuicio, de que la ciudad se componía principalmente de viviendas tipo casa, los departamentos entre 1992 y 2017, habían aumentado considerablemente. Esto sugiere, que el crecimiento inmobiliario a través de este modelo de viviendas cerradas ha aportado a la edificación y a la tendencia de viviendas tipo departamento en la estructura urbana actual de la ciudad. Por otro lado, se destaca la presencia de viviendas tipo dúplex, que surge como una poderosa alternativa a la hora de aprovechar los espacios pequeños de construcción y que son demandadas por todos los estratos sociales de la población.
- La preferencia de la seguridad, por sobre el equipamiento, ya que más del 80% de los barrios investigados, contemplan una medida de restricción en sus accesos de entrada. No así, en el caso del equipamiento, ya que solo un 24% de los barrios cerrados cuenta equipamiento ya sea deportivo o de entretenición. De esta manera queda demostrado que la oferta y demanda de los barrios cerrados en la ciudad de Valdivia, apunta a un interés de seguridad por sobre el equipamiento.
- Las variables de seguridad, equipamiento y entorno en un barrio cerrado, tiene directa relación con el nivel económico de sus residentes. Esto se manifiesta con la tipificación realizada en esta investigación, ya que los barrios cerrados identificados como alta gama, parcela y condominio exclusivos, que incorporan estas tres variables, son demandadas por el sector alto, y medio alto de la sociedad de Valdivia.
- El factor económico define la localización de barrios cerrados, si bien la tipificación realizada muestra una heterogeneidad de barrios en los distritos más cercanos al centro urbano de la ciudad, también refleja diferenciaciones sociales importantes en el sector norte y sur de la ciudad, ya que, en el sector norte, se emplazan barrios cerrados de alta gama, condominios exclusivos, parcelas y condominios cerrados, ubicados en entornos de belleza paisajística privilegiadas, no así la zona sur, en la que se encuentran barrios cerrados en su mayoría

tipificados como condominios sociales, y bloques de departamento, más distanciados del centro urbano y con características periféricas.

El fenómeno de los Barrios Cerrados está instalado en la ciudad de Valdivia y seguirá creciendo como una nueva forma de habitar el territorio. Las inmobiliarias han ganado terreno con este tipo de construcciones, ya que han generado una oferta atractiva y amplia, relacionada con el tipo de vivienda, la seguridad que entregan y los equipamientos que ofrecen, forjando así la demanda de los sectores económicos altos, medios y bajos de la población. Lo anterior queda en manifiesto considerando el aumento y la variedad de este tipo de residencias entre los años 2004 y 2017, y los proyectos que están en construcción en la actualidad.

Dado lo anterior, e independiente del factor de atracción en la demanda de estas viviendas, la proliferación y variedad de este tipo de proyectos inmobiliarios seguirá aumentando. Ya que, si las políticas nacionales apuntaran a erradicar el problema de origen que es a la vez, fuente de otros problemas, como la seguridad ciudadana, la elección de estos barrios cambiaría su atracción a factores como la exclusividad, o el entorno natural, alejado de la ciudad. Lo anterior sugiere la idea, de que los barrios cerrados son una nueva forma de habitar en las ciudades modernas, y el conocerlos en una dimensión comunal, aporta a una planificación completa, integrando las nuevas tendencias y posible desarrollo futuro de la ciudad. Por tanto, esta investigación descriptiva, genera un levantamiento de información de los barrios cerrados existentes en la ciudad, que puede ser útil a la hora de identificar tendencias y posibles mutaciones urbanas, generadas por este tipo de barrios.

7 BIBLIOGRAFÍA

- Arenas, F.; Hidalgo, R. y Aliaga, G. (2009) *Ciudades medias en la macrozona central de Chile: transformaciones socio espaciales en un contexto de metropolización*. En: Hidalgo, R.; De Mattos, C. y Arenas, F. (eds.). *Chile: del país urbano al país metropolitano*. Santiago: Instituto de Geografía, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile, Serie GEO libros 12, Colección EURE-libros, pp.303-322.
- Balance de la vivienda social y entorno Urbano. (2017). Cámara Chilena de la Construcción. Recuperado en: http://www.cchc.cl/uploads/archivos/archivos/BalanceVivienda_2017.pdf
- Borsdorf, A. (2000). *El desarrollo urbano de Valdivia. Estudio de Caso en una ciudad mediana chilena*. Espacio y Desarrollo, 2000b, núm. 12, pp. 45-82. Recuperado en: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/espacioydesarrollo/article/viewFile/8089/8384>
- Borsdorf, A. (2002). *Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio espacial en las capitales andinas*. En: Cabrales, L. (coord.) (2002). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara. Universidad de Guadalajara y Unesco, pp. 581-612.
- Borsdorf, A. (2003) *Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana*. EURE, vol. 29, núm. 86, pp. 37-49.
- Cabrales, L. (coord.) (2002). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara. Universidad de Guadalajara y Unesco, 621 pp.
- Carballo, C (2002), "*Buenos Aires y las urbanizaciones cerradas: nuevas formas de apropiación del espacio urbano*". En: Cabrales, L. (coord.) (2002). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara. Universidad de Guadalajara y Unesco, pp. 237-259.
- Demajo, L. (2011). *Barrios cerrados en ciudades latinoamericanas*. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales, Universidad de Almería. vol. 1 (1), pp. 151-60.
- De Mattos, C. (2002). *Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización?* EURE (Santiago), vol. 28(85), pp. 5-10. Recuperado en: <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500001>
- Decreto Supremo N° 19. (2006) Reglamenta programa de protección del patrimonio Familiar. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- Hidalgo, R., Salazar, A., y Álvarez, L. (2003). *Los condominios y urbanizaciones cerradas como nuevo modelo de construcción del espacio residencial en Santiago de Chile (1992-2000)*. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, vol. 7, pp.146 (123). Recuperado en: [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(123\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(123).htm)
- Hidalgo, R. (2004). *De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000)*. EURE (Santiago), Vol. 30(91), pp. 29-52. Recuperado en: <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612004009100003>
- Hidalgo, R.; Gonzáles, C. (2004). *Los condominios y las nuevas formas de construcción del espacio urbano: Efectos en la Geografía Social y Percepción de los residentes. El caso de las comunas de Quilpué y Villa Alemana, V Región de Valparaíso*. En Revista Geográfica de Valparaíso. Año 2004, Vol. N° 35, pp. 129-140.
- Hidalgo, R.; Borsdorf, A. (2005). *Megaproyectos residenciales vallados en la periferia: ¿barrios cerrados autosuficientes o nuevas ciudades?* Revista Urbano, vol. 8, núm. 12, pp. 5-12. Concepción, Chile.
- Hidalgo, R.; Arenas, F. y De Mattos, C. (eds.). (2009). *Chile: del país urbano al país metropolitano*. Santiago: Instituto de Geografía, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile, Serie GEO libros 12, Colección EURE-libros, pp. 9-29.
- INACER. (2017). Indicador de Actividad Económica. Boletín trimestral julio a septiembre. Recuperado en: <http://www.inelosrios.cl/archivos/files/pdf/Inacer/2017/11/INACER%20Jul%20-%20Sep%202017.pdf>
- INE. (2010). Estadísticas sectoriales. Banco de datos. Los Ríos, Población y Vivienda, 1992-2002. Recuperado en: http://www.inelosrios.cl/contenido.aspx?id_contenido=77
- INE. (2017) (a). Estadísticas sectoriales. Banco de datos. Empresas. Número de empresas por provincia y sector económico. Recuperado en: http://www.inelosrios.cl/contenido.aspx?id_contenido=78
- INE. (2017) (b). Estadísticas sectoriales. Banco de Datos. Edificaciones Provincia de Valdivia. Recuperado en: http://www.inelosrios.cl/contenido.aspx?id_contenido=67
- INE (2018). Censo 2018. Población comuna de Valdivia. Recuperado en: <https://resultados.censo2017.cl/Region?R=R14>

- Ickx, W. (2002). *Los fraccionamientos cerrados en la zona metropolitana de Guadalajara*. En: Cabrales, L. (coord.) (2002). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara. Universidad de Guadalajara y Unesco, pp. 117-144.
- Janoschka, M. (2002). *El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización*. EURE (Santiago), vol. 28(85), pp.11-20. Recuperado en: <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500002>
- Janoschka, M. (2002). *El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización*. EURE (Santiago), Vol. 28(85), 11-20.
- Janoschka, M. (2002). *Urbanizaciones privadas en Buenos Aires. ¿Hacia un modelo de ciudad Latinoamérica?* En: Cabrales, L. (coord.) (2002). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara. Universidad de Guadalajara y Unesco, pp. 287-318.
- Jiménez, F. (2014). *Politización de las ciudades. El derecho a los centros urbanos*. Corporación de Estudios Sociales y Educación, SUR, y Escuela de Líderes de Ciudad. pp. 6-15. Recuperado en: <http://elci.sitiosur.cl/politizacion-de-las-ciudades-el-derecho-a-los-centros-urbanos/>
- Jordán, R. y Simioni, D. (Comps). (1998). *Ciudades intermedias en América Latina y el Caribe: propuesta para la gestión urbana*, CEPAL, Santiago de Chile. pp 56, 66.
- Ley N° 19.537. (1997) Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Recuperado en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=81505>
- Malizia, M. (2011). *Enfoque teórico y conceptual para el estudio de las urbanizaciones cerradas*. Andes, pp. 22(2).
- Martínez, H. (2012). *Conjuntos residenciales cerrados y segregación social urbana en Valledupar*. Pensando Psicología, vol. 8 (14), pp.106 – 117.
- Reportes Estadísticos Comunales. (2015). Proyección de Población por grupo de edad en la comuna de Valdivia 2002-2015. Recuperado en: <https://reportescomunales.bcn.cl/2015/index.php/Valdivia/Poblaci%C3%B3n>
- Rodríguez, P. (2002). *Fragmentación y segregación espacial en ciudades no metropolitanas*. En: Cabrales, L. (coord.) (2002). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara. Universidad de Guadalajara y Unesco, pp. 549-580.
- Rodríguez, P. y Molla, M. (2002). *Urbanizaciones cerradas en Puebla y Toluca*. En: Cabrales, L. (coord.) (2002). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara. Universidad de Guadalajara y Unesco, pp. 511-548.

- Roitman, S. (2003). *Barrios cerrados y segregación social urbana*. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. VII, núm. 146(118).
- Roitman, S. (2011). *Distinción social y hábitat residencial en América Latina*. Revista INVI, núm. 26(73), pp. 17-71.
- Rojo, F. (2015). *Transformaciones urbanas vinculadas a barrios cerrados: evidencias para la discusión sobre fragmentación espacial en ciudades latinoamericanas*. Cuadernos de Geografía - Revista Colombiana de Geografía, núm. 24(1), pp. 121-133.
- Rovira, A. (2002). *Los Barrios Cerrados de Santiago de Chile: en busca de la seguridad y privacidad perdida*. En: Cabrales, L. (coord.) (2002). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara. Universidad de Guadalajara y Unesco, pp. 351-372.
- Torres, E., y De la Puente, P. (2000). *Gestión de la seguridad ciudadana local problema y desafíos en tres comunas de Santiago y proposición de un modelo decisional*. Fondecyt N°1000027. en: <http://www.ubiobio.cl/cps/ponencia/doc/p13.1.htm>
- Valenzuela, A. (2002). *Las nuevas centralidades: fragmentación, espacio público y ciudadanía*. En: CABRALES, L.F. *Latinoamérica: Países abiertos, Ciudades cerradas*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara y UNESCO, pp. 31-64.

ANEXOS

Anexo 1 Registro Barrios Cerrados DOM

MATRIZ DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE VALDIVIA 2017						
AÑO	FECHA RECEP	NOMBRE CONDOMINIO	DIRECCION	INMOBILIARIA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TIPO DE VIVIENDA
2004						
1	2004	14-04-2004	COND. ALTO DEL CRUCES	RUTA T-340 - CURINANCO		
2	2004	26-07-2004	EDIF. CRUCERO	CAMINO CURINANCO S/N	INM. ALTO DEL CRUCE LTDA	851,05 MTS2 TIPO A
2005						
3	2005	19-01-2005	COND. TEJA SUR	LOS BOLDOS N°339	SOC. INM. MARQUEZ DE VALENZUELA	1.351,40 MTS2 TIPO A
4	2005	17-02-2015	COND. VILLA DON MAX	CALLE CARLOS HILKER, ESO. STA. TE	SOC. INM. RIO PUELO LTDA.	1.630,44 MTS2 TIPO A
2006						
5	2006	15-12-2006	SILOS DE TOROBAYO	RUTA T-350 N° 2165	INM. SILOS DE NIEBLA LTDA	4.051,46 MTS2 TIPO A
6	2006	01-12-2006	COND. GENERAL LAGOS	GENERAL LAGOS N° 1356	INM. SOCOVESA VALD. S.A.	5.391.40 TIPO A
2007						
7	2007	31-07-2007	EDIF. ENSENADA	RUTA T-340 CAMINO CURINANCO (PLE	INM. ALTO DEL CRUCES LTDA.	547,017 MTS2
2010						
8	2010	24-08-2010	COND. FUNDO LA ESPERANZA	SECTOR PAILLA	INM. ALTO DEL CRUCES LTDA.	547,017 MTS2
2011						
9	2011	16-03-2011	COND. QUINTURAY	GENERAL LAGOS 1820	COMITÉ VIVIENDA UNIDOS POR UN SUER	6.851.25 TIPO A
10	2011	16-03-2011	EDIF. GENERAL LAGOS	GENERAL LAGOS N°1090		
11	2011	04-07-2011	Cond. LOS ROBLES	LOS ROBLES N°1100	INM. SOCOVESA	
12	2011	12-10-2011	EDIF. DON MATIAS ERRAZURIZ	ERRAZURIZ N° 1665	SOC. INMOB. LOS AVELLANOS LTDA	475.92 TIPO A
13	2011	25-10-2011	COND. LOMAS DEL RIO I y II	ISLA DEL REY N°2620	INM. DESARROLLO S.A.	
2012						
14	2012	26-04-2012	EDIFICIO IPS	ARAUCO N° 453		585,66 MTS2 TIPO A
15	2012	30-10-2012	COND. ANIBAL PINTO	ANIBAL PINTO N° 1191	INM. HERZUBIA LTDA.	410,10 MTS TIPO A
16	2012	17-10-2012	COND. ALTO TOROBAYO I Y II	RUTA T-340 - CURINANCO	INM. ALTO DEL CRUCES LTDA	3.134,80 MTS 2 TIPO A
17	2012	23-04-2012	COMITÉ NUEVO VMIR	AVDA. CIRCUNVALACION N° 4680	SERVIU	
18	2012	11-07-2012	COND. SAN FRANCISCO	LOS PELUES N° 135	ASESORIAS NAHUEL	
19	2012	16-11-2012	COND. LOMAS DEL RIO III	CARLOS KRAMMER N° 2277	INM. ACONCAGUA SUR	
2013						
20	2013	13-05-2013	COND. TORREONES	YUNGAY N° 773 - 777	INM. RIO VALDIVIA	8,964.51 TIPO A
21	2013	11-12-2013	COND. COIPULCO	RUTA T-350 KM. 6,5 N° 5995	INM. AGUAS VIVAS S.A	1,797.18 TIPO A
22	2013	12-04-2013	COND. JARDIN URBANO ETAPA I	PATRICIO LYNCH N° 930	INM. CALLE CALLE PLAZA. S.A	8.559,47 MTS2 TIPO A
23	2013	30-07-2013	CONDOMINIO LOS ARRAYANES	LOS ARRAYANES N° 380	INM. TEJA SUR	
24	2013	02-10-2013	PARALELO 40	CAMINO EL ARRAYAN S>N CABO BLANCO		
25	2013	11-12-2013	AGRICOLA AGUA VIVA	RUTA T - 350 KM 6,5		
26	2013	31-12-2013	OSVALDO ARRIAGADA OPITZ	LAS ANIMAS		
2014						
27	2014	19-11-2014	COND. RIO VALDIVIA	LAS MULATAS N°360	SOC. DESARROLLO URBANO DE VALDIVIA	17.625,40 MTS 2 TIPO A
28	2014	17-12-2014	LOS AROMO TOROBAYO I	RUTA T-350	INM. CARTER Y ROSSOLINI LTDA	
29	2014	19-11-2014	COND. LOS CANELOS	SECTOR TOROBAYO-LOS SILOS DE TO	INM. LUIS FELIE DIAZ CORTES	1.308,41 MTS2 TIPO B
30	2014	16-05-2014	COND. EL BAYO I II	RUTA T-350	INM. SILOS DE NIEBLA LTDA	
31	2014	21-02-2014	COND. EL LIUCO	CALLE OCHO N° 305 TOROBAYO	JORGE CONTRERAS GARCIA	568.22 TIPO B
32	2014	18-02-2014	CONJUNTO RESIDENCIAL MARINA E	RUTA T-350 N° 4941	INM. COUCHE SPA	5.404.50 TIPO B
33	2014	16-12-2014	COND. JARDIN URBANO ETAPA II	PATRICIO LYNCH N° 940	INM. CALLE CALLE PLAZA. S.A	9,491.42 TIPO A
34	2014	03-10-2014	EDIF. LOS LINGUES	LOS LINGUES N°1100		
2015						
35	2015	03-07-2015	EDIF. ECUADOR	AVDA. ECUADOR N° 1873	SOC. INM. INVALMED LTDA	1,342.40 TIPO A
36	2015	24-09-2015	EDIFICIO PASEO LIBERTAD	INDEPENDENCIA N° 491	CONS. DMS SPA	3,368.57
37	2015	30-10-2015	EDIFICIO DOÑA JOSEFA	CAMILO ENRIQUEZ N°266	INM. ALCARRAZ	1,828.62 TIPO A
38	2015	30-04-2015	CONDOMINIO HAVERBECK	GENERAL LAGOS N° 1681	INM. GELAVAL LTDA.	5.033,24 MTS2 TIPO A
39	2015	20-05-2015	CONDOMINIO AROMO DE TOROBAYO	RUTA T-350 N° 3701	INM. ARKROSS LTDA.	2.590,47 MTS2 TIPO A
40	2015	11-03-2015	LOS AROMOS DE TOROBAYO II	RUTA T-350 N° 3701		TIPO B
41	2015	28-12-2015	COND. TOROBAYO	LOS SILODE TOROBAYO N°151(RUTA	INM. SOCOVESA SUR LTDA.	43.550,55 MTS2 TIPO A
42	2015	04-06-2015	STRIP CENTER SPA	PICARTE N°3057		
43	2015	05-10-2015	MARTABID	AGUIRRE CERDA N° 1551		
2016						
44	2016	17-02-2016	COND. AROMOS DE TOROBAYO I	RUTA T-350 N° 3701	INM. CARTER Y ROSSOLINI LTDA	2.722,16 MTS2 TIPO A
45	2016	27-12-2016	COND. EL BAYO III	RUTA T-350	INM. SILOS DE NIEBLA LTDA	
46	2016	18-07-2016	MIRADOR LOS JAZMINES	PATRICIO LYNCH N°257	CONS. PARENAS LTDA.	1.840 MTS2 TIPO B
47	2016	22-09-2016	COND. BRISAS DE TOROBAYO	RUTA T-350 N° 2505	CONSTR. GALILEA S.A.	14,874.80 TIPO B
48	2016	15-12-2016	COND. JARDIN URBANO ETAPA III	PATRICIO LYNCH N° 950	INM. MIRADOR DEL RIO	8.759,27 MTS2 TIPO A
2017						
49	2017	31-01-2017	COMUNIDAD EDIFICIO PRAT 1001	AVDA. ARTURO PRAT N°1001	ASESORIA E INV. LEPE GUZMAN Y ASOC	103.12 TIPO A
50	2017	16-03-2017	COND. ERWIN REIMER	ESMERALDA 665		1.511,12 MTS2 TIPO A
51	2017	07-02-2017	EDIF. SOTAVENTO	PLEAMAR N° 1324	INM. ALTO DEL CRUCES LTDA.	2,453.98 TIPO A
52	2017	15-02-2017	EDIF. CANTIL	PLEAMAR N° 1344	INM. ALTOS DEL PARQUE	1,814.85 TIPO A
53		SIN INFO	CONDOMINIO EL ROMANCE	LAS ANIMAS		

Anexo 2 Filtro Barrios Cerrados identificados en DOM

BC_ FUERA DEL AREA DE ESTUDIO			
2013	COND. COIPULCO	RUTA T-350 KM. 6,5 N° 5995	TIPO A
2013	PARALELO 40	CAMINO EL ARRAYAN S>N CABO BLANCO	
2013	AGRICOLA AGUA VIVA	RUTA T - 350 KM 6,5	
2014	CONJUNTO RESIDENCIAL MARINA ESTANCILLA	RUTA T-350 N° 4941	TIPO B
BC: NO LOCALIZADOS			
2013	OSVALDO ARRIAGADA OPITZ	LAS ANIMAS	
2015	MARTABID	AGUIRRE CERDA N° 1551	
2014	COND. EL LIUCO	CALLE OCHO N° 305 TOROBAYO	TIPO B
2016	COND. BRISAS DE TOROBAYO	RUTA T-350 N° 2505	TIPO B
2014	COND. RIO VALDIVIA	LAS MULATAS N°360	TIPO A
BC: NO CUMPLEN CON DEFINICIÓN			
2005	COND. VILLA DON MAX	CALLE CARLOS HILKER, ESQ. STA. TERESA	
2012	EDIFICIO IPS	ARAUCO N° 453	
2015	EDIFICIO PASEO LIBERTAD	INDEPENDENCIA N° 491	
2017	COND. ERWIN REIMER	ESMERALDA 665	
2015	STRIP CENTER SPA	PICARTE N°3057	
2015	EDIFICIO DOÑA JOSEFA	CAMILO ENRIQUEZ N°266	TIPO A
BC: INCORPORADOS EN OTROS PROYECTOS			
CONDOMINIO ALTO DEL CRUCES			
2012	COND. ALTO TOROBAYO I Y II	RUTA T-340 - CURIÑANCO	TIPO A
2004	EDIF. CRUCERO	CAMINO CURIÑANCO S/N	
2007	EDIF. ENSENADA	RUTA T-340 CAMINO CURIÑANCO (PLEAMAR 1334)	TIPO A
2017	EDIF. SOTAVENTO	PLEAMAR N° 1324	TIPO A
2017	EDIF. CANTIL	PLEAMAR N° 1344	TIPO A
CONDOMINIO JARDIN URBANO			
2016	COND. JARDIN URBANO ETAPA III	PATRICIO LYNCH N° 950	
2014	COND. JARDIN URBANO ETAPA II	PATRICIO LYNCH N° 940	TIPO B
CONDOMINIO LOS AROMOS DE TOROBAYO			
2015	LOS AROMOS DE TOROBAYO II	RUTA T-350 N° 3701	TIPO A
	COND. AROMOS DE TOROBAYO		
2016	COND. AROMOS DE TOROBAYO I	RUTA T-350 N° 3701	TIPO A
CONDOMINIO SILOS DE TOROBAYO			
2014	COND. LOS CANELOS	SECTOR TOROBAYO-LOS SILOS DE TOROBAYO	TIPO A
CONDOMINIO EL BAYO			
2016	COND. EL BAYO III	RUTA T-350	

Anexo 3 Barrios Cerrados identificados en Terreno

NOMBRE CONDOMINIO	DISTRITO
COND. DON BOSCO	ESTACION
COND. SAN CARLOS DE CURIÑANCO	ESTANCILLA
COND. LOS AROMOS	ESTANCILLA
CONOMINIO LOS MANZANOS	ESTANCILLA
CONDOMINIO LOS TINEOS	ISLA TEJA
COND. SANTA INES	ISLA TEJA
COND. DOÑA ISIDORA	ISLA TEJA
COND. SANTUARIO DEL CRUCES	ISLA TEJA
COND. DOÑA PILAR	ISLA TEJA
CONDOMINIO TEJA SUR	ISLA TEJA
VILLA PARQUE DEL RIO	LAS ANIMAS
COND. CARLOS V	MERCEDES
EDIF. HOFMANN	MERCEDES
EDIF. COSTANERA	MERCEDES
COND. RICARDO ANDWANTER	MERCEDES
EDIF. EL GOLF	MERCEDES
COND. CARLOS ANDWANTER	MERCEDES
EDIFICIOS EN AVDA ALEMANIA	MERCEDES
COND. SAN LUIS	MULATAS
COND. MIRAFLORES	MULATAS
COND. RIBERAS DE MIRAFLORES	MULATAS
COND. MIRADOR DEL RIO	MULATAS
EDIF. SAN PEDRO	MULATAS
EDIF. FRANCIA	MULATAS
COND. RIO VALDIVIA	PANTANO
CON. CANELOS	PANTANO
COND. SAN LUIS	TENIENTE MERINO
V.SOCIAL SODIMAC	TENIENTE MERINO
V.SOCIAL TELETON	TENIENTE MERINO
V. SOCIAL CIRCUNVALACION	TENIENTE MERINO
COND. CIRCUNVALACION	TENIENTE MERINO
EDIFICIO CLARO DE LUNA	TENIENTE MERINO