

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
MAGISTER EN GEOGRAFÍA  
MENCIÓN ORGANIZACIÓN URBANO-REGIONAL**

**TESIS DE GRADO MAGISTER EN GEOGRAFÍA**

**ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA SOCIO-TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE VALDIVIA  
Efectos de la globalización en una ciudad intermedia del sistema urbano chileno**

Autor: Miguel Contreras Alonso

Profesor Guía: Jorge Ortiz Véliz

SANTIAGO, ABRIL 2009

## **AGRADECIMIENTOS**

A mi familia completa, padre, madre, hermanas y sobrinas; por la alegría compartida en todo momento y entender que siempre, detrás de todas las cosas, hay algo más allá que debemos descubrir y experimentar; por compartir en nuestras vidas el compromiso y las preocupaciones por los problemas sociales; por estar siempre conscientes de que la realidad se vive aquí y ahora, “en tiempo presente”.

A todos mis amigos, compañeros del alma para siempre Andrés, Claudio, Joselyn, Rodrigo, Enrique, Paulina, Mónica P, Marco, Mónica C.: todos ustedes son y serán irremplazables.

A todos los amigos, colegas, ex colegas y a todos los que me han acompañado en algún momento de este camino y que siempre lo enriquecieron con su presencia.

A los profesores y colegas del Departamento de Geografía, especialmente al Profesor Jorge Ortiz por su paciencia, confianza y apoyo permanente; a los Profesores María Victoria Soto, Margarita Riffo y Francisco Ferrando por su preocupación constante (“y... ¿cuándo terminas?”). También a Carmen Cornejo por su valiosa amistad y a Gino Sandoval por el diseño cartográfico.

A todos.

Muchas gracias... por todo.

MCA - Otoño del 2009

## RESUMEN

En la presente investigación se analizan los cambios de la estructura socio-espacial de la ciudad de Valdivia en el período 1992-2008. El objetivo es identificar la presencia de procesos urbanos asociados a la globalización: segregación socioespacial, fragmentación urbana, nuevas centralidades e hitos urbanos; distinguibles en una ciudad que no se encuentra dentro de las más integradas o exitosas en el modelo chileno agroexportador vigente desde hace poco más de 30 años.

La metodología, utilizada involucró el análisis de información secundaria asociada a indicadores económicos tales como empleo y pobreza; a la vez que implicó realizar un análisis factorial y de agrupamiento (*cluster*), utilizando los datos censales de los años 1992 y 2002 a nivel de manzana y de zona censal. Por otra parte, se levantó información primaria, realizando un levantamiento general de uso de suelo urbano junto con un catastro que tipificó los barrios cerrados (condominios) y los grandes centros de comercio y equipamiento existentes en la ciudad al año 2008.

Los resultados señalan que Valdivia muestra indicadores de desarrollo por debajo de los promedios del país y de otras ciudades intermedias del sur de Chile, lo que indica que la ciudad ha tenido problemas en recoger el crecimiento económico asociado al modelo agroexportador. Por otra parte, la estructura socio-espacial urbana se ha modificado entre los años 1992 y 2002, desde un patrón clásico polarizado a uno más complejo en que los grupos de la elite emigran hacia la periferia urbana, evidenciando, además, patrones de crecimiento urbano difuso. En este contexto, el análisis del uso de suelo mostró la presencia de urbanizaciones cerradas en la periferia oeste de la ciudad, destinados a grupos de muy alto nivel, con mecanismos de seguridad y equipamiento interno. Las urbanizaciones cerradas más grandes están separadas físicamente de la ciudad y se internan en el espacio rural. Destaca, en este contexto la alta concentración de los grupos vulnerables más pobres en zonas homogéneas ubicadas preferentemente hacia el oriente de la ciudad. Finalmente, los datos no muestran la aparición de nuevas centralidades urbanas, sino que un reforzamiento del núcleo comercial central; se destaca la presencia de un relevante elemento comercial de modernidad (Mall) pero ubicado cerca del área fundacional, lo que refuerza su influencia.

En conclusión, se comprueba la hipótesis de investigación que señala que Valdivia, pese a no ser una ciudad altamente dinamizada por la globalización exportadora, presenta comportamientos similares a los identificados en otras ciudades más dinámicas económicamente y de tamaño similar. Destaca la creciente presencia de urbanizaciones cerradas y el patrón de crecimiento urbano difuso.

## ABSTRACT

This research is focused on the evolutive analysis of the social-spatial structure of the city of Valdivia, between the years 1992 and 2008. The main objective is to identify the presence of urban elements and patterns associated to globalisation process: spatial segregation, urban fragmentation and new centralities; in a city not very well integrated in the Chilean economic model (raw material exportation), settled since 1970's decade.

The methodology involved the use of secondary information related to social and economic indicators, like employment and poverty levels; at the same time the research included factorial and cluster analysis, using the census data of 1992 and 2002, in two resolution levels (census blocks and census zones). On the other hand, primary information was collected in field work, including general land use register and a complete list of gated communities, shopping malls and other activities of the city.

As results, it can be said that the development indicators of Valdivia are below the levels of the country and other intermediate cities of the South of Chile; the city seems to have problems to receive the benefits of economic growth associated to raw materials exportations. On the other hand, the urban social-spatial structure has been modified between 1992 and 2002, from a classic polarized pattern to other more complex, in which the highest economic social groups have migrated to periphery of the city, with a diffuse urban growth. In this context, the urban land use analysis showed the presence of gated communities in the west periphery of the city; these urban spaces are the residence areas of the highest economic groups and they have security elements and internal equipment. The largest of these gated communities are located in rural areas, physically unconnected to the rest of the city. The location pattern of lowest economic groups and poverty areas reveals a high concentration in the east part of the city in very homogeneous neighborhoods. Finally, it is not possible to identify new centralities in the city; in contrast, the location of the new Shopping Mall, built the last years, makes stronger the influence of the central-historic area of the city.

In conclusion, the hypothesis has been accepted, because Valdivia, in fact, is not a very dynamic city in the last years, but it shows processes and patterns related with more dynamic cities with similar size in Chile, specially in terms of development of gated communities and diffuse urban growth.

## REFLEXION INICIAL

Como elemento inicial para la comprensión de la Tesis, parece necesario explicitar algunos principios e ideas fundamentales relacionadas con el tema de investigación que son relevantes para el autor.

En primer lugar, la ciudad moderna es una de las mayores y más complejas creaciones sociales humanas, siendo una construcción conjunta de individuos, organismos, instituciones, empresas y otros grupos que en su interacción la construyen y estructuran a través de procesos que ocurren a lo largo del tiempo y en los que se superponen paradigmas, imaginarios e ideologías.

El hecho de reconocer que la ciudad es un fenómeno socialmente construido, implica que ella está imbuida de artificialidad; por ello, en esta tesis no se considera correcto tratar de concebir a la ciudad y sus características como un “organismo natural”. Para aclarar lo anterior, la ciudad no “crece” (sola) ocupando el entorno rural, sino que la sociedad “hace crecer” a la ciudad de esa forma; la ciudad no “se diferencia en zonas socialmente segregadas”, sino que es la sociedad la que, producto de diversas dinámicas, favorece la estructuración socioespacial segregada.

En este sentido, si bien en la tesis se habla de la ciudad como un ente que tiene comportamientos propios (la ciudad se expande, se estructura, se diferencia, etc.), este lenguaje sólo tiene por objetivo el lograr una redacción más amena, pero no implica reconocer a la ciudad como algo autónomo (lo correcto sería decir que la ciudad: ha sido expandida, ha sido estructurada, ha sido diferenciada). Es decir, el entender que la ciudad funciona de forma parecida a un organismo, no debe implicar que la ciudad sea, en la práctica, un organismo .

Esta precisión no es trivial, puesto que el considerar a la ciudad como un hecho distinto a la sociedad que acoge (visión organicista-naturalista) implica, eventualmente una imposibilidad de intervenir el espacio urbano para solucionar los problemas detectados (siempre es difícil realizar acciones que van “contra la naturaleza” de las cosas).

En este punto, se destaca otro principio que se fue progresivamente asentando en el desarrollo de la investigación: las ciudades manifiestan diferencias socioespaciales marcadas, cuando en la sociedad se acrecientan esas diferencias (extrema pobreza y extrema riqueza), como parece haber sido el caso de la realidad chilena de las últimas décadas. La ciudad es un reflejo de la estructura social, sin embargo hay ciertas acciones que desde lo público (planificación y políticas urbanas) pueden acrecentar los patrones de segregación.

Finamente, si las sociedades, como la chilena, no logran generar acciones de largo plazo que aminoren las brechas sociales (de ingreso, de educación y de oportunidades), las ciudades difícilmente podrán disminuir su segregación socioespacial; la ciudad sólo refleja lo que somos como sociedad: la ciudad enferma es reflejo de una sociedad enferma; la ciudad sana es reflejo de una sociedad sana.

## CONTENIDOS

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1 Planteamiento del Problema .....</b>	<b>9</b>
1.1.1 Contexto económico productivo mundial y efectos territoriales.....	9
1.1.2 Las ciudades intermedias en transformación .....	10
1.1.3 Valdivia como ciudad intermedia de interés .....	11
<b>1.2 Área de Estudio .....</b>	<b>13</b>
1.2.1 Contexto físico natural .....	13
1.2.2 Antecedentes demográficos .....	14
1.2.3 Estructura Urbana General.....	15
1.2.4 Instrumentos de Planificación Urbana y Territorial. ....	18
<b>1.3 Objetivos de la Investigación.....</b>	<b>20</b>
1.3.1 Objetivo General.....	20
1.3.2 Objetivos Específicos .....	20
<b>1.4 Hipótesis .....</b>	<b>20</b>
<b>2. MARCO TEORICO .....</b>	<b>23</b>
<b>2.1 La globalización y sus efectos territoriales y urbanos .....</b>	<b>23</b>
2.1.1 Reestructuración Económica y efectos territoriales.....	23
2.1.2 Rol y transformaciones de las ciudades en la economía global.....	25
2.1.3 Globalización y diferenciación social urbana.....	28
2.1.4 Ciudades intermedias en el mundo globalizado .....	33
2.1.5 Los cambios sociales y culturales asociados a la globalización.....	36
<b>2.2 Modelos de ciudades y nuevos procesos urbanos .....</b>	<b>37</b>
2.2.1 Aportes de los investigadores norteamericanos.....	38
2.2.2 Los aportes de la geografía europea.....	39
2.2.3 La situación actual .....	42
<b>2.3 La política urbana y la configuración interna de las ciudades .....</b>	<b>45</b>
<b>3. METODOLOGÍA .....</b>	<b>49</b>
<b>3.1 Análisis de la Población Económicamente Activa e Indicadores Sociales.....</b>	<b>49</b>
<b>3.2 Análisis socioespacial de la ciudad de Valdivia para los años 1992 y 2002.....</b>	<b>51</b>
<b>3.3 Patrones de uso de suelo, artefactos urbanos y actividades productivas. ....</b>	<b>54</b>
<b>4. RESULTADOS .....</b>	<b>58</b>
<b>4.1 Indicadores económicos comunales.....</b>	<b>58</b>
4.1.1 Comportamiento y composición de la Población Económicamente Activa .....	58
4.1.2 Indicadores de pobreza .....	60
4.1.3 Indicadores de empleo .....	62
4.1.4 Valdivia en el contexto nacional y regional.....	64
<b>4.2 Diferenciación social urbana .....</b>	<b>65</b>
4.2.1 Estructura social urbana de Valdivia al año 1992.....	65
4.2.2 Estructura social al año 2002. ....	76
<b>4.3 Patrones espaciales de uso de suelo urbano .....</b>	<b>87</b>
4.3.1 Patrón general de uso de suelo al año 2008 .....	87
4.3.2 Identificación de Barrios Cerrados.....	95
4.3.2 Artefactos de la globalización: Centros comerciales e Hipermercados.....	98

<b>5.</b>	<b>DISCUSIÓN .....</b>	<b>101</b>
5.1	<b>Estructura económica y social general de Valdivia.....</b>	<b>101</b>
5.2	<b>Estructura socio espacial interna.....</b>	<b>102</b>
5.3	<b>Estructura de uso de suelo y funciones .....</b>	<b>103</b>
<b>6.</b>	<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>106</b>
<b>7.</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>110</b>
<b>8.</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>118</b>

**INDICE DE FIGURAS**

1-1	Localización de humedales sector sur de Valdivia	14
1-2	Valdivia Osorno Puerto Montt. Evolución demográfica 1940-2002	15
1-3	Imagen sector Torobayo. Nuevos condominios cerrados	17
1-4	Crecimiento área urbanizable Valdivia 1992-2002	18
1-5	Estructura general Plan Regulador Comunal de Valdivia 1988	19
2-1	Globalización y Estructuras urbanas	26
2-2	Comparación de estructuras urbanas polarizadas	30
2-3	Factores que inciden en el desarrollo de barrios cerrados	31
2-4	Tipología de barrios cerrados según Blakely&Snyders	31
2-5	Factores tradicionales y actuales que explican los barrios cerrados en Latinoamérica	33
2-6	Modelo de ciudad latinoamericana de Griffin&Ford 1980	38
2-7	Modelo ciudad latinoamericana Ford 1996	39
2-8	Modelo de ciudad latinoamericana según Bähr y Mertins	40
2-9	Modelo evolutivo de Gormsen	41
2-10	Evolución del modelo de ciudad latinoamericana según Borsdorf, 1982	42
2-11	El nuevo modelo de ciudad latinoamericana de Janoschka, 2002	43
2-12	Modelo evolutivo replanteado por Borsdorf, 2003	43
2-13	Imaginario urbano de la ciudad de Los Ángeles	44
3-1	Programa REDATAM para análisis de variable giro	50
3-2	Método de análisis de áreas sociales	51
4-1	PEA por sexo, ciudad de Valdivia 1992-2002	58
4-2	Valdivia. Estructura por sexo y edad años 1992-2002	59
4-3	PEA por rama de actividad económica	59
4-4	PEA por grupos de ocupación	60
4-5	Pobreza total a nivel nacional, regional y comunal 1990-2006	61
4-6	Pobreza total por comunas año 1990-2006	61
4-7	Pobreza e indigencia 2006	62
4-8	Nivel de desempleo 1996-2008	63
4-9	Nivel de desempleo 2003-2008	63

**INDICE DE MAPAS**

1	Área de Estudio. Ciudad de Valdivia	16
2	Zona Censal. Factor Nivel Socioeconómico año 1992	68
3	Cluster. Zona Censal año 1992	72
4	Manzanas Censales. Factor Nivel Socioeconómico año 1992	75
5	Zona Censal. Factor Nivel Socioeconómico año 2002	78
6	Cluster Zona Censal año 2002	83
7	Manzanas Censales. Factor Nivel Socioeconómico año 2002	86
8	Uso de suelo general. Ciudad de Valdivia	88
9	Morfología Residencial. Ciudad de Valdivia	91
10	Nivel socio-económico residencial. Ciudad de Valdivia	94
11	Elementos urbanos. Ciudad de Valdivia	99

## **CAPITULO 1: INTRODUCCIÓN**



## 1. INTRODUCCIÓN

En las últimas décadas ha surgido, dentro del ámbito de la Geografía Urbana y el Urbanismo, el interés por analizar y comprender los procesos que se manifiestan en las entidades urbanas que poseen una relevancia demográfica, jerárquica y funcional de nivel medio. Este interés se ha expresado en diversas investigaciones a nivel mundial, latinoamericano y chileno referido a las denominadas “ciudades intermedias”, la mayoría de las cuales señalan que estas ciudades han adquirido crecientemente una nueva funcionalidad dentro de la estructura territorial y económica en diversas realidades territoriales.

En este contexto, la presente Tesis de Grado adscribe su objeto de investigación a una ciudad intermedia específica dentro del sistema urbano chileno, Valdivia, capital regional de Los Ríos, la que presenta ciertas particularidades relevantes desde el punto de vista de su dinámica interna, sus niveles de identidad y su crecimiento demográfico. Mediante su análisis se busca enriquecer la discusión sobre los conceptos y procesos de transformación urbana que actualmente se están manifestando en estas realidades urbanas.

### 1.1 Planteamiento del Problema

#### 1.1.1 Contexto económico productivo mundial y efectos territoriales

La actual dinámica de desarrollo económico a la que está siendo sometido el territorio, determinada por la globalización de la economía, ha ido desencadenando una serie de procesos de alta complejidad y velocidad que están transformando significativamente las estructuras espaciales en todas sus escalas: nacional, regional y local, afectando tanto a espacios urbanos como rurales. Estos cambios han sido asociados a los procesos de reestructuración económica y tecnológica del capitalismo expresado en el postfordismo analizado entre otros por GATTO (1990) y, junto con dichos cambios, se destaca el desarrollo exponencial de la economía financiera internacional que favoreció el flujo de capital hacia diversas regiones del globo (DE MATTOS, 2008).

Efectada por estos procesos, la realidad chilena presenta cierta tendencia a desconcentrar las inversiones y el crecimiento económico en las regiones político administrativas que presentan una base de recursos naturales con ventajas comparativas en el contexto económico y productivo global; de esta manera las economías regionales se insertan globalmente en el contexto del modelo minero-silvo-agroexportador planteado por PORTES & ROBERTS (2005), llegando a conformarse como “*regiones commodities*” (DAHER 2003).

Lo anterior ha favorecido el crecimiento y la transformación significativa del sistema urbano chileno, en que la ciudad metropolitana principal (Gran Santiago) se transforma en un centro financiero de alcance subcontinental (ciudad global de tipo “gamma”, BEAVERSTOCK et al 1999), mientras que algunas de las ciudades intermedias del país se dinamizan como nodos de regiones exportadoras de *commodities*.

Como contraposición otras ciudades intermedias se emplazan en regiones con una estructura económica rezagada, presentando indicadores de crecimiento demográfico bajo, junto a una reducida especialización productiva y funcional; sin embargo es posible identificar, incluso en estas ciudades, procesos de transformación de sus estructuras urbanas y espaciales internas. Es en este segundo grupo que se puede ubicar a la ciudad de Valdivia, objeto de la presente investigación, la que no posee una dinámica acelerada en base productiva, pero que no obstante también evidencia transformaciones urbanas y territoriales semejantes a las que aparecen en ciudades de orientación exportadora más marcada.

Estas transformaciones responderían a otras variables del modelo de desarrollo nacional y a otros aspectos de la globalización: liberalización del mercado de suelo, flexibilización de los instrumentos de ordenamiento territorial y planificación urbana, y transformaciones en los valores culturales urbanos. Entre estos últimos se evidenciaría la nueva forma de vivir en ciudad y ciertos estilos de vida, en que variables como el estatus y la búsqueda de la seguridad, expresada en la conformación de espacios cerrados, se transforman en elementos de amplia relevancia en la construcción de la ciudad actual y futura.

### **1.1.2 Las ciudades intermedias en transformación**

La etapa actual del proceso de urbanización posee diversas dinámicas que se mezclan en un panorama de gran complejidad, presentando comportamientos que incluso parecen divergentes y/o contradictorios. De esta forma, en un contexto global en que la mayor parte de la población mundial se concentra en asentamientos definidos como urbanos, se visualizan dos aspectos relevantes: por un lado es muy evidente la creciente metropolización en diversas partes del mundo, manifestada en el desarrollo de grandes ciudades que superan los 15 millones de habitantes; como contrapartida, se identifica una reestructuración de los sistemas de centros urbanos nacionales, en el que destaca un mayor crecimiento relativo de las ciudades intermedias, con dinámicas inéditas en varias de ellas, asociadas a fuertes crecimientos demográficos y a transformaciones internas.

En América Latina ambos procesos se manifiestan claramente puesto que al mismo tiempo que las metrópolis y megalópolis crecen en superficie, como es el caso de Ciudad de México, Sao Paulo, Río de Janeiro, Buenos Aires, Bogotá, Lima y Santiago; las ciudades intermedias, ligadas a áreas de influencia subnacional, también presentan dinámicas interesantes, algunas de las cuales ya han sido sometidas a análisis, como es el caso de Cochabamba, Sucre, Santa Cruz, Ambato, Cuiabá, Valdivia y Osorno (BORSODORF 2000).

En relación con los procesos de crecimiento y transformación de las ciudades intermedias, diversos autores (BELLET & JOSEP 2004; BOLAY & RABINOVICH 2004) recalcan que estos asentamientos urbanos presentan cambios demográficos, sociales y económicos de interesante magnitud, evidenciando transformaciones en sus estructuras internas y en sus roles funcionales. Estos procesos podrían implicar, a mediano plazo, un cambio en las relaciones de primacía de algunos sistemas urbanos nacionales y en los patrones relativos de distribución de la población en el territorio.

En el caso del sistema urbano chileno son varias las investigaciones que evidencian un alto grado de transformación de las ciudades intermedias. En específico, resaltan aquellas que se emplazan en regiones altamente dinámicas en términos productivos. De esta forma hay investigaciones que analizan los cambios referidos al crecimiento demográfico de estas ciudades, como es el caso de Chillán (AZOCAR et al, 2003); a sus cambios en la distribución de sus densidades habitacionales, como es el caso de Puerto Montt (ESCOLANO & ORTIZ 2004a), La Serena (ESCOLANO & ORTIZ 2004b); y a las transformaciones que provocan sobre el medioambiente en el que se emplazan, como es el caso de Los Ángeles (HERNANDEZ & AZOCAR 2006). Estas investigaciones desde la perspectiva geográfica guardan estrecha relación con las realizadas en otros países de Sudamérica sobre ciudades intermedias (como es el caso de Colombia, Brasil y Argentina, entre otros).

Las discusión sobre la definición de ciudades intermedias presenta diversas aristas que se han modificado a lo largo del tiempo. Desde una perspectiva demográfica, usada inicialmente, se ha evolucionado hacia definiciones que incorporan dimensiones más complejas. Sin embargo, todas ellas identifican a un grupo de asentamientos relativamente dinamizados, en transformación, relacionados con la base productiva regional de su entorno y que están asumiendo un nuevo rol dentro de la estructura económica y productiva de sus países (RONDINELLI et al 1983).

Como ya se señaló, las transformaciones que muestran varias de estas ciudades dicen relación con la dinamización de su entorno productivo y económico regional, basado en la inserción clara y relativamente exitosa de estos espacios subnacionales en la economía global. De esta forma, algunas ciudades intermedias latinoamericanas y chilenas, como es el caso de Antofagasta, Temuco y Puerto Montt, se insertan en las ya mencionadas regiones “*commodities*” (minera, forestal y salmónica respectivamente), de manera tal que su crecimiento en extensión y aparición de islas de riqueza y pobreza quedan asociados a dicha integración económica. Siguiendo esta argumentación, AZOCAR et al (2003) asocia los cambios de las ciudades intermedias a que ellas “viven un despegue económico originado por la localización, en su ámbito territorial, de inversiones orientadas al mercado internacional, principalmente forestales, pesca, cultivos acuícolas y turismo especializado”.

Sin embargo otras ciudades se emplazan en regiones menos integradas a la globalización, pero de todas formas presentan algunos elementos de transformación, sino demográfica, de tipo funcional o de su espacio social interno. Es en este grupo que se puede clasificar a la ciudad de Valdivia, dentro del sistema urbano chileno.

### 1.1.3 Valdivia como ciudad intermedia de interés

Entre las ciudades intermedias del sistema urbano chileno, Valdivia presenta un conjunto de particularidades que la transforman en un hecho urbano que posee un interés significativo para la investigación geográfica.

En primer término, se trata de una ciudad intermedia de crecimiento demográfico bajo; en palabras de BORSDORF (2000) como “muy lento”. Este crecimiento bajo puede ser explicado por algunos factores particulares que las han afectado y que se relacionan con: la crisis de las ciudades portuarias de Chile producto de la apertura del Canal de Panamá en 1918; las graves consecuencias del sismo de 1960; su posición relativamente alejada del eje de desarrollo nacional estructurado en torno a la Ruta 5 Sur; y su menoscabado rol político administrativo entre 1975 y 2007 al formar parte de una región mucho mayor, Los Lagos, en la que quedó posicionada de forma periférica. Esta situación ha cambiado recientemente, puesto que desde el año 2008 se creó la nueva Región de Los Ríos, quedando Valdivia como la ciudad capital de ella.

En coherencia con la dinámica demográfica de bajo crecimiento, Valdivia destaca por su localización en un entorno regional económico y productivo relativamente poco dinamizado al ser comparado con el contexto nacional. En efecto, la Región de Los Ríos no presenta una base económica ligada a la exportación como es el caso de la zona costera del Bío-bío y la Araucanía, asociada a la actividad forestal; ni tampoco es receptora de actividades de piscicultura como las desarrolladas desde Puerto Montt hacia el sur. Además, pese al auge salmicultor, DAHER (2003) ha señalado que la Región de Los Lagos (conteniendo a la actual Región de Los Ríos) ha disminuido su aporte relativo al PIB nacional en las últimas décadas, identificándose como una región que no se integra de manera totalmente competitiva al modelo agroexportador, lo que es más patente en su sector norte, correspondiente a la actual Región de los Ríos.

En tercer término, al analizar el rol de Valdivia en el sistema urbano nacional, de acuerdo a los identificado por ORTIZ et al (2008) la ciudad se encuentra sin un nivel de especialización productiva; además, ninguna de las ramas de actividad económica presenta coeficiente de especialización en ella. Por otra parte Valdivia se encuentra con un rango de población ocupada que es inferior a su rango demográfico (implicando un efecto negativo en el empleo y en el desarrollo social) y, finalmente, la ciudad ha perdido más de 8 rangos dentro de la jerarquía urbana nacional durante las últimas décadas. Esto confirma que Valdivia se puede considerar como una de las ciudades relativamente poco dinamizadas dentro del sistema urbano y que parece no integrarse muy exitosamente en el modelo actual de desarrollo económico nacional.

Como contraparte de estas características que evidencian cierto deterioro demográfico y económico, la ciudad cuenta con diversas potencialidades relevantes de desarrollo futuro. La primera de ellas se relaciona con un alto nivel de identidad urbana (y provincial), la que se materializó en el largo proceso de conformación de una nueva Región Político Administrativa -Los Ríos-, que se autodefinía como diferente al resto de la Región de Los Lagos. Esta misma reforma político administrativa, entrega otro criterio de relevancia para la selección de Valdivia como elemento a estudiar. En efecto, parece necesario en este momento caracterizar una situación base de su conformación social urbana, sobre la que se puedan realizar, en el futuro, estudios de la evolución del cambio urbano y evaluar los efectos de su ascenso en la jerarquía de centros administrativos del país.

El alto nivel de identidad mencionado, junto con su nuevo rol político administrativo se complementan con la presencia de algunas funciones y hechos particulares, como es la presencia en Valdivia de centros educacionales de nivel superior con relevancia nacional e internacional (Universidad Austral), centros de investigación científica (Centro de Estudios Científicos) y un conjunto de organizaciones sociales y ambientales de base urbana regional (Acción por los cisnes).

Hay un hecho significativo que refuerza el estudio de esta ciudad en particular y que está referido a su instrumento de planificación urbana. De acuerdo a lo identificado en estudios previos (CONTRERAS & MORENO, 2006), el Plan Regulador Comunal de Valdivia define actualmente un área urbanizable relativamente extensa, con una gran diversidad de densidades. Esta estructura promueve que la parte oriente de la ciudad es la que puede recibir a los proyectos de vivienda social, mientras que la parte poniente favorece la localización de grupos socioeconómicos de muy alto nivel. Además, existe un proyecto de nuevo Plan Regulador que extiende de forma mucho más significativa el área urbanizable, manteniendo densidades muy diferenciadas, lo que puede potenciar un mayor nivel de diferenciación socio-espacial interna. Finalmente, es posible inferir que este nuevo plan está previendo un mayor crecimiento urbano asociado al nuevo rol de capital regional, sin embargo, está por definirse el grado de sustentabilidad futura de la ciudad.

En este panorama general, se constata además, que Valdivia presenta un conjunto de elementos ligados a la globalización que poseen fundamentos sociales y culturales, los que influyen sobre su estructura. En específico, se evidencian incipientes elementos de fragmentación urbana y social manifestados en el desarrollo de condominios cerrados periféricos y parcelas de agrado urbano-rurales (promovida por los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes y en desarrollo). Estas nuevas formas de ciudad son potenciados por la oferta inmobiliaria reciente que tiende al cerramiento de porciones urbanas, ligadas al estatus y a la seguridad.

De esta forma, la presente investigación busca analizar los procesos de transformación urbana en una ciudad intermedia de crecimiento demográfico y económico relativamente bajo, en que de todas formas se evidencian cambios estructurales. Dichas transformaciones reflejan la fuerza que los factores culturales y sociales de la globalización tienen para reestructurar espacios y tender a la fragmentación, aunque sea de forma incipiente.

## 1.2 Área de Estudio

La ciudad de Valdivia se ubica en la zona centro sur de Chile (39°38' Sur; 73°05' Oeste), siendo capital de la Región de Los Ríos, de acuerdo a lo establecido por la ley Ley N° 20.174 del 16 de marzo de 2007. Cumple, además, el rol de capital provincial y comunal de las entidades homónimas, quedando su área urbana totalmente circunscrita dentro de los límites comunales.

La ciudad se emplaza en una zona costera de carácter templado lluvioso, donde se encuentra una red de ríos navegables – Calle Calle, Cruces y Valdivia-, de los muy escasos a nivel nacional, conformándose como un puerto fluvial muy particular en la realidad chilena.

### 1.2.1 Contexto físico natural

Valdivia se emplaza en una zona costera de clima templado lluvioso, con altos niveles de humedad y precipitaciones, las que alcanzan en promedio los 1.871 mm anuales (DMCH 2008). Estas altas precipitaciones en gran medida definen los procesos del medio físico-natural.

El emplazamiento específico de la ciudad es sobre una serie de planicies relativamente bajas (hasta los 15 m de altitud) encajonadas por los cerros de la cordillera de la Costa. Dichas planicies se asocian a los cursos de ríos de gran importancia que confluyen en la ciudad: el río Calle Calle (proveniente desde el este) y el río Cruces-Cau Cau (proveniente del norte), los que conforman el río Valdivia que fluye hacia el oeste.

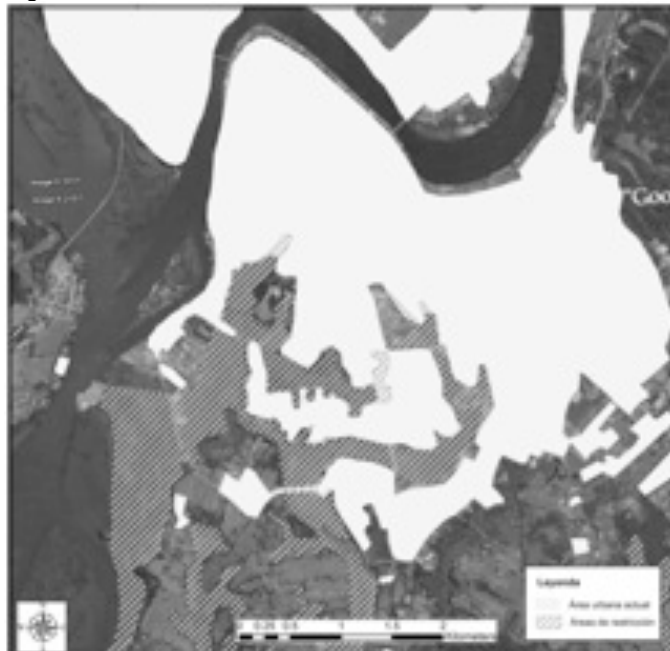
Dentro de las variables del ambiente físico, la identificación de zonas correspondientes a humedales en la ciudad de Valdivia es importante. Estos se ubican en planicies relativamente más bajas, que son rodeadas por el área urbanizada que se emplaza en las planicies más altas. Por ello, los humedales constituyen amplios sectores que deberían ser manejados para su conservación y/o protección. Estos se ubican en todas direcciones e incluso se internan casi hasta el centro de la ciudad (Figura 1-1), de manera tal que algunos de ellos ya han sido drenados y ocupados por ésta.

Además de ser zonas no aptas para la localización de viviendas e infraestructura, los humedales constituyen espacios en donde se concentra una gran biodiversidad, contribuyendo al funcionamiento de los ecosistemas. La situación de Valdivia es representativa de gran parte de las condiciones del sur del país en que cerca de los humedales se concentran la mayoría de las actividades humanas. Una de los principales problemas que poseen estos ambientes, es que son sistemas sensibles a ser contaminados por desechos industriales y urbanos, lo que ha sido efectivamente confirmado por trabajo de terreno.

Desde otro punto de vista, en el entorno de la ciudad se identifican zonas de remoción en masa, las que se asocian a los cerros que bordean Valdivia, siendo significativa su presencia hacia el Oeste, donde la infraestructura vial, así como viviendas de baja densidad se emplazan en zonas que pueden estar bajo cierta amenaza. También hacia este mismo sector oeste se presenta la zona que sufrió los efectos más relevantes del tsunami de 1960.

En resumen, se deber recalcar que la ciudad se emplaza sobre un sistema altamente sensible y con diversos elementos de amenaza potencial por procesos del medio natural. Esta situación ha afectado históricamente el desarrollo urbano y debe ser incorporado dentro del análisis urbano con el fin de evaluar la sustentabilidad futura.

Figura 1-1: Localización de humedales sector sur de Valdivia



### 1.2.2 Antecedentes demográficos

Al año 2002 la población de la comuna de Valdivia alcanzaba los 140.559 habitantes, de los cuales un total de 127.750 residían en la ciudad de Valdivia, es decir más del 90% del total comunal (INE, 2002). La ciudad poseía una densidad demográfica de 3.013 hab./km<sup>2</sup>.

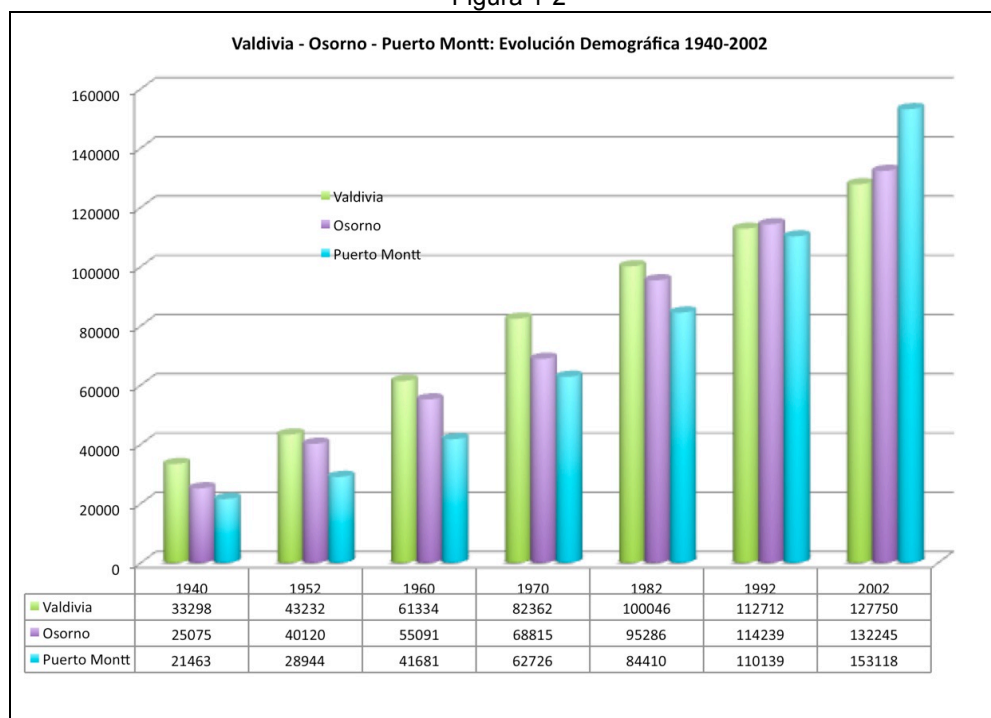
La evolución demográfica de la ciudad presenta ciertas particularidades a lo largo de su historia reciente. En efecto, la ciudad evidenció un importante crecimiento demográfico en las primeras décadas del siglo XX para luego presentar un decrecimiento en la década de 1930 que se revirtió posteriormente. Sin embargo, cabe señalar que dentro de las ciudades intermedias del sur de Chile es la que presenta menor tasa de crecimiento demográfico, desde 1960 a la fecha, al ser comparada con Osorno y Puerto Montt (Figura 1-2). Es así que luego de ser la ciudad más importante de la antigua Región de Los Lagos hasta el año 1982, fue superada primero por Osorno (1992) y luego por Puerto Montt (2002), quedando significativamente menoscabado su peso demográfico.

En efecto, BORSDORF (2000), como se señaló anteriormente, resalta que el crecimiento lento dentro del sistema urbano nacional de Valdivia puede ser explicado parcialmente por su rol de ciudad capital provincial, su lejanía relativa a la Ruta 5 Sur y a la alta competitividad que han presentado Puerto Montt y Temuco como ciudades más dinámicas en su entorno productivo.

En términos más contemporáneos, las estimaciones indican que al año 2006 la comuna alcanzaba una población de 160.000 personas, con una ciudad que superaba los 140 mil habitantes. Para el año 2020 se espera que la comuna supere los 170 mil habitantes (INE 2005) de los cuales más de 155 mil vivirían en la ciudad. Estas proyecciones mantienen un crecimiento relativamente bajo de la población comunal y de la ciudad, tanto en el contexto regional como nacional. Esta situación puede tener algunas modificaciones con la reciente definición como capital regional, lo que podría

potenciar en alguna medida el crecimiento demográfico urbano, sin embargo no es posible asegurar que ello ocurra ni es posible definir la magnitud que dicho crecimiento podría tener.

Figura 1-2



Fuente: INE. 1993; INE 2002

### 1.2.3 Estructura Urbana General

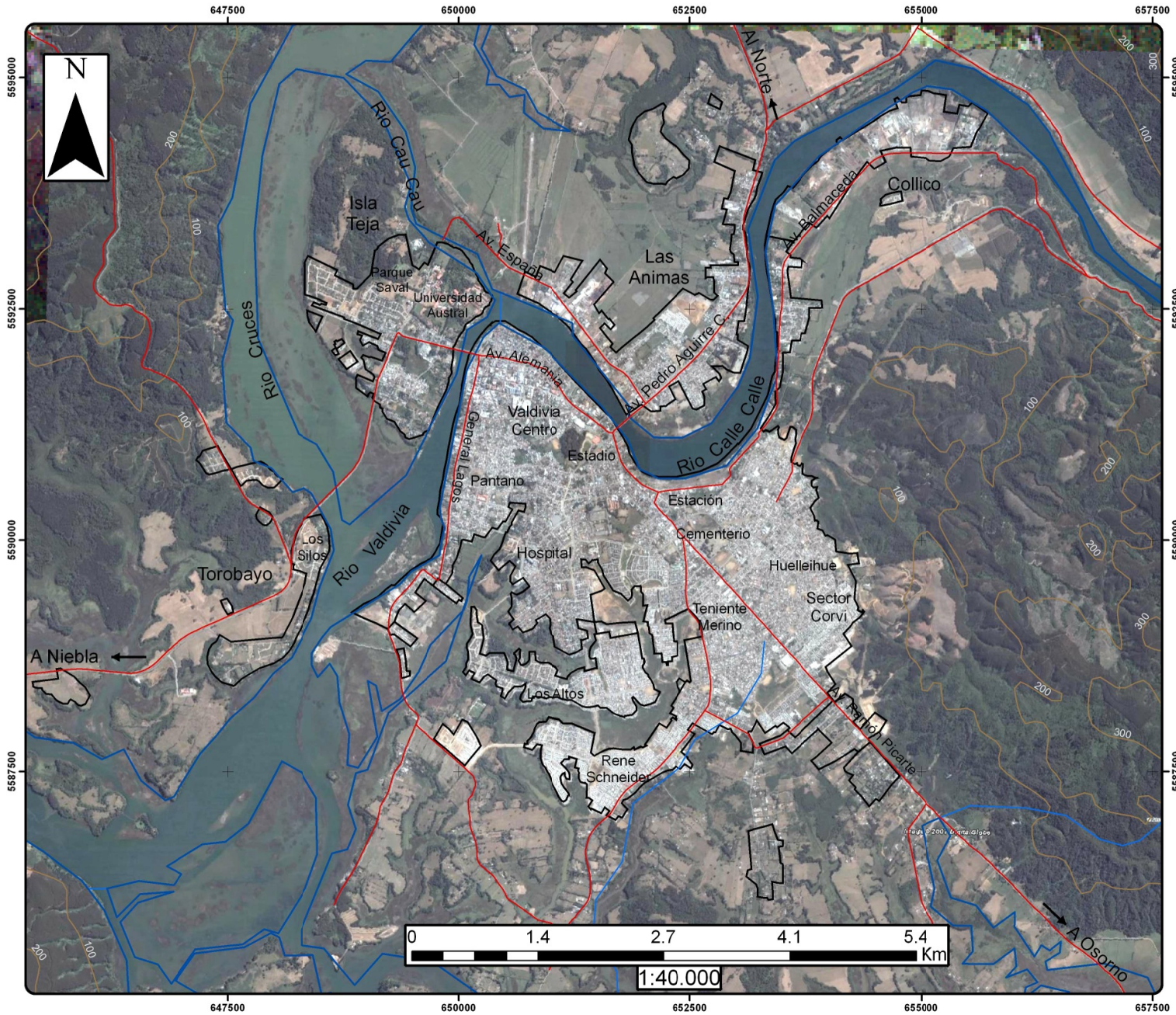
La ciudad presenta una forma que tiende a adecuarse a las características físico naturales, ocupando las terrazas fluviales (Mapa 1). Sin embargo es evidente la ocupación de los márgenes de algunos humedales y se aprecia una reciente ocupación de sectores de mayor pendiente asociada a los cerros que bordean la cuenca, específicamente en los extremos oriente y poniente de la ciudad. De acuerdo a la configuración del sistema hídrico, se distingue una ciudad que actualmente se conforma por cuatro grandes zonas:

La primera de ellas, es la más extensa y la más consolidada; ésta se ubica en la ribera sur del río Calle Calle y oriente del río Valdivia. Esta zona comprende el área fundacional de Valdivia, con el área central y de negocios, (Central Business District, CBD) en torno a la Plaza de Armas. Esta zona se prolonga con comercio y servicios, en un eje vial oeste-este a lo largo de la avenida Picarte, con dirección a la estación de ferrocarril (hoy sin funcionamiento permanente).

Hacia el sur de la zona comercial se identifican extensos sectores residenciales de niveles socioeconómicos medios (sector Hospital y sector Los Altos) y bajos (Barrios Bajos y sector Pedro Montt).

Hacia el suroriente del centro de la ciudad se presentan extensos sectores construidos con vivienda social (sector René Schneider), lo mismo que hacia el oriente (Sector CORVI y Teniente Merino). Hacia el sector noreste, en el área de Collico, se distingue una extensa zona industrial, originada por la presencia del ferrocarril.

# Area de Estudio. Ciudad de Valdivia.








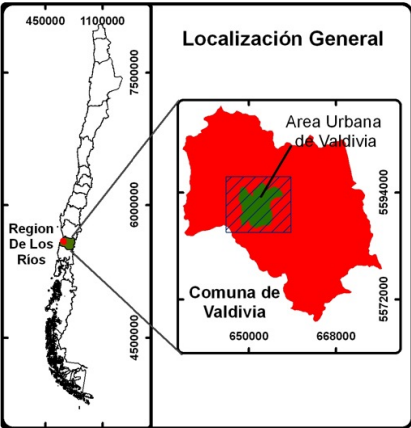
**Universidad de Chile**  
**Magister en Geografía**  
**Mención en Organización**  
**Urbano Regional**

**Análisis de la Estructura Socio-Territorial**  
**de la Ciudad de Valdivia.**  
**Efectos de la globalización en una ciudad**  
**intermedia del sistema urbano chileno**

**Simbología Temática**

**Area de Estudio**

-  Caminos Principales
- Hidrología**
-  Esteros y Canales
-  Rio
-  Curvas de Nivel
-  Area Urbana



**Mapa N° 1**  
 Proyeccion UTM Datum PSAD 56 Huso 18  
 Cartografía Elaborada por:  
 Gino Sandoval Verdugo



La segunda zona urbana corresponde a la ribera norte de los ríos Calle Calle y Cau Cau y recibe el nombre de Las Ánimas. Corresponde a una zona habitacional de nivel medio y bajo que se asocia a la presencia de actividad portuaria y aeroportuaria. En el extremo norte de este sector se distinguen parcelaciones de agrado de nivel medio alto y alto.

En tercer lugar se distingue la Isla Teja, hacia el oeste de la ciudad, separada por los ríos Caucau, Valdivia y Cruces. En ella se localizan grupos medios y altos, así como el extenso campus de la Universidad Austral. Se presenta desarrollo inmobiliario ligado a grupos socioeconómicos altos.

Finalmente se distingue hacia el suroeste de la ciudad, camino hacia el Pacífico, la zona más reciente de desarrollo urbano, en el sector Torobayo, al oeste de los ríos Cruces y Valdivia. Este sector concentra proyectos de condominios cerrados y parcelaciones de agrado asociados a grupos sociales de alto y muy alto nivel (Figura 1-3).

Figura 1-3. Imagen Googlearth del Sector Torobayo, con nuevos condominios cerrados



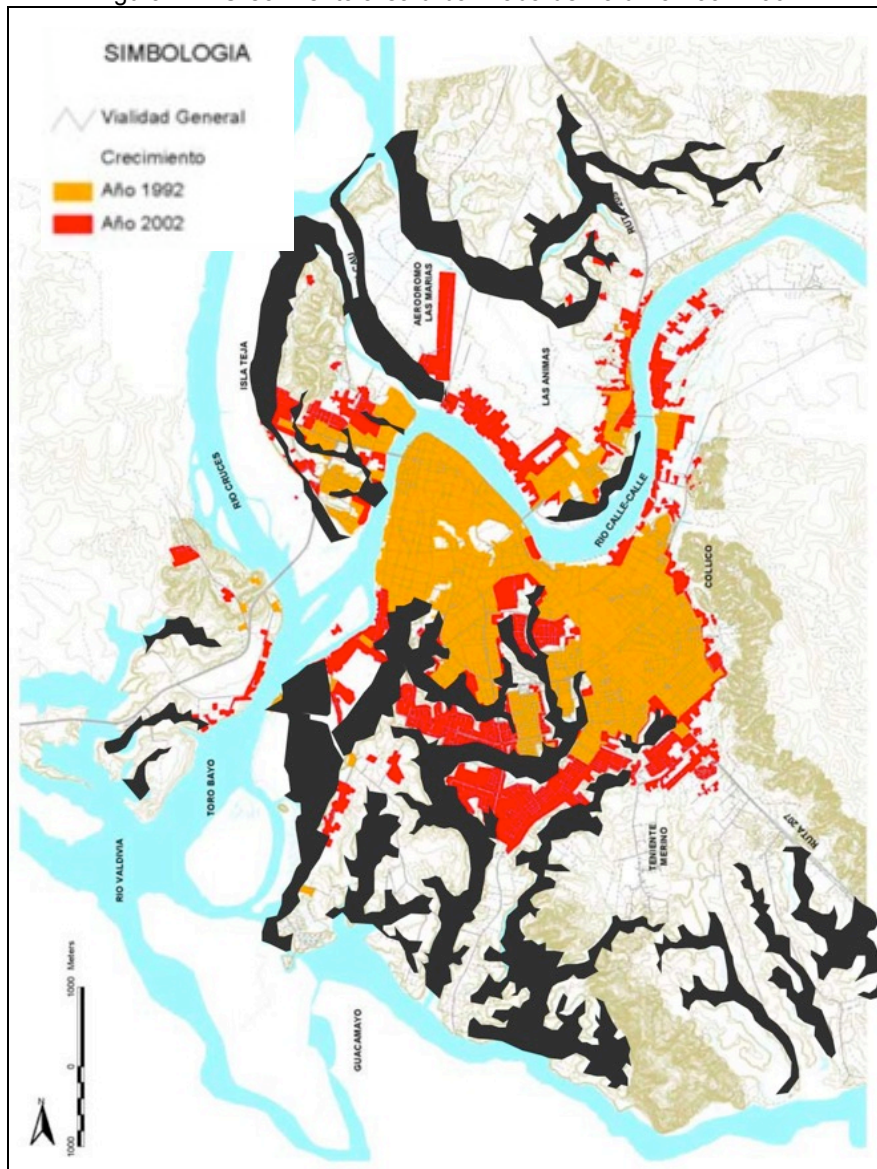
En este contexto general, se destaca que el crecimiento urbano se manifiesta en la periferia de la ciudad, tal como lo muestra el análisis de MINVU-ATISBA (2005), que al analizar el área urbana de 1992 y 2002 identifica un crecimiento periférico y socialmente diferenciado (Figura 1-4) pero que se extiende casi en todas las direcciones de la ciudad.

Junto con ello, de acuerdo a lo observado en trabajo de terreno y la información proporcionada por la Municipalidad de Valdivia, el área central no manifiesta procesos significativos de densificación para usos residenciales, sino que presenta cambio de uso residencial hacia servicios, destacando aquellos ligados al turismo, tal como fue identificado por BORSDORF (2000).

Es incipiente, pero creciente, la presencia de parcelaciones agro-residenciales en las cercanías de la ciudad (al norte y al oeste, principalmente), que contienen población de estratos socioeconómicos altos (no agricultores) y que se articulan con la ciudad a través de los principales ejes viales de acceso (camino a Niebla al oeste y camino al San José de la Mariquina al norte). Por otra parte, los grupos de menores ingresos son ubicados, principalmente, en la periferia este

(Sector CORVI y Teniente Merino) y sureste (René Schneider) de la ciudad en forma compacta con altas densidades urbanas en viviendas sociales construidas con apoyo estatal.

Figura 1-4. Crecimiento área urbanizada de Valdivia 1992-2002



Fuente: MINVU – ATISBA, 2005.

#### 1.2.4 Instrumentos de Planificación Urbana y Territorial.

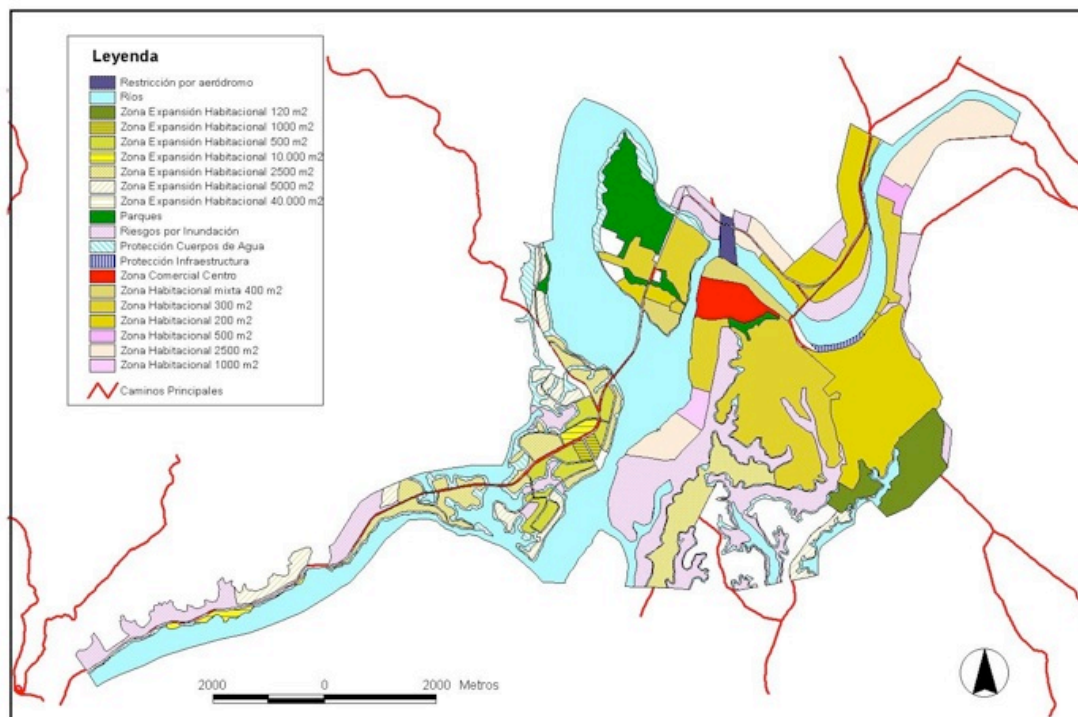
La ciudad se encuentra normada por un Plan Regulador Comunal (PRC) que se encuentra vigente desde el año 1988 y que se encuentra en proceso de actualización.

El Plan de 1988 define una visión urbana de estructura difusa y axial (Figura 1-5) que sigue el curso de los ríos y de los caminos de acceso. Las densidades permitidas en las distintas áreas de destino habitacional son muy heterogéneas, con superficies prediales mínimas que varían entre

140 m<sup>2</sup> y más de 5.000 m<sup>2</sup>. En este sentido, sobre todo hacia el sector oeste de la ciudad (Torobayo) el instrumento fomenta el desarrollo de complejos habitacionales de características urbano-rurales, los que obviamente se han materializado en condominios cerrados.

En la actualización del Plan Regulador de Valdivia (en aprobación), se propone incrementar el área de expansión urbana hacia el poniente, llegando al sector de Niebla y la costa del Océano Pacífico (Playa Remolinos); y hacia el sur (Sector del río Guayacán). De esta forma en el nuevo instrumento los actuales proyectos de parcelaciones de agrado y condominios rurales ubicados al poniente y al norte de la ciudad quedarían incorporados dentro de la futura área urbana, pero manteniendo las bajas densidades asociables a espacios residenciales semi rurales.

Figura 1-5. Estructura General Plan Regulador Comunal de Valdivia, 1988.



Fuente: Elaborado en base a I. M. Valdivia, 1988.

### **1.3 Objetivos de la Investigación**

#### **1.3.1 Objetivo General**

Analizar la transformación territorial, social y funcional de una ciudad de tamaño medio del sistema urbano chileno que no se encuentra inserta en el modelo de globalización basado en la exportación de materias minero silvo agropecuarias.

El análisis se referirá a la estructura socioeconómica y territorial de la ciudad de Valdivia entre los años 2002 y 2008, identificando elementos de diferenciación socioespacial, urbanizaciones cerradas, crecimiento urbano difuso y presencia de nuevos nodos o subcentros urbanos de comercio y servicios.

#### **1.3.2 Objetivos Específicos**

- Caracterizar la estructura económica y social de la ciudad entre 1992 y 2008, en función de la composición de la población económicamente activa y el comportamiento de indicadores sociales tales como pobreza, desempleo y calidad de vida en el período a nivel comunal y/o regional.
- Analizar la estructura social interna de la ciudad identificando subáreas urbanas socialmente homogéneas y diferenciadas para los años 1992 y 2002.
- Analizar la actual conformación de la estructura urbana de la ciudad, identificando los patrones generales de uso de suelo, así como la presencia de barrios socialmente diferenciados y segregados (condominios cerrados).
- Identificar la presencia de nuevos elementos urbanos asociados a artefactos urbanos contemporáneos (centros comerciales e hipermercados) y servicios urbanos de alto nivel.

### **1.4 Hipótesis**

Considerando los antecedentes señalados y analizando los antecedentes bibliográficos y estadísticos, unidos a diversas visitas a terreno, el trabajo busca identificar en Valdivia la presencia de las transformaciones propias de las ciudades intermedias chilenas asociadas a: crecimiento urbano espacialmente difuso, fragmentación socioespacial, cerramiento de barrios, aparición de nuevos servicios de alto nivel y construcción de artefactos urbanos globalizados asociados a centros comerciales e hipermercados.

El supuesto fundamental de esta investigación es asumir que, independientemente del nivel de dinamismo económico de la ciudad y su entorno productivo, es posible identificar la conformación de espacios que evidencian los elementos de globalización mencionados. Estos elementos son potenciados por variables que no son directamente económico-productivas, sino que asociables a otros procesos.

De esta forma, se presenta la siguiente hipótesis de investigación:

*La ciudad de Valdivia presenta una estructura económica y productiva relativamente rezagada entre las ciudades intermedias de la zona centro-sur de Chile; sin embargo la ciudad evidencia procesos de fragmentación urbana y de surgimiento de nuevas funcionalidades que transforman el espacio urbano de manera significativa, de forma similar a la que se manifiesta en entidades urbanas similares integradas al modelo minero silvo agroexportador.*

De comprobarse la hipótesis surgen elementos de amplia relevancia para la discusión de las ciudades intermedias chilenas, sus transformaciones, sus problemas futuros y sus posibles planeamientos. Entre estos elementos se destacan los siguientes:

- Se debe reflexionar sobre la importancia de los instrumentos de planificación urbana y de ordenamiento territorial como elementos que pueden potenciar la conformación de ciudades segregadas, a la vez que favorecen la localización de ciertos artefactos urbanos contemporáneos que generan espacios semipúblicos (centros comerciales, hipermercados, etc.). En el caso de estudio estos elementos se potenciarían a través de la definición de amplias diversidades de densidad y de superficies prediales dentro de la ciudad, favoreciendo un mercado de suelos segregado y diferenciado.
- Es necesario discutir la relevancia del negocio inmobiliario y su “marketing” en la construcción de las ciudades chilenas. Es significativo que, independiente del nivel de desarrollo económico de la ciudad, al menos los grupos de mayor estatus podrían estar buscando formas habitacionales “globalizadas” (condominios cerrados), incluso en ciudades con algún grado mayor de identidad urbana, como es Valdivia.
- Relacionado con lo anterior, destaca la importancia de las nuevas formas urbanas cerradas como fenómeno urbano nacional, en que se produce una construcción de la ciudad basada en el estatus del lugar de residencia y en la búsqueda de seguridad.
- Finalmente es necesario referirse al surgimiento de nuevos artefactos urbanos y servicios de alto nivel y sus efectos urbanos. Además se debe discutir sobre la relación entre estos elementos y los cambios político-administrativos a los que se somete la ciudad y la región en que se inserta.

## **CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO**

## **2. MARCO TEORICO**

### **2.1 La globalización y sus efectos territoriales y urbanos**

Las perspectivas estructuralistas como base de la explicación de las configuraciones espaciales y urbanas posee una larga data, tanto en la geografía económica como en la geografía urbana. En general, dichas perspectivas explican las modificaciones y evoluciones en la ocupación del espacio en función de las características del sistema económico global, entendiendo una relación estrecha entre ambos. Ello es evidente desde los planteamientos más clásicos como el de HERMANSEN (1969) que tempranamente evidenciaba los efectos en la organización espacial provocados por los cambios de las actividades productivas y cómo es posible establecer una estrecha relación de mutua dependencia entre economía y territorio. Esta visión se mantiene en las argumentaciones provenientes de la geografía de tipo radical, que critica al sistema económico al evidenciar los costos sociales y territoriales provocados por el predominio del capital y la búsqueda absoluta de la máxima rentabilidad en la toma de decisiones.

En este contexto, destacan significativamente los detallados y profundos planteamientos de CASTELLS (2004) al señalar que la estructura territorial actual está fuertemente determinada por el marco socioeconómico global, el que “se originó en la coincidencia histórica, hacia finales de los años sesenta y mediados de los setenta, de tres procesos independientes: la revolución de la tecnología de la información; la crisis económica tanto del capitalismo como del estatismo y sus reestructuraciones subsiguientes; y el florecimiento de movimientos sociales y culturales como el antiautoritarismo, la defensa de los derechos humanos, el feminismo y el ecologismo. La interacción de estos procesos y las reacciones que desencadenaron crearon una nueva estructura social dominante, la sociedad de red; una nueva economía, la economía informacional/global; y una nueva cultura, la cultura de la virtualidad real”.

La globalización es un proceso altamente complejo que si bien surgió desde el ámbito económico producto de la apertura e integración de los mercados globales, posee a la vez otras dimensiones de gran relevancia, destacando el flujo de ideas, valores, información y patrones culturales. Estos flujos han adquirido un peso crecientemente acelerado por la inmediatez de los flujos de información (y valores), destacando, en este contexto lo planteado por BOSQUE (2000), sobre la “anglicanización” o “americanización” de la globalización, con sus consecuentes efectos espaciales y urbanos.

#### **2.1.1 Reestructuración Económica y efectos territoriales.**

El proceso de globalización actual al que está sometido el mundo se origina en la esfera económica y ha tenido una acelerada consolidación, abarcando a casi la totalidad de los países e influyendo en las esferas políticas, sociales y culturales. Esta acelerada globalización se profundizó desde la crisis económica de los años 1970's, que modificó significativamente a las economías que contaban con un marcado Estado de bienestar y, sobre todo, desde 1990 con el fin del bloque socialista de economías centralizadas.

La principal característica de la globalización económica se liga a una refundación y resurgimiento de los principios capitalistas liberales, conocidos comúnmente con el término “neoliberalismo”, los que buscan incrementar las utilidades del capital a través de la progresiva eliminación de las trabas a su movimiento. De esta manera, el flujo de inversiones hacia actividades y también hacia regiones o países en que se obtenga mayor rentabilidad, es fomentado, eliminando las barreras entre las economías nacionales.

En el caso latinoamericano, esta perspectiva de fomento de políticas neoliberales es conocida como “El Consenso de Washington”. En dicho acuerdo se definió una serie de acciones a ser implementadas por los países, relacionadas principalmente con los siguientes aspectos (WILLIAMSON 2004).:

- disciplina fiscal
- reordenamiento de las prioridades del gasto público
- reforma impositiva
- liberalización de las tasas de interés
- tasa de cambio competitiva
- liberalización del comercio internacional
- liberalización de la entrada de inversiones extranjeras directas
- privatización de empresas estatales
- desregulación
- resguardo total de los derechos de propiedad

Bajo este concepto, los países y regiones sudamericanos experimentaron un acelerado proceso de transformación económica, productiva y finalmente espacial, basada en los altos niveles de inversión extranjera en ámbitos económicos en que se presentaran ventajas comparativas; especialmente manifestados en la explotación de recursos naturales para la exportación y su consumo en los países de mayor nivel de desarrollo. Estos efectos, para el caso chileno fueron analizadas tempranamente por APEY (1983) quien, a menos de 10 años de adoptado un modelo agroexportador, identificaba efectos en la estructura de empleo y de crecimiento económico de las regiones chilenas con ventajas comparativas, principalmente las de base minera y frutícola.

De esta forma, se generaron regiones subnacionales altamente rentables que se insertaron y comenzaron a depender crecientemente de las inversiones extranjeras, la implementación de tecnología (también externa) y en el comportamiento de la demanda de los países desarrollados. Surgen, de esta forma las regiones “ganadoras”, entendidas como las que ganan en la recepción de capital para las inversiones productivas, basadas en la explotación, sin que ello necesariamente signifique un mayor desarrollo social o un menor grado de desigualdad interna (DAHER 1994, SZARY 1997).

En este contexto es discutible el término simplista de “ganadora” puesto que puede llevar a equívocas conclusiones, principalmente al identificarse como un modelo totalmente deseado, sin considerar otras variables del desarrollo y no sólo el crecimiento del producto interno. En este contexto, DAHER (2003) reorienta el concepto de región integrada a una terminología más adecuada, identificándolas como regiones “*commodities*”. En ellas se evidencia la creciente fragmentación del espacio a partir de la especialización productiva provocada por la globalización de los mercados. Apoyando esta situación, DE MATTOS & RIFFO (2005) identifica para Chile una clara transnacionalización de varias regiones del país, las que se integran progresivamente en las llamadas cadenas globales de mercancías (*global commodities chains*).

Las regiones-commodities son, para DAHER (2003) “regiones insertas plenamente en la economía global”. En este contexto el autor define cierta “fragilidad” de estas regiones-commodities ante procesos de crisis económicas o financieras, siendo afectadas de forma negativa, directa y relativamente inmediata.

Bajo este mismo concepto de fragmentación, MARTNER (1995) plantea que la nueva realidad económica globalizada “está gestando una organización territorial de tipo insular, pero no se trata de una insularidad aislada, sino vinculada por redes”, lo que se complementa con lo definido por PRADILLA (1995) al señalar que en esta nueva modernización capitalista se redefinen los patrones de industrialización y de urbanización tendiendo a una homogeneización capitalista y a la vez a una fragmentación productiva y económica del espacio. En este contexto, dicho autor plantea que esta fase de homogeneización capitalista es desigual socialmente, subordinada a las decisiones



privadas del gran capital, desigual en su desarrollo (espacial y temporalmente), fragmentaria (sin incluir a todas las regiones) y discontinua.

DE MATTOS et al (1998) recopila una serie de artículos en que se analizan las principales dinámicas antes mencionadas y se enfoca sobre los aspectos negativos de ellas. Destacan las situaciones de contraste entre territorios de alto crecimiento con otros profundamente deprimidos, la muy amplia y acelerada movilidad del capital y sus nuevas modalidades en que abordan o llegan a los territorios (o se retiran de ellos), la revolución científico-técnica y la informacionalización de la economía, la mantención de los procesos de concentración de la población en zonas suburbanas, así como la profundización de los problemas urbanos, ambientales y sociales. De esta forma, además se estarían conformando nuevos paisajes de segregación y nuevas formas de exclusión.

Cabe señalar que, en todos estos planteamientos se hace énfasis en que la reestructuración productiva tiende a desvincular las estructuras económicas nacionales. Los países pierden cierta importancia, puesto que son las regiones subnacionales las que ofrecen las ventajas para ciertos productos. Esto es de relevancia, pues evidencia procesos de desarrollo desigual interregional, lo que se evidencia en una heterogeneidad del desarrollo dentro de los países.

Como contexto general son enriquecedoras los aportes de VAZQUEZ-BARQUERO (2006) que describe como, eventualmente en algunas de las regiones integradas se configuran nuevas estructuras espaciales de tipo productivo (distritos, complejos y *clusters* industriales). Estas no son muy relevantes dentro del contexto latinoamericano, pero en algunos casos, estos complejos pueden asociarse a algunas actividades específicas, como serían en Chile el caso de incipientes *clusters* mineros (Antofagasta-Calama), vitivinícolas (Curicó, Casablanca), frutícolas (Quillota), pesqueros (Chiloé) y forestales (Arauco). Sin embargo, en la actualidad no es posible distinguir esta tipología en toda su complejidad dentro de la realidad nacional, puesto que “las decisiones de los demás actores que forman parte de los clusters de empresas también son importantes en la organización espacial de la producción. Las organizaciones dedicadas al desarrollo de las innovaciones y el conocimiento, los responsables de las administraciones públicas y demás organizaciones públicas y privadas –así como los líderes de opinión–, en general, de las ciudades y regiones, contribuyen directa o indirectamente con sus iniciativas a las decisiones de inversión, pública y privada, lo que propicia la mejora de los recursos y del atractivo de las ciudades y regiones”. En otras palabras estas aglomeraciones entienden a la región como una gran “empresa” que debe ser potenciada por acciones público-privadas para poder mantener e incrementar su nivel de integración a la economía mundial.

Ahora bien, lo relevante de las regiones integradas a los mercados globales, conformen o no *clusters*, es que en ellas se dinamizan significativamente sus centros urbanos principales (usualmente ciudades intermedias del sistema urbano), puesto que las actividades desarrolladas se conforman como fuente de empleo y generan demandas de ciertos servicios urbanos (comercio y otros equipamientos). Es en este sentido que se puede esperar que los indicadores de primacia urbana tiendan a disminuir, al menos levemente, debido a la desconcentración de las inversiones, y del empleo, en regiones *commodities* y ciudades intermedias.

### **2.1.2 Rol y transformaciones de las ciudades en la economía global**

En el proceso de reestructuración económica y productiva global descrito con anterioridad, el proceso de urbanización no se detiene, sino que por el contrario se acrecienta. En efecto, actualmente más de la mitad de la población mundial vive en asentamientos humanos definidos como urbanos y la proporción sigue creciendo; además, las ciudades se dinamizan, adquiriendo nuevos roles como nodos de servicios y de toma de decisiones.

De acuerdo a lo establecido por SASSEN (2007) en su análisis de la red global de ciudades, el sistema económico mundial actual se apoya y se sustenta en el funcionamiento de las denominadas “ciudades globales”, que concentran la inversión financiera y se conforman en centros en que se decide la inversión de las grandes empresas. Junto con ello, existen los centros intermedios de carácter subnacional pueden verse beneficiados “en la medida que ellas están dinámicamente interconectadas dentro de un área ganadora y/o dentro de una red transfronteriza”. Cabe especificar que las ciudades intermedias escapan a los análisis de SASSEN, sin embargo su investigación resalta el contexto de las redes y la jerarquía urbana basada en el rol dentro de la red globalizada de flujos económicos.

Las relaciones entre globalización y transformaciones urbanas se han centrado en los efectos sobre las ciudades metropolitanas, destacando los aportes planteados por DE MATTOS & RIFFO (2005) referido a los cambios en el Gran Santiago, ciudad que termina articulándose al sistema urbano global de forma bastante competitiva. Sin embargo son menos frecuentes los análisis referidos a las ciudades intermedias.

Por otra parte, los estudios destacan la presencia de fenómenos similares en diversas realidades, como es el caso de los procesos comunes entre ciudades europeas y latinoamericanas identificadas por JANOSHKA (2005). Ellos se refieren al predominio de la dispersión urbana como una manifestación global de la gran ciudad actual. Cabe señalar, en todo caso, que dichas investigaciones se refieren, como ya se ha señalado, a ciudades metropolitanas, sin hacer referencia clara a ciudades de menor jerarquía demográfica. Apoyando estos argumentos, BORSDORF (2005) establece como fenómeno claro de la dispersión urbana de las ciudades europeas, a la consolidación de la denominada “postsuburbia”.

Sin embargo, se pueden identificar ciertos procesos económicos, ligados a la globalización que tiene efectos directos sobre las ciudades, independiente de su tamaño, que afectan la totalidad de sus dinámicas y sus estructuras, modificándolas muy significativamente.

DE MATTOS (1999) establece un esquema que expresa la forma en que la reestructuración económica mundial afecta a las ciudades, señalando que son afectadas de forma directa sus bases económicas y sus mecanismos de gestión. Dichos efectos traen, a su vez, como consecuencias cambios morfológicos, sociales y físicos (Figura 2-1).

Figura 2-1: Globalización y Estructuras Urbanas



(Fuente: De Mattos, 1999)

Siguendo los planteamientos de DE MATTOS (1999), al referirse al Área Metropolitana de Santiago, los procesos de reestructuración y globalización han provocado un importante conjunto de cambios que se han manifestado en:

- Un aumento del proceso de suburbanización, que aparece como un proceso casi ilimitado territorialmente.
- El mantenimiento de una estructura social metropolitana polarizada y segregada, en la que se ha acentuado la tendencia a que los pobres vivan junto a los pobres y los ricos junto a los ricos.
- Una morfología urbana afectada por un conjunto de artefactos urbanos, asociados a los “no lugares” planteados por Augé a principios de los años 1990.

Para mejorar la visión analítica referida a los procesos que estructuran actualmente a las ciudades, es necesario seguir la línea argumentativa de DE MATTOS (2008), que profundiza sus reflexiones previas. En este contexto se exponen los efectos de un proceso creciente de “mercantilización del desarrollo urbano”. Esta mercantilización se asocia a las siguientes causas:

- a) La globalización financiera de la economía mundial: Durante las últimas décadas se han intensificado las políticas de desregulación, privatización y liberalización; lo que ha acelerado la dinámica de los flujos de capital, con una creciente oferta de éste. Este capital creciente y sin barreras ha sido invertido de manera relevante en el mercado inmobiliario mediante una nueva realidad de mecanismos, entre los que destacan:
  - Arribo masivo de inversores institucionales, de los bancos de negocios y de empresas que cotizan en la bolsa.
  - Industria inmobiliaria que tiende a globalizarse.
  - Multiplicación de los medios de colocación inmobiliaria.
- b) La imposición de un rol de la gestión pública de carácter neutro y subsidiario. La acción pública urbana debe generar las condiciones para que el negocio inmobiliario se potencie, otorgándole total autonomía y libertad a empresas y personas en lo relativo a los bienes raíces.
- c) La difusión de un nuevo enfoque de gestión urbana (city marketing), en el cual las ciudades, de forma explícita buscan atraer capitales externos, potenciando proyectos inmobiliarios privados.

De esta forma, la estructura urbana presenta un funcionamiento netamente capitalista, privado y bastante desregulado, incrementando el desarrollo de proyectos inmobiliarios que no se desarrollan, necesariamente bajo una mirada urbana integral.

Ahora bien, es necesario recalcar que el capital, al buscar mayores rentabilidades, tiende a destinar sus principales inversiones a la satisfacción de la demanda de los sectores más solventes de la ciudad, destacando el desarrollo de oficinas para la instalación de empresas y de viviendas para los grupos acomodados. De esta forma, DE MATTOS (2008) señala que surgen una serie de artefactos relativamente homogéneos de la ciudad afectada por los flujos globales de capital inmobiliario; entre estos artefactos se encuentran los siguientes:

- Edificios inteligentes de oficinas
- Centros comerciales homogeneizados, shopping mall asociados a los “no lugares”
- Conjuntos residenciales clase alta
- Edificios de departamentos
- Barrios amurallados y vigilados

Por otra parte, DE MATTOS (2008) no elude analizar la disimetría que se produce entre desarrollo inmobiliario y desarrollo socioeconómico, pues parece ser evidente que, en ocasiones, el primero no se explica por el volumen de la demanda efectiva, manejando altos stocks de viviendas. De esta manera, “no se puede ignorar, además que estos flujos financieros también se alimentan de

capitales procedentes del crimen organizado y, en particular, del narcotráfico, en virtud de que el destino inmobiliario constituye un medio idóneo para su reciclaje, aspecto este de importancia no despreciable para entender la magnitud de este tipo de inversión”.

Esta creciente mercantilización, finalmente tiende a incrementar los procesos de segregación socioespacial urbana. En este sentido, es necesario señalar que, si bien la segregación es un fenómeno urbano que no es reciente, sí ha ido adquiriendo, desde fines del siglo XX una mayor intensidad y una nueva modalidad espacial: el cerramiento físico de las unidades socialmente homogéneas.

### 2.1.3. Globalización y diferenciación social urbana

Desde los escritos clásicos de ecología urbana, se ha identificado el hecho de que la diferenciación socio espacial es un fenómeno inherente a la ciudad, sobre todo a la ciudad norteamericana y anglosajona en general. De esta manera, PEACH (1975) recopila una serie de estudios sobre la positiva correlación entre distancia social y distancia espacial en las ciudades de Estados Unidos, el Reino Unido, Australia y Nueva Zelandia. Estos estudios, además de considerar las explicaciones referidas a las características de nivel de ingreso de áreas segregadas, incorporan variables relacionadas con la composición étnica, así como conceptos de modos de vida y patrones culturales similares; todos los cuales se conforman como la base del agrupamiento de los distintos grupos urbanos dentro de la ciudad, los que, a su vez, tienden a localizarse en zonas específicas de la ciudad, generando espacios intraurbanos diferenciados.

De forma similar, HALL (1996) al realizar un detallado relato de la historia urbana occidental desde fines del siglo XIX, muestra que el problema de la segregación de pobres y ricos es una constante urbana, pese a que el origen de la diferenciación puede haber cambiado. En efecto, junto con plantear que luego de un siglo de urbanismo moderno las ciudades de hoy se parecen bastante a lo que eran antes, señala que “hace cien años, el problema estaba en que los desesperados que habían sido arrinconados en los barrios bajos de las grandes ciudades no habían tenido la suerte de encaramarse por la escalera socioeconómica. Un siglo después el problema persiste... (puesto que) ... a pesar de la gran mejora económica y social, la clase más pobre continúa reclutando nuevos miembros para reemplazar a los que se marchan”.

En general, la conformación de ciudades socioespacialmente segregadas parece ser una constante, con mayor o menor intensidad, presentando excepciones basadas en la presencia de sistemas económicos centralmente planificados (bloque socialista entre 1945 y 1990), o en sistemas en que el Estado posee una mayor intervención sobre el mercado de suelo urbano (a través de planos reguladores restrictivos) o sobre el mercado inmobiliario (apoyando con subsidios a ciertos grupos para fomentar el arriendo o compra de viviendas). Es en este sentido que la diferenciación socioespacial es una manifestación clara del orden social y económico conducido por el sistema capitalista y, en la medida que el sistema posea menos restricciones, las ciudades intensificarán las diferencias entre sus áreas sociales.

Lo anterior se complementa con la argumentación de la Geografía Crítica en el sentido de que la diferenciación socioeconómica urbana del capitalismo potencia la segregación como una manifestación, entre otros aspectos, de la lucha de clases (CASTELLS 1974).

Apoyando lo anterior, SCHIAPPACASSE (1998) señala que “los sectores y barrios que componen las ciudades son frecuentemente identificados en términos de su apariencia física, composición de población y sus características sociales. La existencia de patrones sociales y residenciales similares sugiere que la estructura urbana estaría determinada por principios generales de uso de suelo y localización, como resultado de la interacción del poder social subyacente y las fuerzas económicas que propician usos semejantes. Siguiendo esta línea argumentativa basada en la

ecología urbana clásica, se supone que la causa principal de la segregación es la diferente capacidad para enfrentarse con la competencia, manifestada en la riqueza monetaria como la principal variable que determina dicha capacidad”.

La presencia de grupos ganadores y grupos rezagados dentro del mercado urbano está determinado por las características propias del mercado de suelo de la ciudad, que no responde a las óptimas para una competencia igualitaria entre los actores. En efecto, “La libre competencia en el mercado de suelo dista mucho de una situación de competencia perfecta, por el incumplimiento de los supuestos de homogeneidad del bien, concurrencia, transparencia y movilidad espacial de los recursos, además de los problemas que presentan las externalidades y la especulación del suelo urbano. Este mercado se define con mayor exactitud como un caso de competencia monopólica y, bajo ciertas circunstancias, simplemente como un monopolio” (Trivelli 1981 en ARIAS 2007).

Ahora bien, pese a la presencia (y persistencia) de ciertas estructuras segregadas, hay una serie de elementos que otorgan nuevas características a la forma actual de diferenciación socioespacial de las ciudades: la mayor polarización y, como ya se ha señalado, el cerramiento físico de porciones de la ciudad.

En relación con la polarización social de la ciudad, destacan, para Chile los interesantes planteamientos de HIDALGO et al (2008) referidos al Gran Santiago, en que se detallan una serie de procesos y fenómenos que definen una ciudad dual en que se concentra la riqueza y la pobreza. En el primer caso, la manifestación propia es el condominio cerrado, con altos niveles de vigilancia (la “privatópolis”), mientras que en el segundo caso la representación son los conjuntos de vivienda social construidos bajo el alero del Estado a través de la política habitacional (la “precariópolis”). Los elementos explicativos de estas dos realidades urbanas opuestas, se basan en factores de atracción y expulsión de las élites hacia las privatópolis:

- Factores de atracción hacia la privatópolis: Aire limpio e imagen de naturalidad y campo; oferta inmobiliaria con predios de mayor tamaño a precio razonable; vigilancia y seguridad; posibilidades de diseño propio de la vivienda; posibilidades de realizar una nueva actividad cercana a la nueva residencia; mayor tiempo destinado a la vida en familia.
- Factores de repulsión: Contaminación y congestión en la ciudad compacta; delincuencia y sensación de temor en los espacios públicos; modificación de lugar de trabajo; jubilación; renuncia a la vida urbana

En cierta medida muchos de estos factores ya se habían establecido como parámetros de la ciudad jardín de acuerdo a lo rescatado por HALL (1996) al analizar experiencias de estas ciudades entre 1900 y 1940, en que se rescataba el apego a lo natural, cierto aislamiento del resto de la ciudad industrial (contaminada e insegura) y vida en comunidad entre pares.

Ahora bien, lo que resulta relevante es el surgimiento marcado de la “precariópolis” como consolidación de una política habitacional que busca disminuir el déficit de viviendas (no así su calidad), sin tener ningún tipo de posibilidad de intervenir en el valor del suelo otorgado por el mercado; lo que redundó en construir en los suelos más baratos, condicionados a lugares de mala accesibilidad y lejanía física de los servicios y equipamientos urbanos, tal como ha sido identificado detalladamente por HIDALGO (2004) al analizar las modalidades y los patrones de localización de la vivienda social en el Gran Santiago, sobre todo en las últimas dos décadas del siglo XX.

La construcción de estas dos estructuras urbanas, privatópolis y precariópolis, es comparada por HIDALGO et al (2008) de forma detallada, pero cuyas principales ideas se resumen en el siguiente esquema:

Figura 2-2. Comparación de estructuras urbanas polarizadas

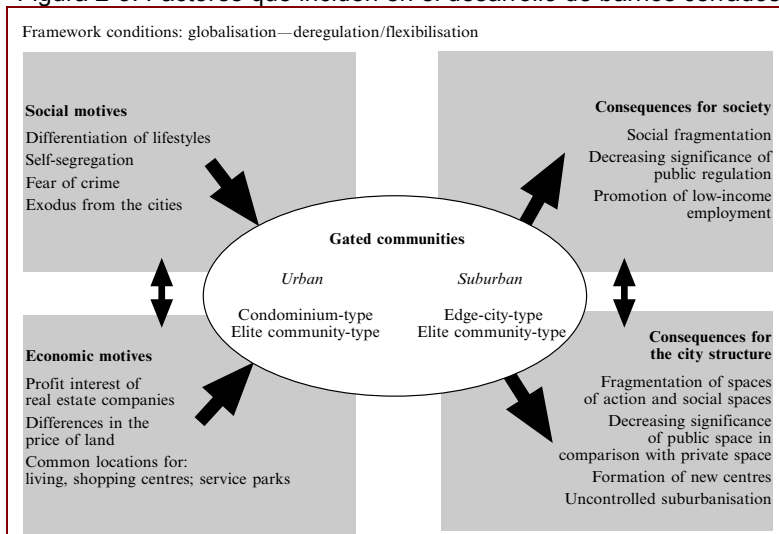
Proceso/ Característica	Precariópolis	Privatópolis
Oferta Inmobiliaria	Residencias menores a 45 m <sup>2</sup> edificados	Residencias mayores a 140 m <sup>2</sup> edificados en predios entre 500 y 5.000 m <sup>2</sup>
	Diseño estandar unifamiliar o multifamiliar de 4 pisos.	Diversas tipologías, desde conjuntos urbanos hasta sitios en venta para construcción individual por el propietario.
	Estado encarga la construcción de viviendas y decide localización según disponibilidad de suelo barato.	Valoración del paisaje
	Proceso de asignación según sistema de subsidio habitacional	Construido por empresas inmobiliarias en diferentes etapas.
	Se entregan viviendas a familias con necesidad habitacional las que financian mediante subsidio, ahorro o crédito.	Acceden grupos medios y altos adquiriendo de forma privada por compra directa o diversas modalidades de crédito hipotecario.
Seguridad	Escasa presencia de policía.	Ausencia de policía presencia de seguridad privada.
Espacio público	Ausente o no implementado.	Privado y mantenido por la comunidad.
Espacio social	Ausencia de otras clases sociales	Ausencia de otras clases sociales
Accesibilidad	Locomoción colectiva. Distante de servicios y equipamientos básicos	Locomoción privada por autopistas. Distante de fuentes de trabajo, servicios y equipamientos avanzados.

(Fuente: Adaptado de HIDALGO et al, 2008).

Otro fenómeno relevante de la nueva segregación urbana es la tendencia creciente al cerramiento de porciones de ciudad, expresada en los “barrios cerrados” o “condominios cerrados” que crecientemente se han masificado a nivel continental y nacional, los que, además se presentan en ciudades de muy diverso tamaño. Al respecto, RIWILIS (2008) señala que estos barrios cerrados se pueden definir como conjuntos residenciales urbanos privados, delimitados por murallas u otro tipo de cerramiento, cuyo acceso es exclusivo de los propietarios. Muchos de ellos ofrecen ciertos servicios y bienes compartidos: seguridad, equipamiento deportivo o de recreación e incluso escuelas y centros de salud. Complementariamente es destacable, que además de generar fronteras físicas, genera fronteras institucionales (pues los condominios poseen una autoridad interna comunitaria) y sobre todo sociales (seleccionando a las personas que pueden vivir en él de acuerdo a su poder adquisitivo).

Sobre este interesante fenómeno COY & POHLER (2002) definen el contexto global que potencia el surgimiento de estas nuevas formas urbanas (Figura 2-3). En un contexto de globalización y desregulación / flexibilización los condominios cerrados se conforman por dos grupos de motivaciones: las de tipo social (asociadas a quienes viven o demandan este tipo de residencia) y la de tipo económico (asociadas al mercado de suelo y las empresas inmobiliarias que generan la oferta). Estos condominios se presentan tanto dentro de la ciudad como en su entorno, generando consecuencias sociales y sobre la estructura urbana. Entre estas últimas destaca la fragmentación de los espacios sociales y de acción, la pérdida de significado del espacio público ante el privado, la formación de nuevos centros y el desarrollo suburbano descontrolado.

Figura 2-3: Factores que inciden en el desarrollo de barrios cerrados



Fuente: COY&POHLER, 2002.

Según los análisis de GRANT (2004), a fines de los años 1990, Blakely and Snyder's definieron tipologías de barrios cerrados luego de analizar casos en diversas realidades nacionales (Figura 2-4). En específico estas tipologías son la base de la discusión actual sobre el tema, existiendo cierta complejidad puesto que no responde totalmente a categorías exclusivas. Las tipologías son tres:

- las primeras se refieren a barrios definidos por estilos de vida específicos o intereses comunes (como podría ser el caso de la “villa ecológica” de Peñalolén, Santiago);
- los segundos corresponden a barrios asociados a prestigio o estatus social; y
- finalmente los terceros se refieren a barrios que ofertan específicamente seguridad a sus habitantes.

Figura 2-4: Tipología de barrios cerrados según Blakely&Snyders

Type	Features	Subtypes	Characteristics
Lifestyle	These projects emphasize common amenities and cater to a leisure class with shared interests; may reflect small-town nostalgia; may be urban villages, luxury villages, or resort villages.	Retirement	age-related complexes with suite of amenities and activities
		Golf and leisure	shared access to amenities for an active lifestyle
Prestige	These projects reflect desire for image, privacy, and control; they focus on exclusivity over community; few shared facilities and amenities.	Suburban new town	master-planned project with suite of amenities and facilities; often in the Sunbelt
		Enclaves of rich and famous	secured and guarded privacy to restrict access for celebrities and very wealthy; attractive locations
		Top-fifth developments	secured access for the nouveau riche; often have guards.
Security zone	These projects reflect fear; involve retrofitting fences and gates on public streets; controlling access	Executive middle class	restricted access; usually without guards
		City perch	restricted public access in inner city area to limit crime or traffic
		Suburban perch	restricted public access in inner city area to limit crime or traffic
		Barricade perch	closed access to some streets to limit through traffic

Fuente: Grant, 2004.

WEBSTER et al (2002) señala que el fenómeno de los barrios cerrados se inició en Estados Unidos de Norteamérica, donde creció exponencialmente desde los años 1980's, para luego manifestarse como un proceso global, alcanzando realidades muy dispares, tales como El Líbano (como respuesta a la inseguridad de la post-guerra civil), Sudáfrica (asociado a las medidas del *apartheid*), Arabia Saudita (asociados a la exclusividad y el estatus), Latinoamérica (potenciados por la sensación de inseguridad), el sudeste asiático (con numerosas comunidades club), Europa Central y Oriental (como fenómeno de ingreso a la economía capitalista) y Europa Occidental (en este caso con mucha menor intensidad). En todos estos casos, se identifican tres dimensiones que contextualizan el fenómeno: La polarización socioespacial potenciada por la nueva etapa de desarrollo del capitalismo global; el cambio en los gustos y valores de las personas que buscan seguridad y emplazamiento entre pares; y finalmente la evolución institucional, en que las administraciones urbanas buscan potenciar estas urbanizaciones como manifestaciones de la inversión en la ciudad y su crecimiento económico.

Dentro del mundo occidental, el condominio cerrado es un fenómeno que se produce con mayor fuerza en el continente americano, incluyendo Estados Unidos y la totalidad de los países latinoamericanos y del caribe (salvo Cuba). Destaca, además que estas urbanizaciones tienden a prosperar en áreas con poca cohesión social. De esta forma, ENRIQUEZ (2007) lo identifica como un relevante fenómeno de ciudades intermedias de la frontera norte de México, llamándolo "fraccionamiento cerrado", lo que alude a su crecimiento disgregado en torno a las ciudades estudiadas, que no necesariamente se agrupa espacialmente cerca de otras urbanizaciones similares, sino que aparecen rodeados de otras zonas que pueden ser sectores rurales o barrios de grupos de menores ingresos. En este caso la proximidad espacial con dichos grupos de menores ingresos no implica proximidad social, puesto que el cerramiento es una condición básica para generar ciertas condiciones de seguridad requeridas por la población de los condominios.

Para el caso latinoamericano también, se encuentran las investigaciones a nivel de grandes ciudades presentados por COY & POHLER (2004) para el caso de Río de Janeiro, Sao Paulo y Buenos Aires y los planteamientos de HIDALGO et al (2005) para Santiago de Chile. Además hay estudios que documentan el fenómeno en ciudades de mucho menor tamaño, como el de ALVAREZ-RIVADUILLA (2007) para Montevideo (identificando a los "golden ghettos"), el de ENRIQUEZ (2007) para Tijuana, Nogales y Ciudad Juárez en México y el de ROITMAN (2003) para Mendoza, Argentina.

En todos ellos, se tienden a reafirmar las causas del proceso, asociados a la liberalización económica, la desregulación urbana, el predominio del poder de los agentes inmobiliarios, el incremento del temor y la búsqueda de estatus social.

Junto a estas investigaciones, BORSDORF (2003) identifica una serie de factores preexistentes en los países del continente que potencian las manifestaciones de segregación y cerramiento de barrios. En efecto, tal como muestra la Figura 2-5, se identifican "preformas" de cerramiento urbano: casas de patio y vida familiar, ciudades monasterios, conventillos y clubes cerrados. Estas estructuras se potencian por las condiciones estatales, sociales y globales, favoreciendo la masificación de los espacios habitacionales cerrados como un elemento valioso que otorga seguridad y exclusividad.

Los efectos sociales y urbanos de esta modalidad de crecimiento urbano son materia de debate y crítica. Sin embargo, se puede concluir que en general tienden a provocar una serie de consecuencias no deseadas, ligadas a la menor integración social, el incremento de la desconfianza y la poca gobernabilidad urbana. En este contexto, JUAREZ (2006) plantea que "los espacios cerrados favorecen la interrupción de las relaciones sociales porque rompen la continuidad y conectividad física de la ciudad; impiden no sólo la relación hablante y oyente, sino la misma certeza de la existencia del otro; la pérdida de la unidad urbana no puede ser favorable al sentido de comunidad".



Figura 2-5. Factores tradicionales y actuales que explican los barrios cerrados en latinoamérica



Fuente BORSODORF (2003)

#### 2.1.4 Ciudades intermedias en el mundo globalizado

Ahora bien, entendiendo que el proceso de globalización económica afecta a las ciudades de todos los tamaños, es necesario analizar cuáles son los efectos y procesos específicos que afectan a las ciudades intermedias.

Estos asentamientos urbanos, de acuerdo a lo planteado por BELLET & JOSEP (2004) suelen definirse en negativo, es decir ciudades que no son ni muy grandes ni muy pequeñas; por ello, su definición numérica presenta muchas dificultades, puesto que el contexto nacional es muy variado.

Así una ciudad media o intermedia en Europa se correspondería con una ciudad pequeña y/o muy pequeña en el contexto chino o indio, en que hay un importante número de ciudades que superan fácilmente el millón de habitantes

Uno de los principales debates sobre cómo caracterizar o identificar una ciudad intermedia se da en su definición cuantitativa. La Unión Europea la sitúa entre los 20.000 y los 50.000 habitantes; el Banco Mundial llega al millón de habitantes; en el contexto norteamericano el rango suele situarse entre los 200.000 y 500.000 y, en casos como el argentino, estas ciudades suelen definirse entre los 50.000 y 1.000.000 de habitantes.

Debido a la actual evolución e importancia que han alcanzado estas ciudades se ha considerado situarlas entre los 50.000 a un millón de habitantes, como un parámetro estándar. Sin embargo, no hay un consenso para delimitarlas y que éste se supedita a la escala de trabajo, o sea la realidad nacional en la cual se encuentra inserta.

En esta misma dirección, STADEL (2000), menciona que además del tamaño poblacional, los asentamientos se clasifican de acuerdo al rol funcional regional, en cuanto a servicios y especialización, y en función de su posición dentro de la jerarquía de la red urbana regional o nacional.

De esta manera, no sólo se trata de una conceptualización clásica de una ciudad estática, sino de centros regionales dinámicos, que desarrollan un papel fundamental en las estructuraciones topológicas del territorio, ya que realizan funciones de intermediación entre los grandes centros de decisión (las grandes metrópolis nacionales y mundiales) y las amplias áreas rurales.

En esta misma argumentación se ubican las ideas de BOLAY & RABINOVICH (2004), pues la ciudad intermedia estaría definida en función de su rol dentro del sistema económico nacional y, sobre todo, global. El autor asocia los términos de “ciudad intermedia” y “ciudad de intermediación”, para resaltar la importancia de las redes en la estructuración y el sostenimiento de los asentamientos humanos. De esta forma y siempre considerando el factor “intermediación”, se distinguen 11 tipologías de ciudades intermedias que pueden identificarse como tales:

- Mercados regionales.
- Centro de servicios.
- Capital regional.
- Localización económica.
- Centro turístico.
- Nodo de distribución de comunicaciones.
- Periferia Metropolitana.
- Interfase nacional o internacional.
- Ciudades de un área conurbada.
- Asociación de un grupo de pueblos.
- Región urbana.

Ahora bien. Es un hecho que estas entidades están presentando dinámicas de cambio y evolución bastante aceleradas durante las últimas dos décadas. Estos cambios se asocian a procesos de dinamización de sus entornos productivos o al desarrollo de nuevos roles como los mencionados con anterioridad. Es así que GILBERT (1993) ya identificaba procesos interesantes al respecto, planteando, incluso, que las ciudades más grandes de los países están creciendo más lentamente que las ciudades intermedias, destacando que este proceso se manifestó en Corea desde los años 1970's y luego se extendió hacia otros países en vías de desarrollo, destacando en su argumentación los casos de México, Venezuela, Chile y la India. Para Gilbert, son tres los factores que explican esta dinamización: la dispersión del empleo en las áreas metropolitanas, la recesión económica acompañada de los ajustes estructurales y los efectos de las políticas que estimulan el libre comercio con los mercados externos. En este mismo contexto, MALLARECH & VILAGRASA (2002) también identificaron este proceso de desconcentración urbana en el sistema de ciudades español.

Ahora bien, son numerosos los casos iberoamericanos que evidencian transformaciones significativas de las estructuras de las ciudades intermedias. Destaca el estudio realizado por FORMIGA (2002) al analizar la ciudad de Bahía Blanca en la Provincia de Buenos Aires, Argentina, en que evidencia procesos de diferenciación urbana incipientes que transformaron la estructura clásica de distribución de los grupos sociales dentro de la ciudad; en este caso los procesos globales los asocia a la conformación de MERCOSUR y los flujos productivos ligados a este bloque económico.

También dentro de Argentina, KANITSCHIEDER (2007) analiza el caso de Jujuy e identifica tres niveles de segregación: el primero (clásico) en que los mayores ingresos se emplazan en localizaciones centrales; el segundo identifica una gradación norte-rico y sur-pobre; y el tercero se refiere a una diferenciación altitudinal, en que los grupos de mayores ingresos se tienden a localizar en sectores topográficamente más elevados.

En México, ENRIQUEZ (2007) enfatiza las transformaciones de las ciudades fronterizas con Estados Unidos, identificando las nuevas estructuras urbanas segregadas; mientras que SANCHEZ-CRISPIN & PROPIN (2001) analizaron 29 ciudades de la zona tropical mexicana identificando una marcada transformación de su base económica entre 1970 y 1995 tendiendo a una industrialización (por la instalación de maquilas asociadas al NAFTA) y a una tercerización creciente (servicios para la región en la que se insertan, fundamentalmente turismo de carácter internacional).

En el caso chileno, las ciudades intermedias también han sido motivo de estudio. Entre ellos, AZOCAR et al (2003) analizó el crecimiento y la estructura social de Chillán identificando ciertos patrones clásicos de crecimiento (en anillos y por ejes), pero mezclados con crecimiento disperso, segregado y fragmentado, incluyendo “saltos de rana” en la extensión de la mancha urbana y un casi nulo desarrollo en densidad. Todo ello, potenciado por políticas públicas que favorecen el desarrollo inmobiliario y no poseen una clara visión urbana de conjunto.

Otra ciudad intermedia chilena analizada recientemente por ESCOLANO & ORTIZ (2004a), Puerto Montt, evidencia profundos procesos de reestructuración urbana pero que se encuentran en una fase inicial. Entre ellos se evidencia una creciente fragmentación del tejido urbano; un cambio significativo en los patrones de densidad (el centro pierde población en relación con la periferia); un importante proceso de inmigración asociado a la alta dinamización de la base económica local y regional; y una creciente fragmentación y segregación socioespacial.

Junto con ello, ESCOLANO & ORTIZ (2004b) tomaron como elemento de estudio a la ciudad de La Serena, la que tiende a presentar similares patrones de crecimiento y reorganización, identificando que en esta ciudad “se ha iniciado ya la formación de un modelo de ciudad dispersa y multipolar”, en que destaca que los desarrollos urbanos periféricos poseen altos contrastes, pues existen urbanizaciones marginales, deficientemente conectadas al resto de la ciudad, junto con espacios exclusivos de urbanizaciones cerradas en sectores de alta calidad ambiental y buena accesibilidad. En este contexto se identifica claramente tanto la “privatópolis” como la “precariópolis” discutida con anterioridad.

La similitud de los procesos que ocurren tanto en las ciudades intermedias, como en las grandes ciudades es resumido por ORTIZ & ESCOLANO (2006) al señalar que el proceso de reestructuración urbano, asociado al crecimiento disperso, con una consecuente ineficiencia urbana es algo común a las ciudades chilenas (grandes e intermedias), sin embargo las ciudades se pueden ubicar en distintas fases del proceso o lo manifiestan con distinta intensidad.

Finalmente BORSODORF (2000) para el caso de Valdivia, ya identificaba inicialmente patrones de cambio en la estructura urbana en que existen sectores de segregación de los estratos altos, llegando a la conformación del primer condominio cerrado a fines de los años 1990's.

En definitiva, en muchas ciudades intermedias de América Latina, el crecimiento urbano se asocia a la construcción de nuevas zonas residenciales crecientemente segregadas, comercios, y equipamientos. En Chile, AZOCAR et (2003) resalta la importancia de las ciudades intermedias como centros administrativos regionales y provinciales, como centros prestadores de servicios para sus *hinterlands* y centros de transformación industrial de recursos naturales. De esta forma se dinamizan puesto que viven un “despegue económico originado por la localización, en su ámbito territorial, de inversiones orientadas al mercado internacional, principalmente forestales, pesca, cultivos acuícolas y turismo especializado, constituyéndose en verdaderos **nodos** de una estructura reticular que, progresivamente, las ha transformado en centros regionales de distribución y consumo de complejas redes bancarias, financieras, comerciales, educacionales y sanitarias (Romero & Toledo, 2000)”.

### 2.1.5 Los cambios sociales y culturales asociados a la globalización

La conformación de estructuras que tienden a manifestarse en gran parte del mundo occidental, ligadas a la segregación, cerramiento y fragmentación socioespacial ha sido estudiada por diversos autores y explicada por cambios culturales y conductuales, que en la ciudad son agudizados. De entre las diversas variables analizadas, hay dos que tienen mayor significancia en la conformación casi ubicua de barrios cerrados en las ciudades: estatus y seguridad, las que han sido evidenciadas empíricamente en diversos artículos

ENRIQUEZ (2007), enfatiza el análisis de la seguridad como un valor relevante en la sociedad actual, en que la alta desigualdad potencia la percepción del “otro” como elemento a temer. En este contexto, se busca construir un modelo de ciudad en que la “seguridad” sea “visible”, es decir, mediante el cerramiento físico mediante muros, portones, presencia de guardias, cámaras y controles que aumenten la “sensación” de seguridad.

Por su parte, los factores que influyen en la construcción social del miedo como un proceso también globalizado son analizados por REGUILLO (1998). En este contexto, se identifican elementos reales que son potenciados en el imaginario colectivo (narcotráfico, asaltos, violencia, pobreza extrema, etc.) que llevan a grupos sociales a enclaustrarse. Esta especie de amurallamiento recuerda la estructura feudal, repitiéndose la lógica de protegerse ante el exterior, que es el enemigo; sin embargo, es posible señalar que queda por clarificar si el enemigo es real o está sobredimensionado.

En este posible sobredimensionamiento algunos autores ponen de relevancia el rol de los medios de comunicación como amplificadores del temor urbano. Destaca en este contexto los planteamientos de DASTRES et al (2005) que demuestran como los delitos cometidos por personas pertenecientes a los grupos medios y altos no son cubiertos, sino que sólo se difunden delitos cometidos por personas de bajos ingresos y fundamentalmente jóvenes. De esta manera se potencia el miedo a los lugares públicos y a los barrios pobres de la ciudad.

Complementariamente a lo anterior, SVAMPA (2004), define un modelo de socialización que potencia la “autonomía protegida puertas adentro”, es decir: en cierto imaginario, la libertad se logra sólo una vez que se alcanza la seguridad. Del mismo modo, rescata que, si bien el inicio de los procesos de cerramiento se asocian a la seguridad o al estatus, posteriormente, surge en algunos casos cierto sentido de comunidad, que parece rescatar ciertos valores tradicionales urbanos. Sin embargo no se presentan estudios de caso claros que apoyen esta idea que resulta todavía de carácter hipotético.

Por su parte, LINDON (2007), recalca cómo se van construyendo en la ciudad “espacios del miedo”, los que parecen ser crecientes, llegando a ocupar gran parte de la ciudad, tanto conocida como no conocida por los individuos. RODRIGUEZ (2006) señala como manifestación máxima de este miedo al concepto de “socioagorafobia” que actualmente se transforma en un factor modelador del territorio urbano y de cómo se construyen los barrios y las viviendas. Esta socioagorafobia claramente es una manifestación marcada de una crisis del espacio público.

Esta crisis del espacio público es potenciada en el mundo urbano occidental, inmensamente complejo, producto de ideas, valores y estructuras de poder en que se han incrementado las desigualdades sociales y territoriales. En estos procesos de cambio, el espacio público retrocede y cede terreno a “una organización semi privada, donde hay un acceso desigual al espacio y donde el lugar es vivido conforme a los parámetros establecidos por el marketing y que dan lugar a una reorganización del territorio metropolitano donde hay una ruptura de lo comunitario, una exaltación de la satisfacción de los deseos y un culto al dinero. El encierro urbano ha delineado los espacios urbanos de fines del siglo XX y principios del XXI, conformando una lógica bajo la cual el miedo se combina con el consumo y eso es aprovechado de manera importante por diversos agentes que

saben insertar sus intereses dentro de las políticas urbanas para su propio beneficio” (LOPEZ & RODRIGUEZ, 2005).

En la ciudad, las manifestaciones más evidentes de la crisis del espacio público, además de los condominios cerrados, es el surgimiento de los grandes centros comerciales (Shopping Centers o Malls), que también son espacios privados en los que se oferta cierta seguridad para pasear y comprar.

El otro valor relevante, además del temor globalizado, es la búsqueda de “estatus” y reconocimiento social, el que es potenciado por los bienes materiales que se poseen y, por ende, del poder adquisitivo de las personas y familias. De esta forma, el vivir en cierto lugar de la ciudad, termina por posicionar socialmente a las personas. El fenómeno mencionado parece acrecentarse en economías altamente liberalizadas como es el caso de la chilena, en que el éxito económico es un valor crecientemente central, por sobre valores como la cooperación. El sistema económico neoliberal que potencia la competencia, a su vez, acrecienta la búsqueda del estatus, lo que es aprovechado por la oferta inmobiliaria.

Apoyando esta argumentación ROITMAN (2003) señala que la globalización neoliberal ha potenciado un debilitamiento de la clase media y una polarización mayor entre ricos y pobres. En este contexto, la clase media busca, crecientemente, vivir en un barrio cerrado con el fin de “lograr mayor status y la posibilidad de estar en contacto con aquellos a los que se quiere parecer”. Del mismo modo, el autor plantea la búsqueda de homogeneidad social en la búsqueda de residencia por parte de las familias, con el fin de habitar entre pares.

Un tercer elemento valórico que tiende a potenciarse es la búsqueda de espacios abiertos y verdes (ROITMAN 2003), la que se potencia por un imaginario de ciudad abierta, tipo norteamericana que esté lejos de la contaminación y de las altas densidades de la ciudad clásica. Este tipo de “retorno” a cierto paisaje rural es potenciado por el desarrollo de autopistas y carreteras que expanden crecientemente las nuevas urbanizaciones, cada vez más lejos de la ciudad fundacional.

## **2.2 Modelos de ciudades y nuevos procesos urbanos**

Junto con entender los principales procesos globales que afectan la estructura urbana actual, ya sean de orden económico, productivo o cultural, es necesario resumir y entender las perspectivas disciplinarias que han modelizado estas realidades. Específicamente es relevante referirse a los modelos que buscan analizar la estructura de las ciudades latinoamericanas y ver cómo ellos incorporan los procesos de cambio derivados del modelo de desarrollo integrado a la globalización económica y productiva.

La modelización de las estructuras urbanas tiene ya una larga data, pues se inicia como tal en 1924 cuando Burgess plantea su modelo de anillos concéntricos. Esta estructura base se complementó a lo largo del siglo XX por la escuela de Ecología Urbana de Chicago con las aproximaciones sectoriales de Hoyts y de núcleos múltiples de Harris & Ullman. La modelización prosiguió a medida que las grandes ciudades se enfrentaban a nuevos procesos; conformándose modelos más complejos que buscaban incorporar los efectos de las transformaciones sociales y económicas.

Dentro de la realidad latinoamericana, los modelos se vuelven más relevantes para la discusión teórica de la presente tesis. Al respecto destaca la exhaustiva revisión de BUZAI (2003), que destaca la existencia de una continuidad de más de 30 años para configurar modelos aplicables a las ciudades latinoamericanas. En una serie de aproximaciones y modelos, se puede identificar la presencia de dos grupos de investigadores: los europeos y los norteamericanos.

En relación con los aportes de los geógrafos europeos (alemanes, austríacos y polacos), se destacan Bähr (1981, 1993), Mertins (1982), Gormsen (1991), Janoschka (2002) y Borsdorf (2003) como los aportes más significativos; mientras que el aporte del otro lado del Atlántico queda reflejado en los estudios y trabajos de Griffin y Ford (1980).

En relación con la complejidad de los modelos, las propuestas de los norteamericanos es menos compleja, tendiendo a modelos de estructuras estáticas, pero identificando ciertos procesos de relevancia. Como contraparte, la perspectiva de los investigadores europeos se ha ido complejizando crecientemente con el fin de dar cuenta de la gran cantidad de procesos e interacciones que ocurren en las ciudades latinoamericanas.

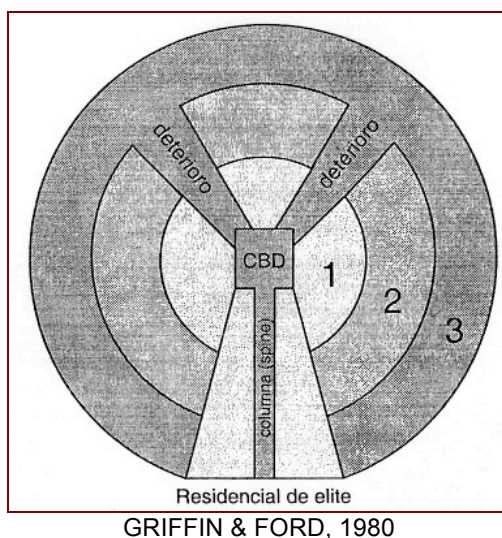
### 2.2.1 Aportes de los investigadores norteamericanos

En 1980 GRIFFIN & FORD plantearon un interesante modelo simplificado de la ciudad latinoamericana que se constituye como una mezcla de los modelos concéntrico y sectorial de la escuela clásica de Chicago (Figura 2-6).

En este modelo existe un CBD altamente especializado, en el centro de la ciudad, correspondiente al área fundacional. En este CBD y en su entorno se evidencia un menor nivel de deterioro que las zonas centrales de las ciudades norteamericanas, manteniendo cierto status. Sin embargo hay deterioro en algunos ejes viales asociados a zonas de talleres e industrias. El modelo, además, reconoce que la élite se estructura en una columna o espina desde el CBD hacia una dirección periférica. En torno al CBD hay una zona de madurez, luego una zona intermedia de crecimiento in situ (poblada por población de clase media) y luego una zona periférica donde vive la mayor parte de la población, que es pobre y donde también se localiza la población inmigrante, en sectores asociados a tomas de terreno y urbanizaciones informales (callampas, campamentos, villas miseria o favelas).

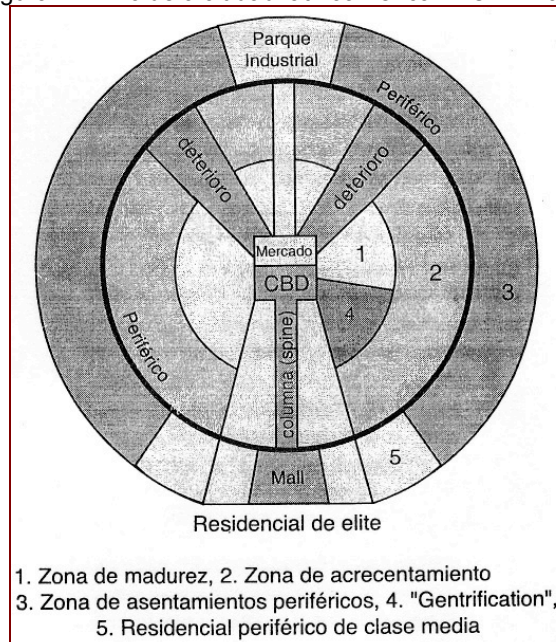
La aplicación del modelo, de acuerdo a BUZAI (2003) fue relativamente satisfactoria para ciudades medianas y grandes, pero posteriormente, los procesos de metropolización y dispersión urbana oblicaron a redefiniciones, las que fueron incorporadas posteriormente.

Figura 2-6: Modelo de ciudad latinoamericana Griffin & Ford 1980



Es así que posteriormente FORD (1996) redefinió el modelo, lo actualizó y lo complejizó en cierta medida (Figura 2-7). Las principales diferencias se refieren a la diferenciación de la zona del Mercado como elemento distinto al CBD; de esta forma, el mercado, elemento propio de las ciudades latinoamericanas, tiene otra función, de comercio mayorista y popular y de nexo con el entorno rural regional o nacional. Otra diferencia radica en la presencia de procesos de gentrificación cerca del CBD, asociada a revaloraciones de la centralidad urbana por parte de grupos de mayores ingresos, favorecida por políticas de renovación urbana impulsadas por las autoridades.

Figura 2-7. Modelo ciudad latinoamericana FORD 1996.



FORD 1996

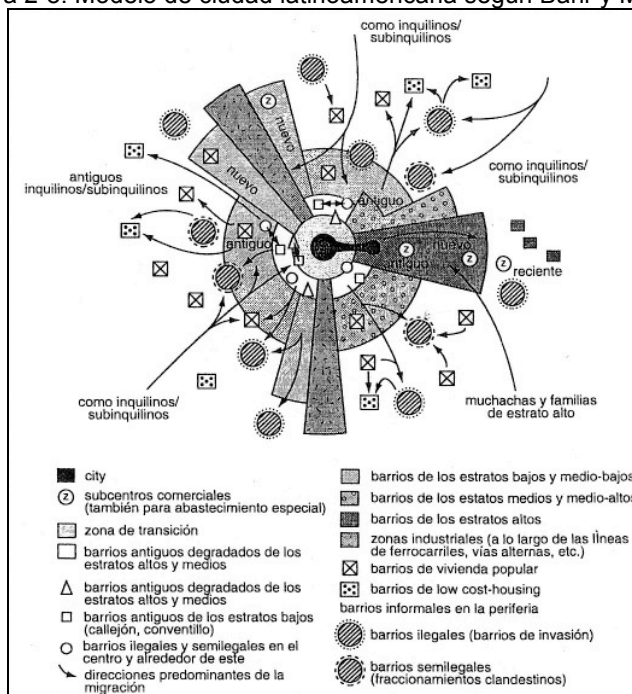
Además, el modelo reconoce la presencia de asentamientos de clase media en la periferia de la ciudad, cerca de la localización de los grupos de la élite, que adquieren, además una nueva centralidad asociada a la aparición de los centros comerciales (Mall). Estos centros comerciales son, a la vez, manifestación de cambios económicos y culturales en la ciudad. También el modelo reconoce la presencia de nuevas zonas industriales en la periferia y de un anillo de circunvalación que cambia la estructura de conectividad urbana.

Estos modelos han sido criticados, fundamentalmente por Crowey (1989 en BUZAI) quien enfoca sus argumentos a la excesiva simplicidad y "limpieza" de los modelos, siendo claro que la realidad es caótica y mucho más compleja. Además se plantea como contraposición la mayor profundidad analítica que permiten otro tipo de modelos como los desarrollados por la geografía europea.

### 2.2.2. Los aportes de la geografía europea

Al analizar las propuestas del grupo de geógrafos alemanes, destaca el trabajo de Bähr y Mertins, presentado en 1981 y modificado en 1993. Este modelo presenta un esquema que, además de representar las estructuras urbanas, busca expresar los procesos que las generan; de esta forma el modelo aparece como complejo y dinámico (Figura 2-8).

Figura 2-8. Modelo de ciudad latinoamericana según Bähr y Mertins



Fuente: BÄHR & MERTINS, 1993.

En relación con las estructuras de uso de suelo urbano, el modelo reconoce tres patrones espaciales superpuestos de forma parcial:

- La estructura antigua de anillos concéntricos: el CBD en el centro, luego un zona mixta y luego una zona residencial en forma de manchones.
- La estructura moderna, sectorial basada en el crecimiento hacia la periferia de los grupos de mayores ingresos en torno a un eje comercial y el desarrollo de zonas industriales en torno a los accesos a la ciudad.
- La estructura postmoderna, de tipo celular en la periferia, conformada por barrios informales, proyectos de vivienda gubernamental para grupos bajos y medios, y la presencia de urbanizaciones de élite, desconectadas de su zona tradicional de localización. Incluye en esta estructura la presencia de barrios cerrados de clase alta y la presencia de centros comerciales como nuevos nodos periféricos de servicios y comercio.

Las flechas del modelo buscan expresar movimientos migratorios residenciales, así como identificar ciertos grupos sociales particulares.

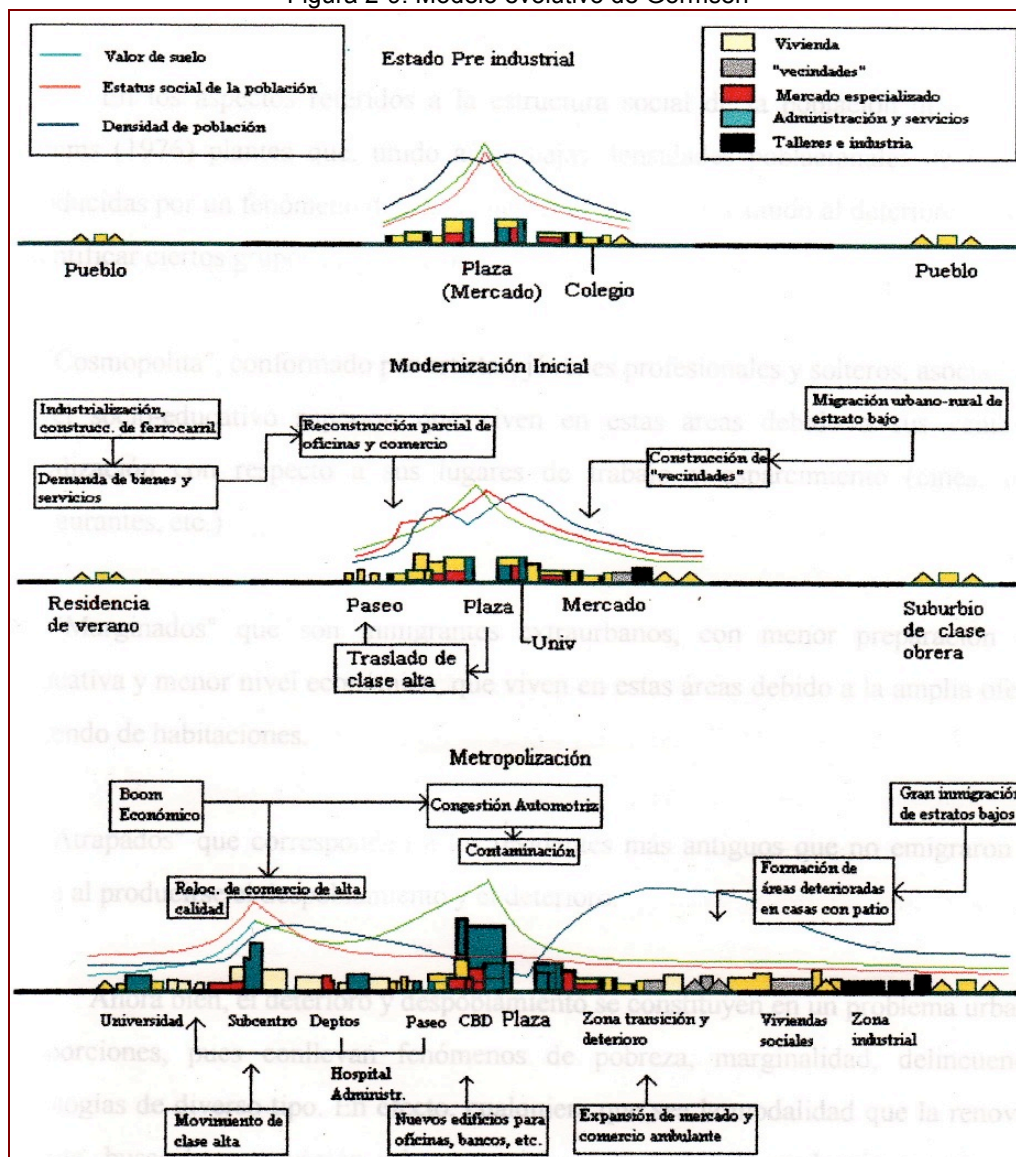
De acuerdo a lo planteado por BUZAI, el modelo ha sido verificado con éxito en Santiago a partir de los resultados de datos censales de los años 1970 y 1992, evidenciándose el creciente proceso de suburbanización en tiempos más recientes.

En este contexto, se entiende que el modelo responde a cierta etapa del desarrollo evolutivo de las ciudades, lo que ya había sido planteado tempranamente por GORMSEN (1991) en su modelo de metropolización de las ciudades latinoamericanas (Figura 2-9). Este modelo es muy interesante puesto que además de describir patrones (en este caso, a través de un perfil urbano) define algunas relaciones causales entre variables, como el nivel social y comportamiento del valor del



suelo a lo largo de la ciudad. El modelo define etapas de desarrollo urbano, desde el colonial hasta el metropolitano.

Figura 2-9. Modelo evolutivo de Gormsen

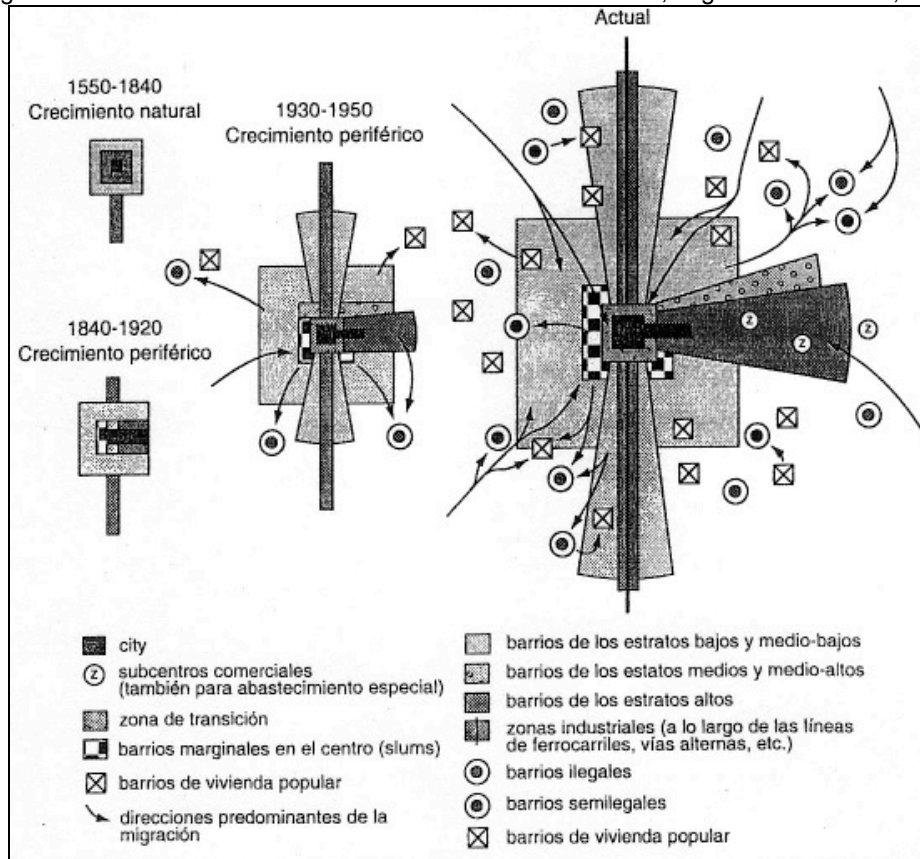


Fuente: Adaptado de Gormsen, 1991.

Esta visión evolutiva es complementada, según BUZAI (2003) por los planteamientos iniciales de Borsdorf que el año 1982 define varias etapas en el desarrollo de la ciudad latinoamericana (figura 2-10).

En este modelo evolutivo se refuerza la secuencia de patrones concéntrico, sectorial y difuso, sin embargo este último no evidenciaba procesos actuales, tales como la conformación de barrios cerrados periféricos por parte de la elite.

Figura 2-10: Evolución del modelo de ciudad latinoamericana, según BORSDORF, 1982



Fuente: BUZAI, 2003

### 2.2.3 La situación actual

La evolución de las ciudades y sus nuevos fenómenos requieren la revisión y actualización permanente de los modelos planteados; y es en este punto que el trabajo de JANOSCHKA (2002) se torna relevante.

En su modelo propuesto a principios del siglo XXI (Figura 2-11), reconoce claramente que las urbanizaciones privadas no son algo aislado, sino que son una fuerte manifestación de un nuevo orden urbano. El autor plantea que desde 1990 a la fecha el elemento común de todos los procesos de conformación urbana se asocian al concepto de privatización, generando un conjunto de "islas" al interior del tejido urbano y en torno a este también.

Estas islas son denominadas islas residenciales de riqueza (la privatópolis de HIDALGO et al, 2008), las islas de consumo (centros comerciales e hipermercados), las islas productivas (condominios industriales y ciudades empresariales) e islas de decadencia (conjunto de viviendas sociales, barrios precarios, campamentos, etc., es decir, la precariópolis).

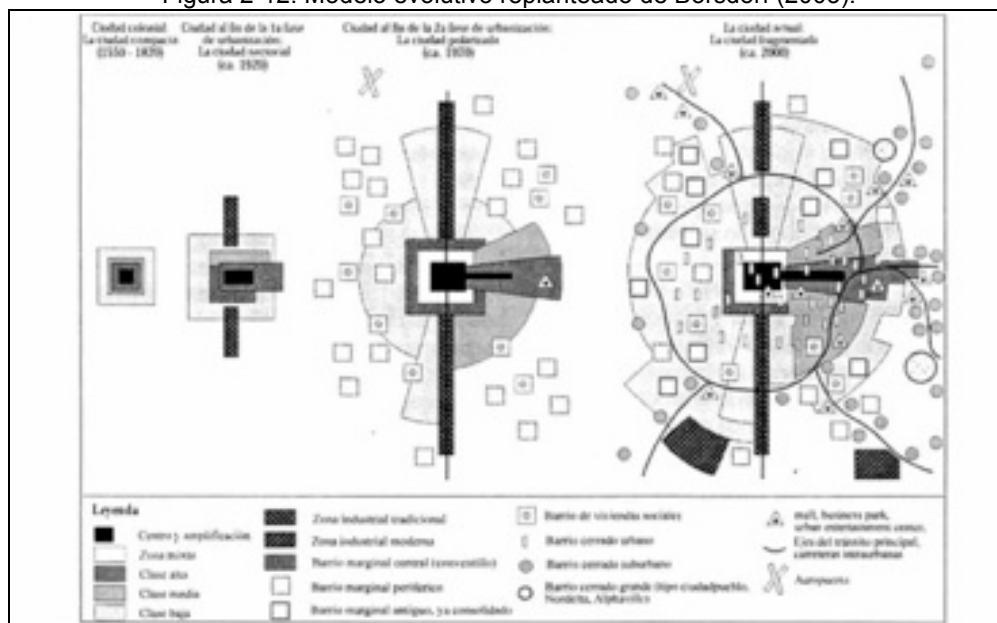
Figura 2-11. El nuevo modelo de ciudad latinoamericana de Janoschka, 2002



Fuente: Janoschka, 2002

Bajo este concepto BORSDORF (2003) replantea su modelo evolutivo, distinguiendo 4 grandes períodos (Figura 2-12): el colonial asociado a la ciudad compacta concéntrica; el de urbanización asociado a la ciudad sectorial; el de la segunda urbanización asociado a la ciudad polarizada, y, finalmente el actual asociado a la ciudad fragmentada, en que se rescatan los patrones de isla del modelo antes mencionado.

Figura 2-12: Modelo evolutivo replanteado de Borsdorf (2003).

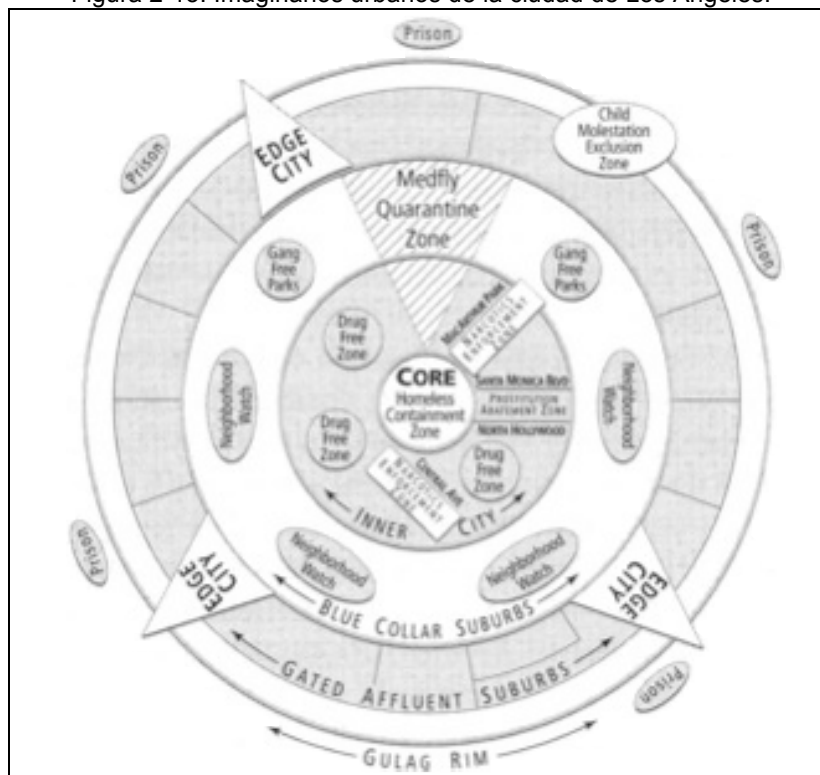


Fuente: BORSDORF, 2003

Es así, una evidente continuidad de las propuestas de modelos de ciudades latinoamericanas de los investigadores europeos, pero a la vez en general, no aparecen propuestas específicas para las ciudades intermedias de forma clara. Es deducible que, debido a que los modelos más complejos incorporan procesos, dichos modelos podrían ser adaptados a ciudades de menor tamaño demográfico o espacial. En efecto, la evidencia empírica analizada en estudios de ciudades intermedias de Chile indican que los procesos de crecimiento difuso y conformación de un patrón insular se evidencian crecientemente.

Ahora bien, otro elemento relevante de los modelos presentados es que tienden a ser descriptivos de forma significativa. La explicación de los modelos se presenta de forma más difusa. Del mismo modo, hay algunos factores que no son claramente identificados, tales como el miedo, el estatus, la especulación de valor de suelo, las políticas públicas, etc. En este contexto puede ser interesante la aproximación de Davies 1998 (en MARTINEZ 2005) al analizar ciertos elementos del imaginario que estructuran a la ciudad de Los Ángeles, California (Figura 2-13).

Figura 2-13. Imaginarios urbanos de la ciudad de Los Ángeles.



Fuente: MARTINEZ, 2005

En este modelo de la estructura urbana del miedo se identifican sectores expulsores (zonas controladas por el narcotráfico, sectores de prostitución, cárceles y el centro de la ciudad con presencia de personas sin casa). El patrón tiene una componente concéntrica, conformada por la ciudad interior que presenta componentes de expulsión mencionados, posteriormente se identifica un anillo de suburbios de cuello azul, asociado a grupos medios con ciertos mecanismos de control social (parques libres de pandillas y vigilancia de barrios) y finalmente un anillo exterior de suburbios asociados a comunidades cerradas. Junto con ello, el modelo reconoce un patrón axial, sobre el que se construye la "edge city", definida como suburbios aislados y conectados a las principales carreteras, a distancias muy significativas de la ciudad principal. Lo relevante del

modelo es cómo los elementos del imaginario y ciertos valores se pueden incorporar a un modelo que describa mejor ciertas causas de la forma urbana real.

### **2.3 La política urbana y la configuración interna de las ciudades**

Además de los elementos económicos y culturales que definen la estructura de las ciudades, no se debe obviar el hecho de que la ciudad no es un fenómeno natural, o exclusivamente desarrollado por decisiones privadas, sino que es producto de la acción pública, la que puede variar en intensidad, pero que nunca es menor.

Es un hecho que las políticas neoliberales han tenido una profunda incidencia sobre las políticas urbanas, puesto que ha potenciado procesos de liberalización del mercado de suelo a nivel mundial, sin embargo es un hecho que las ciudades siguen requiriendo y manifestando, en casi todas las realidades evidencias de planificación pública.

En la actualidad, Chile cuenta con un sistema de planificación que está definido en la denominada Ley General de Urbanismo y Construcciones, promulgada en 1975 y se detalla o especifica en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En ambos cuerpos se establece un sistema que queda a cargo, casi totalmente en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y sus oficinas Regionales (SEREMI MINVU). Es así que, los elementos que no quedan clarificados en estas normativas son especificados por la División de Desarrollo Urbano del MINVU mediante documentos denominados “circulares”.

La planificación queda definida en niveles territoriales, que deben poseer un determinado instrumento de planificación, que puede ser normativo o indicativo:

1. Nivel Nacional: Política Nacional de Desarrollo Urbano, de carácter indicativo.
2. Nivel Regional: Plan Regional de Desarrollo urbano, indicativo.
3. Nivel Intercomunal: Plan Regulador Intercomunal, normativo para todo el territorio de las comunas que abarca.
4. Nivel Comunal: Plan Regulador comunal, normativo para el área urbana que el mismo plan define (área urbana); y planes seccionales, normativo para un área específica.

En el primer nivel, actualmente no existe una política clara de desarrollo urbano nacional. El año 1979 se generó una política que parece tener una gran cantidad de efectos que llegan hasta hoy en día. Dicha política se basaba en lo siguiente (SCHIAPPACASSE, 1998):

- El suelo no es un recurso escaso
- El uso de suelo queda definido por su mayor rentabilidad
- La concentración espacial de la población genera ventajas comparativas para el desarrollo de las actividades económicas y sociales.
- El uso del suelo urbano debe regirse por disposiciones flexibles, definidas por los requerimientos del mercado.
- Al Estado le corresponde proteger el bien común.

Esta política fue ajustada en 1985 cuando se volvió a reconocer el suelo como bien escaso, sin embargo los otros supuestos no fueron alterados significativamente. El elemento crucial de la actual realidad de la planificación es que actualmente no hay una política clara de desarrollo urbano nacional que guíe a los restantes niveles del sistema.

Al analizar los niveles de planificación, se puede señalar que los niveles más críticos responden al nivel comunal e intercomunal, puesto que poseen fuerza normativa. Estos definen áreas urbanas y urbanizables, sin embargo la experiencia muestra que tienden a ser modificables a plazos muy cortos; el límite urbano se modifica continuamente y las áreas urbanas crecen significativamente.

Como primer punto, se debe partir indicando algo obvio: la planificación urbana en Chile no ha estado exenta de importantes polémicas basadas en críticas referidas a una serie de dimensiones propias del proceso de “planificar”, es decir, definir cuál es el peso del Estado en la construcción de la ciudad (ARENAS 2005). En este contexto, no obstante los matices de la discusión, las críticas más relevantes se centran en el uso y las consecuencias de la existencia o aplicación de una herramienta propia de la planificación urbana: el límite urbano.

En efecto, PODUJE (2005) indica que, a propósito de la existencia o modificación del límite urbano, esta “disputa ha sido estéril, porque durante los últimos 60 años la ciudad real ha crecido más o menos para acomodar el crecimiento de la población, haya o no existido límite [urbano].

Así, en base a la orientación de sus críticas, es posible identificar de manera bastante radical a dos grupos de críticos, es decir, los partidarios y opositores al límite urbano.

Puntualizando lo anterior, al decir de SCHIAPPACASSE (2008), señala que la eliminación del límite urbano se vincula directamente con un factor de carácter económico, a saber, la condición del suelo como un bien transable en el mercado, tesis propia de corte neoliberal. Este principio es criticado en cuanto “el suelo natural y el suelo urbano se constituyen en la práctica en dos bienes absolutamente diferentes y no pueden ser transados en un mismo mercado [...], pues el primero no tiene ninguna defensa posible en un mercado común por corresponder a economías diferentes” (PARROCHIA, 1979).

En cuanto lo anterior, la consecuencia práctica más importante de esta falta de límite urbano definido por norma, sería la expansión horizontal excesiva y difusa de la ciudad, en desmedro de la densificación o “crecimiento vertical”. Desde el punto vista funcional, el modelo anterior aumentaría la posibilidad de especializar grandes superficies urbanizadas, tendiendo a segregar espacialmente los usos en base a la competitividad entre los distintos usos demandantes de suelo, lo que unido a la capacidad diferencial de adquisición del suelo, aumenta la distancia física entre los distintos grupos socioeconómicos.

En este cuadro, los más perjudicados serían aquellos grupos socioeconómicos más vulnerables, ya que su posibilidad de obtener solución a su demanda habitacional se ubicaría en zonas donde la relación del precio del suelo, por efecto de la ley de oferta y demanda, tenga un precio accesible, lo que en general sucede hacia la periferia de la ciudad. En estos casos, antes que evidenciar gestión urbana, la ausencia de límite urbano deriva en especulación inmobiliaria (TORRES, 2005).

Por otra parte, para los partidarios del límite urbano, la no existencia de éste tendría directa relación con el fenómeno de “segregación socioespacial de la ciudad” (SABATTINI, 2006), complementariamente con un proceso de especialización funcional del espacio urbano, principalmente con los usos tradicionalmente considerados incompatibles, con la consecuencia práctica de intensificar el distanciamiento entre las fuentes laborales y los lugares de residencia, con las consecuencias prácticas de aumento del tiempo de viaje y la generación de zonas residenciales denominadas “dormitorio”. Finalmente, al decir de los partidarios del límite urbano, los fenómenos descritos redundan en una pérdida general de calidad de vida.

En el lado opuesto, los opositores al límite argumentan debido a la existencia de éste, se introduce una distorsión de la asignación de precio del suelo, resultando más caro (PODUJE, 2006). Como consecuencia, sería más caro urbanizar al interior del polígono con límite, afectando a los grupos con menor poder adquisitivo. No obstante, Poduje puntualiza que a pesar de la flexibilidad aplicada al límite, a través del aumento del área urbanizable, en el caso de las grandes ciudades chilenas, los precios del suelo continúan aumentando.

Dentro de estas discusiones, en los hechos, actualmente los planos reguladores comunales e intercomunales definen límites urbanos, sin embargo a lo largo de las últimas dos décadas han aparecido nuevas modalidades de extensión de la ciudad, apoyadas por la política pública.

En primer lugar, en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago para la Provincia de Chacabuco (promulgado en 1997) surgió el concepto de Zona Urbanizable de Desarrollo Condicionado (ZUDC) que permite la expansión urbana en densidades relativamente bajas, las que se pueden construir previo cumplimiento de ciertas condiciones de urbanización. En general estas urbanizaciones permitieron el desarrollo de barrios orientados a la élite metropolitana. Esta modalidad de desarrollo fue incorporada posteriormente en otros instrumentos intercomunales del país.

Posteriormente, en la extensión del Plan Regulador Intercomunal de Santiago hacia la provincia de Melipilla (2006) se incorporó la figura de los proyectos de Desarrollo Urbano Condicionado (DUC), que se pueden instalar en zonas previamente asignadas como de interés silvoagropecuario mixto, pero que a la vez deben cumplir más condiciones que las preexistentes ZUDC. Entre las innovaciones de las DUC estaba el incorporar heterogeneidad social en la oferta de viviendas.

Sin embargo, en la práctica, estos son elementos que terminan por desdibujar el concepto de límite urbano, dentro de la estructura del sistema de planificación actual, potenciando el desarrollo de áreas urbanas difusas y altamente suburbanizadas.

Ahora bien, hay otro aspecto que influye sobre la estructura interna de las ciudades, y se refiere a las normativas de densidad y subdivisión predial urbana. En este sentido, los Planos reguladores comunales tienen una poderosa herramienta para definir el tipo de grupo social que se puede localizar en un sector de la ciudad. En efecto, al establecer superficies prediales mínimas por sobre los 100 m<sup>2</sup>, se excuye, casi inmediatamente la posibilidad de instalar proyectos de vivienda social en el territorio, y a medida que dicho indicador aumenta, cada vez se restringe la posibilidad de acceder a esa porción de la ciudad a los grupos de menores ingresos. Es importante entender que la planificación urbana, en este sentido se puede transformar en un instrumento que finalmente potencie las tendencias a la segregación socioespacial.

### **CAPITULO 3: METODOLOGÍA**



### 3. METODOLOGÍA

En función de los objetivos específicos planteados, se definieron metodologías que recopilan, sistematizan y procesan información de tipo primaria y secundaria, referida a la caracterización socioeconómica general (Población Económicamente Activa, pobreza, empleo); identificación de espacios sociales intraurbanos (a nivel de manzanas y zonas censales para los años 1992 y 2002); e identificación de actividades productivas de relevancia, elementos urbanos y uso de suelo actuales (información primaria).

#### 3.1 Análisis de la Población Económicamente Activa e Indicadores Sociales

Para identificar la estructura de la población económicamente activa de la ciudad de Valdivia se ha utilizado, en primer término los resultados de los dos últimos censos de población y vivienda (1992 y 2002).

En este punto se buscó identificar los cambios en la estructura de la población económicamente activa comunal (PEA). Para ello, se analizó el comportamiento de dos variables que permiten identificar elementos claves de la potencial transformación espacial de la estructura socioeconómica en el período: Giro y Ocupación.

La primera de ellas (Giro) identifica las actividades económicas en que la población se emplea. Para ello se realizó un agrupamiento a nivel de los 17 grandes grupos de la clasificación de Naciones Unidas denominada "CIIU Revisión 3", para los años 1992 y 2002. Este indicador permitió identificar ciertas especializaciones funcionales intrurbanas de carácter relativo. Los grupos de ocupación utilizados son los siguientes:

- A. Agricultura, ganadería, caza y silvicultura
- B. Pesca
- C. Explotación de Minas y Canteras
- D. Industrias Manufactureras
- E. Suministro de electricidad, gas y agua
- F. Construcción
- G. Comercio mayorista y minorista
- H. Hoteles y Restaurantes
- I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones
- J. Intermediación financiera
- K. Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler
- L. Administración pública y defensa, planes de seguridad social
- M. Enseñanza
- N. Servicios sociales y de salud
- O. Servicios comunitarios, sociales y personales
- P. Hogares privados con servicio doméstico
- Q. Organizaciones y órganos extraterritoriales.

Los datos fueron obtenidos de las bases censales respectivas de los años 1992 y 2002 realizadas por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), mediante el uso del software REDATAM+. En el caso del año 1992 la clasificación inicial estaba sobre una codificación de grupos específicos (3 dígitos); mientras que para el año 2002 la base se construyó en códigos de clases (2 dígitos). En ambos casos hubo que realizar una recodificación a través de los comandos RUNDEF-SELECTION-DEFINE-AS-RECODE-SAVE, con el fin de lograr que los datos se recuperaran a nivel de los grandes grupos antes mencionados.

Como ejemplo de este programa, en la figura 3-1 se presenta el realizado para la variable giro, en el año 1992:

Figura 3-1. Programa Redatam para análisis de variable giro

```

RUNDEF programa
  SELECTION ALL
  DEFINE PERSONA.GIRO01
  AS RECODE PERSONA.GIRO
  (11-29=1)
  (50-59=2)
  (100-149=3)
  (150-399=4)
  (400-410=5)
  (450-455=6)
  (500-549=7)
  (550-552=8)
  (601-649=9)
  (650-679=10)
  (700-749=11)
  (750-799=12)
  (800-809=13)
  (850-859=14)
  (900-939=15)
  (950-989=16)
  (990-998=17)
  (999=18)
  ELSE 18
  TIPE INTEGER
  RANGE 1-18
  SAVE GIRO01

```

De esta forma se generó, en la base de datos, una nueva variable (PERSONA.GIRO01) a través de una recodificación de una preexistente (PERSONA.GIRO).

La segunda variable (ocupación) se relaciona con el puesto específico que la persona ocupa en su trabajo. Para ello se utilizó la clasificación en los 10 grandes grupos de ocupaciones definidos por Naciones Unidas en la clasificación "CIUO-88". Esta variable, también analizada a nivel de manzana, permitió identificar grupos socialmente diferenciados por su nivel de instrucción e indirectamente se relaciona con el nivel de ingreso. Los grupos trabajados fueron los siguientes:

1. Miembros del poder ejecutivo y de los cuerpos legislativos y personal directivo de la administración pública y de empresas.
2. Profesionales, científicos e intelectuales.
3. Técnicos y Profesionales de nivel medio
4. Empleados de oficina.
5. Trabajadores de los servicios y vendedores de comercios y mercados.
6. Agricultores, trabajadores calificados agropecuarios y pesqueros.
7. Oficiales, operarios y artesanos de artes mecánicas y de otros oficios
8. Operadores de instalaciones fijas y afines.
9. Trabajadores no calificados
0. Fuerzas armadas.

En esta variable, también se obtuvieron los datos desde las bases censales respectivas del INE, mediante REDATAM+. En ambos casos, 1992 y 2002 la variable estaba en categorías más

específicas (2 y 4 dígitos). Por ello, también hubo que realizar una recodificación a través de un programa que incorporara la serie de comandos RUNDEF-SELECTION-DEFINE-AS-RECODE (antes explicado), con el fin de lograr que los datos se recuperaran a nivel de los 10 grandes grupos.

Los niveles de pobreza se obtuvieron de las series de la encuesta CASEN realizada por MIDEPLAN para los años 1990, 1992, 1994, 1996, 1998, 2000, 2003 y 2006. La recuperación de datos a nivel comunal se realizó procesando cada una de las bases de datos en el software SPSS. Se recabaron los datos de población en condición de pobreza total, indigencia y pobreza no indigente.

En este punto, se analizó el comportamiento de la comuna de Valdivia en el contexto regional de Los Lagos, y nacional. De forma complementaria estas variables se analizaron en comparación con el comportamiento de otras ciudades intermedias del sur del país, específicamente Osorno, Puerto Montt y Temuco.

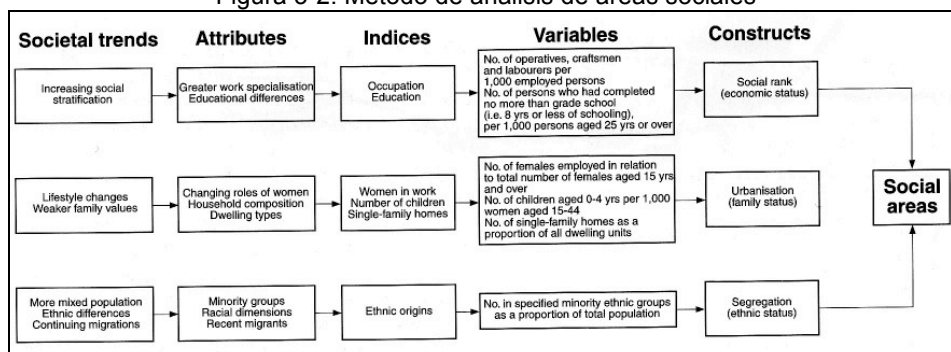
Para el caso de los niveles de desempleo, se utilizaron los antecedentes disponibles del INE para el período, los que se encuentran desagregados a nivel regional para los años 1999 – 2007. Sólo para el último período (2003-2007) el indicador está disponible en escala comunal urbana. Los datos fueron obtenidos a través de los boletines trimestrales de desempleo del INE. En este caso, los datos de Valdivia se compararon evolutivamente con el contexto regional y nacional.

### 3.2 Análisis socioespacial de la ciudad de Valdivia para los años 1992 y 2002.

El desarrollo de la ecología urbana y los modelos de ciudades han tendido, dentro de una perspectiva cuantitativa a utilizar el análisis factorial como base metodológica para identificar la diferenciación social intraurbana y sus patrones espaciales. Este análisis estadístico, en términos simples, busca caracterizar la realidad a través de la conformación de un grupo de indicadores o “factores” que representan estadísticamente un número mayor de variables. Los factores son complejos e integran variables que se relacionan en términos de su correlación estadística. De esta manera, los investigadores buscan identificar las dimensiones latentes del espacio social urbano.

Desde la geografía urbana, y la perspectiva de las áreas sociales, el análisis factorial permite identificar dimensiones sociales con representaciones espaciales específicas. En específico se utiliza como metodología apropiada para identificar procesos de diferenciación de los espacios urbanos de acuerdo a diversas dimensiones. De acuerdo al esquema de PACIONE (2005), el análisis factorial de las dimensiones sociales urbanas parte por identificar las tendencias sociales presentes en la entidad urbana (incremento de la estratificación urbana, estilos de vida y diferencias étnicas o migratorias (Figura 3-2).

Figura 3-2: Método de análisis de áreas sociales



Fuente: PACIONE 2005

Estas tendencias se manifiestan en atributos, índices y variables que permiten construir las áreas sociales de estatus económico, estatus familiar y estatus étnico. En este contexto, el análisis factorial permite estadísticamente relacionar variables con factores que definen dimensiones sociales y económicas distintas.

El análisis factorial tiene dos lecturas o perspectivas, de acuerdo a lo planteado por CHITARRONI (2002) :

- Postura realista que identifica a los factores como elementos reales, que no son percibidos directamente, sino que a través de una serie de variables. Este concepto se asocia más claramente al concepto de “dimensión latente”.
- Postura nominalista, que señala que los factores son una mera abstracción, un resultado estadístico de gran utilidad analítica, pero no implica que efectivamente existen en la realidad.

El método implica, en la práctica que, a partir de un número relativamente amplio de variables se pueden extraer unos pocos factores que expliquen la mayor parte de la variabilidad inicial. Esto implica que los factores se agrupan de acuerdo a altas correlaciones (positivas y negativas). En este sentido, uno de los criterios, entre otros, para incorporar las variables iniciales al análisis es que presentan correlación fuerte con algunas otras, de manera de incrementar la “comunalidad” y disminuir la “individualidad”.

La principal potencialidad teórica del factorial, de acuerdo a CHITARRONI (2002) es que “los factores resultan interpretables, el análisis factorial puede ser un elemento auxiliar valioso para el desarrollo teórico: al descubrimos una dimensión subyacente a un conjunto de variables mensurables, nos forzaría a hacerla explícita”.

Ahora bien, el análisis factorial permite, desde todo punto de vista un potente método de descripción y en el caso de la geografía urbana de descripción espacial (ya sea a nivel de comunas, distritos, manzanas u otras unidades espaciales), conformándose como una técnica altamente validada dentro del “análisis espacial multivariado” (BUZAI 2003). Esta técnica desde hace décadas se utiliza en Geografía para definir regionalizaciones homogéneas y funcionales (DELGADO 1979).

Sin embargo, pese a su gran utilidad descriptiva y práctica, el método no permite, en sí mismo, referirse a las causas que originan el comportamiento de los factores de manera directa. En efecto, de acuerdo a los planteamientos de PINTO (2007), la ecología factorial debe salir del esquema metodológico para buscar los factores explicativos. Por ello, se realiza un “giro lingüístico” en que se sale de una forma de razonar: la cuantitativa-factorial; y se ingresa a otra: la de argumentaciones sociales, económicas o políticas.

De esta forma, los modelos urbanos desarrollados por la ecología urbana y por los investigadores de las ciudades latinoamericanas pueden testear si empíricamente las ciudades presentan los patrones planteados en ellos, sin embargo este método no permite, de forma directa asociar estos patrones y cambios a factores explicativos. Esta es una constante en el planteamiento de los modelos, realizando una flexibilidad conceptual altamente pragmática para poder sustentar sus planteamientos.

En términos específicos, para el presente trabajo se realizó análisis factorial utilizando la información censal del INE de los años 1992 y 2002. Para ambos años el análisis se realizó en dos escalas o niveles de resolución: Zona Censal y Manzana Censal. La configuración espacial de las zonas censales del año 1992 y 2002 se grafican en los esquemas de los anexos 12 y 13 respectivamente.

Las Variables consideradas, inicialmente, para las cuatro matrices geográficas desarrolladas, con las especificidades señaladas, son las siguientes:

Datos de Vivienda:

1. Promedio de Hogares por vivienda
2. Promedio de Personas por vivienda
3. Promedio de habitaciones por vivienda
4. Porcentaje de viviendas con conexión al alcantarillado público.

Datos de Hogares:

5. Porcentaje de hogares con auto particular.
6. Porcentaje de hogares con horno microondas.
7. Porcentaje de hogares con teléfono móvil celular.
8. Porcentaje de hogares con Computador Personal (Sólo año 2002).
9. Porcentaje de hogares con conexión a Internet (Sólo año 2002)
10. Porcentaje de hogares con conexión a Televisión por Cable (Sólo año 2002).
11. Porcentaje de hogares con Reproductor de Video (Sólo año 1992)
12. Porcentaje de hogares con Televisor a Color (Sólo año 1992).

Datos de Personas

13. Proporción de población que declara pertenecer a la étnia mapuche.
14. Porcentaje de personas de entre 0 y 14 años.
15. Porcentaje de personas mayores de 64 años.
16. Porcentaje de alfabetismo sobre el total de mayores de 14 años.
17. Proporción de personas nacidas en la comuna.
18. Proporción de personas mayores de 5 años que vivían en Valdivia cinco años antes de la realización del Censo (1987 y 1997 respectivamente).
19. Porcentaje de población mayor de 19 años que no llegó a completar sus estudios básicos.
20. Porcentaje de población mayor de 19 años con estudios universitarios.
21. Proporción de empleados de la PEA que se desempeña como patrón o empleador.
22. Proporción de empleados de la PEA que se desempeña como trabajador por cuenta propia.
23. Proporción de empleados de la PEA que se desempeña como empleado del servicio doméstico.
24. Proporción de empleados de la PEA que se desempeña como directivo o gerente.
25. Proporción de empleados de la PEA que se desempeña como profesionales (excepto profesores)
26. Proporción de empleados de la PEA que se desempeña como profesores.
27. Proporción de empleados de la PEA que se desempeña como empleados de oficina.
28. Proporción de empleados de la PEA que se desempeña como trabajador no calificado.
29. Proporción de empleados de la PEA en actividades agricultura, caza y silvicultura.
30. Proporción de empleados de la PEA en actividades industriales.
31. Proporción de empleados de la PEA en actividades de la construcción.
32. Proporción de empleados de la PEA en servicios de tipo comercial.
33. Proporción de empleados de la PEA en servicios financieros e inmobiliarios.

La construcción de la matriz inicial de datos se realizó mediante la recuperación de datos censales a través de REDATAM+. Los datos recuperados fueron realizados para las manzanas y zonas censales urbanas de la ciudad de Valdivia.

Los datos fueron filtrados, refiriéndose solamente a las viviendas individuales ocupadas, excluyendo las viviendas colectivas y móviles (cárceles, internados, carpas, casas rodantes y otras).

Por otra parte, los datos referidos a las variables 21 a 33 (referidos a los ítems Giro y Ocupación de los censos) fueron recodificados a través de la creación de un programa REDATAM+ que tiene la secuencia RUNDEF-DEFINE-AS-RECODE-SAVE; puesto que en ellas se requirió una agrupación a nivel de los 18 grandes grupos de la clasificación CIU (Rev. 3) y de los 10 grandes grupos de la clasificación CIUO-88.

Los datos recuperados fueron estructurados en planillas EXCEL, conformando matrices. Dichas matrices de datos fueron trabajadas posteriormente en el Software SPSS para los cuatro elementos a analizar:

- Zonas Censales año 1992
- Manzanas año 1992
- Zonas Censales año 2002.
- Manzanas año 2002

Para cada una de ellas se realizó el cálculo factorial respectivo en SPSS, utilizando la rotación VARIMAX para ajustar los factores.

Los factores independientes seleccionados permitieron la clasificación de las unidades censales y las manzanas en rangos. En cada uno de los factores analizados, se utilizó una clasificación en 5 rangos de igual intervalo, los que fueron expresados cartográficamente en plataforma ARCINFO en una escala 1:40.000.

Finalmente, para el caso de las zonas censales se realizó un análisis de agrupamiento o *cluster*, con el fin de generar tipologías de espacios sociales urbanos mediante el método de agrupamiento jerárquico. Este proceso se realizó mediante el módulo respectivo del programa SPSS buscando, para ambos censos la identificación de 5 grupos o tipologías, las que permitieron resumir la estructura del espacio social urbano de Valdivia para los años 1992 y 2002.

### **3.3 Patrones de uso de suelo, artefactos urbanos y actividades productivas.**

Para lograr recopilar esta información se realizó inicialmente una inspección indirecta del área urbana de Valdivia mediante el uso del servidor Googleearth. Este análisis permitió identificar, inicialmente, zonas de relativa homogeneidad que permitieron organizar el posterior trabajo de terreno. Además, esta prospección inicial permitió identificar los condominios cerrados y tener un dimensionamiento preliminar de ellos, así como de las zonas industriales y los grandes equipamientos urbanos (centros comerciales, hipermercados) que debían visitarse posteriormente en terreno.

A continuación se realizó una visita a terreno entre el 01 y el 08 de noviembre de 2008 (complementada con otra visita al área de estudio entre el 12 y el 14 de febrero de 2009). En esta actividad de terreno se procedió a efectuar un levantamiento de uso de suelo urbano de toda la ciudad, a nivel de manzana, es decir, buscando en la mayoría de los casos asociar la manzana al uso predominante y haciéndolo homogéneo para la totalidad de ésta. En casos especiales cuando una calle lateral de la manzana difería sustancialmente en usos con la calle opuesta, se optó por

dividir a la manzana en dos, asignando respectivamente a cada mitad, los usos predominantes identificados.

Los usos de suelo se tipificaron siguiendo la propuesta de grandes categorías de uso planteadas por MINVU en su circular N° 55 de la División de Desarrollo Urbano.

Tomado dichas categorías como base, se realizó la siguiente estructuración:

1. Uso habitacional/residencial, fue modificado distinguiendo las siguientes categorías:

Residencial unifamiliar (viviendas tipo casa con patio)

Residencial multifamiliar (viviendas en edificio de departamento)

Residencial en condominio cerrado unifamiliar (casas de 1 a 3 pisos con patio)

Residencial en condominio cerrado multifamiliar (condominio de departamentos).

De forma complementaria, se realizó una caracterización social general del uso residencial, definiendo los grupos Alto, Medio y Bajo, sólo en función de la estructura externa de las viviendas (clasificación cualitativa aproximada y homogeneizada a nivel de manzana).

Junto con lo anterior, las viviendas se analizaron en conjunto para identificar tipologías:

heterogéneas: viviendas distintas originadas por procesos de autoconstrucción individual de cada familia

homogéneas: viviendas iguales o similares originadas por proyectos inmobiliarios públicos o privados.

2. Uso Equipamiento

Establecimientos de salud: Postas, consultorios, hospitales, centros médicos

Establecimientos de educación. Jardines infantiles, escuelas básicas, establecimientos de educación media y enseñanza superior.

Comercio: Locales de venta minorista y mayorista. Galerías comerciales, puestos de venta, ferias establecidas.

Servicios de otro tipo: Oficinas de servicios profesionales, financieros, inmobiliarios y de turismo.

3. Actividades productivas: Incorpora Industrias, talleres y bodegajes.
4. Infraestructura: Energética, Sanitaria, de Transporte.
5. Espacio Público: Áreas verdes y otros espacios de recreación.

Los antecedentes recopilados en terreno se cartografiaron mediante SIG ARCINFO en escala 1:40.000.

De forma complementaria a este levantamiento general, en los sectores en que se identificaron barrios cerrados (condominios) se realizó un registro especial en que se identificaron las siguientes variables:

- Nombre
- N° de viviendas
- Tipo de viviendas
- Presencia de Guardias, cierre y otras medidas de seguridad
- Antigüedad estimada (menos de 1 año; entre 2 y 5 años, más de 5 años)
- Situación de venta (en venta, vendido)
- Equipamientos internos
- Equipamientos cercanos (colegios, centros médicos).

Finalmente, en el trabajo de terreno se identificó la presencia de los siguientes elementos para distinguirlos como hitos urbanos de transformación y modernización:

- Centros comerciales
- Comercio de *retail* de escala nacional (grandes tiendas comerciales de venta al detalle)
- Hipermercados o supermercados de gran magnitud.

Estos elementos buscan identificar la conformación eventual de subcentros o nodos de comercio y servicios que sean alternativos al CBD. Esto evidenciaría nuevas centralidades y un crecimiento de la economía urbana.



## **CAPÍTULO 4: RESULTADOS**

## 4. RESULTADOS

### 4.1 Indicadores económicos comunales

El presente capítulo da cuenta de los resultados asociados al primer objetivo específico de la investigación, es decir, analizar la composición de la población económicamente activa y el comportamiento de indicadores sociales tales como pobreza y desempleo de la ciudad de Valdivia en el período de estudio.

De esta manera, se busca identificar el contexto económico y social general en que se ha desarrollado la ciudad de Valdivia desde principios de los años 1990. Mediante este análisis se establece el nivel de crecimiento y desarrollo social, comparándola con el contexto nacional y regional, a la vez que se busca la comparación con otras ciudades intermedias vecinas; específicamente Temuco, Osorno y Puerto Montt.

#### 4.1.1 Comportamiento y composición de la Población Económicamente Activa.

La ciudad de Valdivia ha presentado un pequeño crecimiento de la proporción de su población económicamente activa (PEA) sobre la población total. De esta forma, la proporción de PEA subió desde 31,9% en el 1992 al 34,9% en el 2002. En términos absolutos, en un período de 10 años, la PEA se incrementó en poco más de 9.000 personas (Tabla 4-1), lo que es coherente con su bajo nivel de crecimiento demográfico general.

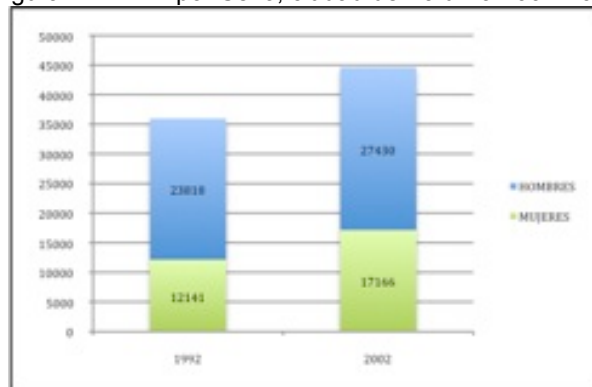
Tabla 4-1: Evolución PEA Valdivia 1992.2002

Año	POB TOTAL	PEA	%
1992	112712	35959	31,9
2002	127750	44596	34,9

Elaborado en base a: INE 1992, INE 2002.

Por otra parte, este comportamiento es semejante al nacional y se asocia a los procesos de transición demográfica avanzada, con tasas de natalidad relativamente bajas y descendentes; y a los cambios culturales asociados a la incorporación de la mujer al trabajo fuera del hogar. En efecto, la cantidad de mujeres incorporadas a la PEA subió desde 12.141 a 17.166 personas (Figura 4-1) en el último período intercensal, de manera tal que al año 2002 las mujeres llegaron a ser casi el 40% de la PEA de la ciudad.

Figura 4-1. PEA por Sexo, ciudad de Valdivia 1992-2002

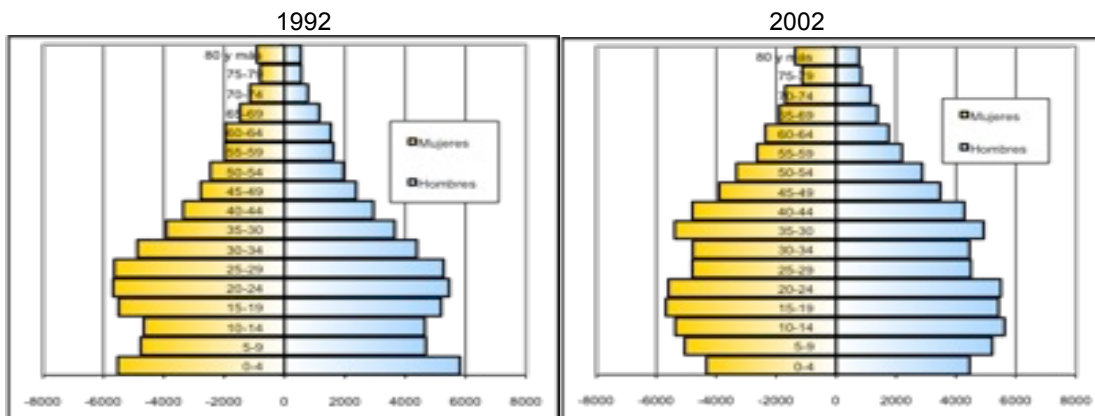


Elaborado en base a: INE, 1992; INE, 2002.

Del mismo modo, los cambios en la estructura demográfica urbana, en relación con la composición por sexo y rangos de edad muestra claramente una tendencia al envejecimiento relativo de la

población y a una disminución progresiva de la proporción de población infantil y juvenil, lo que también es coherente con el comportamiento nacional (Figura 4-2). Este envejecimiento también explica parcialmente el incremento de la proporción de la PEA sobre el total de población urbana.

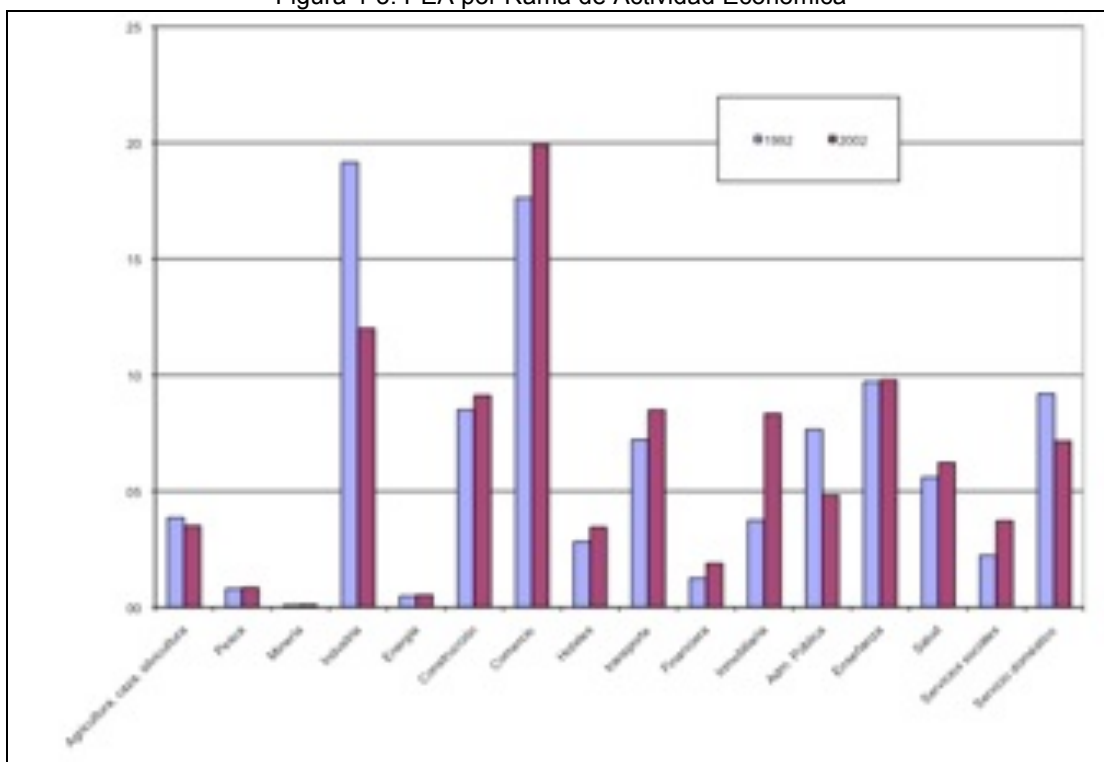
Figura 4-2. Valdivia. Estructura por sexo y edad años 1992 y 2002



Elaborado en base a: INE 1992; INE, 2002.

Ahora bien, en relación con la composición de la PEA destacan ciertos cambios interesantes en el período analizado (Figura 4-3) puesto que, en primer lugar, se manifiesta una tendencia clara a la terciarización de la base económica.

Figura 4-3: PEA por Rama de Actividad Económica



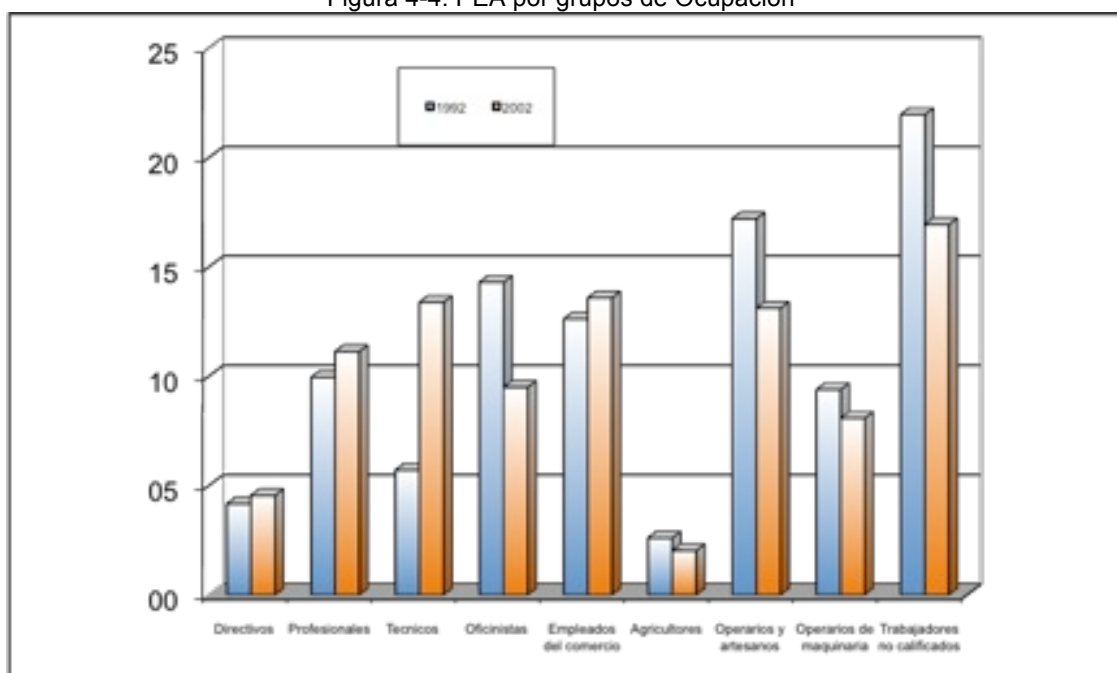
Fuente: INE 1992, INE 2002.

En efecto, la proporción de la PEA empleada en industrias manufactureras descendió significativamente, desde un 18 a un 12%, mientras que las actividades asociadas a comercio, hotelería, finanzas, transporte y servicios presentaron relevantes incrementos. En este contexto, destaca significativamente el comportamiento de población empleada en actividades inmobiliarias, que casi crecieron en un 100% durante el período, desde un 4% a cerca de un 8%, siendo el incremento más pronunciado entre todas las actividades económicas.

Desde otro punto de vista, la PEA de la ciudad tendió a presentar un mejoramiento en sus niveles de calificación. Esto es patente al analizar la composición de las ocupaciones. En este sentido, la Figura 4-4 muestra que en el período disminuyó la proporción de trabajadores no calificados y se incrementó significativamente la de técnicos.

Pese a lo anterior, se debe destacar que en ambos períodos la proporción de trabajadores no calificados siguió siendo la más importante dentro de la PEA urbana de Valdivia.

Figura 4-4: PEA por grupos de Ocupación



Fuente: INE 1992, INE 2002

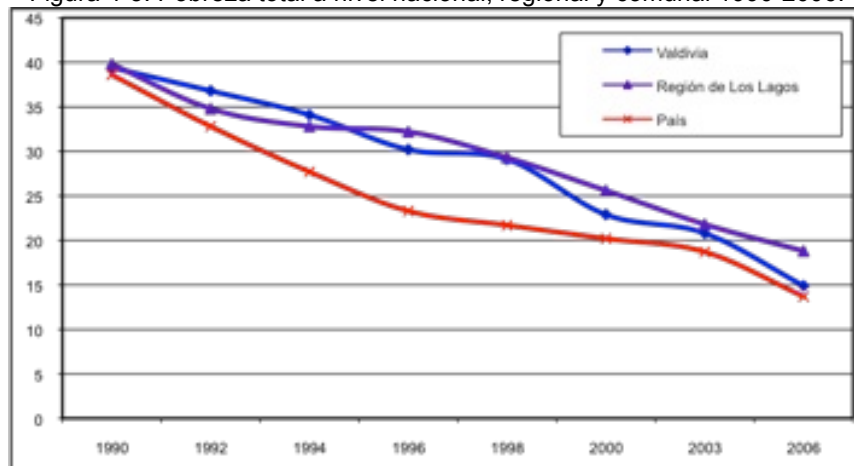
#### 4.1.2 Indicadores de pobreza

Los antecedentes disponibles para el período 1990-2006, muestran que la población total ubicada bajo la línea de pobreza ha presentado una disminución relativamente constante tanto a nivel comunal (Valdivia) como regional (Los Lagos) y nacional (País). Sin embargo, a nivel comparativo, tanto la Región de los Lagos, como la comuna de Valdivia presentan indicadores de pobreza total que se ubican por sobre los valores nacionales (Figura 4-5).

De esta forma, desde una situación inicial en el año 1990, en el cual los tres niveles territoriales presentaban un nivel de pobreza cercana al 40%, se fue produciendo una disminución del indicador en todos ellos. La disminución fue más marcada a nivel país, que llegó al 14% en el 2006. Por su parte la Región de Los Lagos y la comuna de Valdivia presentaron descensos más paulatinos, sobre todo en el período 1990-1998, en que ambas tenían niveles de pobreza que se ubicaban a más de 7 puntos sobre el promedio nacional.

Durante el período siguiente los niveles de pobreza de la Región y de la comuna tendieron a reducirse más marcadamente, de manera tal que la comuna de Valdivia se encontraba al año 2006 en una situación relativamente mejor que la de la Región, sin embargo ambas presentaban el indicador de pobreza por sobre el promedio nacional.

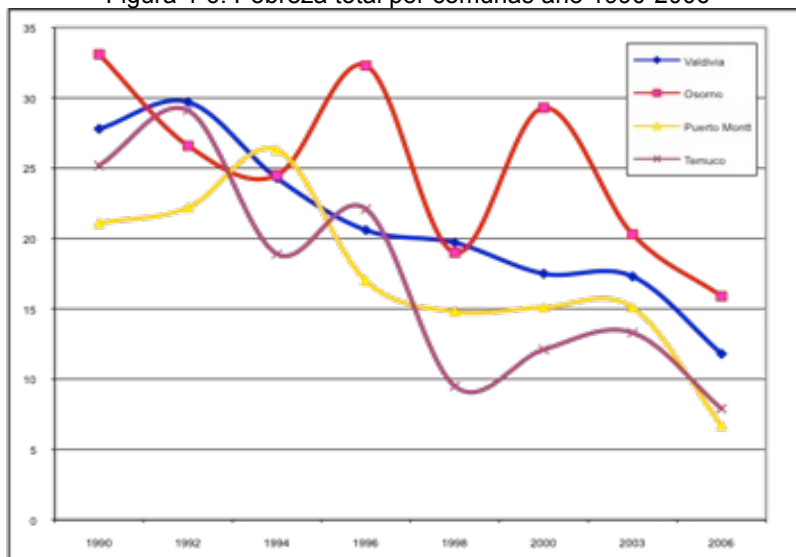
Figura 4-5: Pobreza total a nivel nacional, regional y comunal 1990-2006.



Fuente: Serie CASEN 1990-2006. MIDEPLAN

Ahora bien, al analizar la situación de la comuna de Valdivia con comunas asociadas a otras ciudades intermedias del sur del país, se demuestra la situación relativamente disminuida de la ciudad en estudio. En efecto al analizar los indicadores de pobreza a nivel comunal de Temuco, Valdivia, Osorno Puerto Montt (Figura 4-6), se identifica que, en general Temuco y Puerto Montt presentan indicadores más favorables, mientras que Valdivia y Osorno se presentan en una situación inferior. Destaca, eso sí, el comportamiento menos fluctuante de Valdivia entre las comunas analizadas.

Figura 4-6. Pobreza total por comunas año 1990-2006



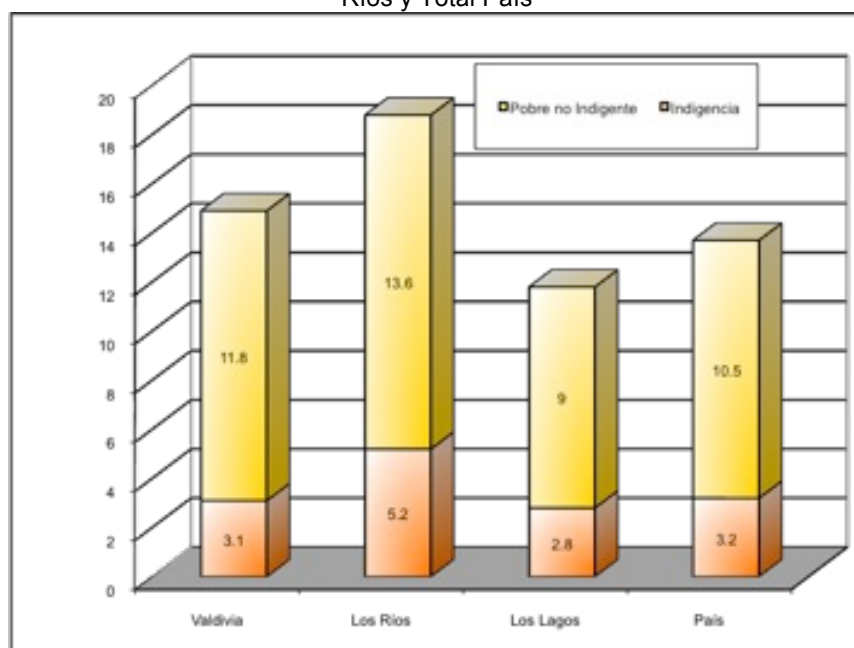
Fuente: Serie CASEN 1990-2006. MIDEPLAN

La última serie de datos disponible, referida al año 2006 permite detenerse en un aspecto que no era posible tener para los años anteriores. Este aspecto se refiere a la posibilidad de analizar el comportamiento de la Región de Los Ríos de forma separada de la Región de Los Lagos<sup>1</sup>.

En este sentido, es interesante la comparación expresada en la Figura 4-7, puesto que se distingue que la Región de los Ríos se presenta con una situación desmejorada al ser comparada con Los Lagos y con el contexto nacional. En efecto, la pobreza de la Región de los Ríos supera el 20%, con una proporción de indigencia de 5,2; mientras que la pobreza en los Lagos era casi la mitad (11%), lo mismo que la indigencia (2,8%).

Esta situación mejora levemente en el caso de la comuna de Valdivia, pues sus indicadores son mejores que los de la región en que se inserta (Los Ríos), pero permanece por debajo de la Región de Los Lagos y el país en general.

Figura 4-7. Pobreza e indigencia 2006. Comuna de Valdivia, Región de Los Lagos, Región de Los Ríos y Total País



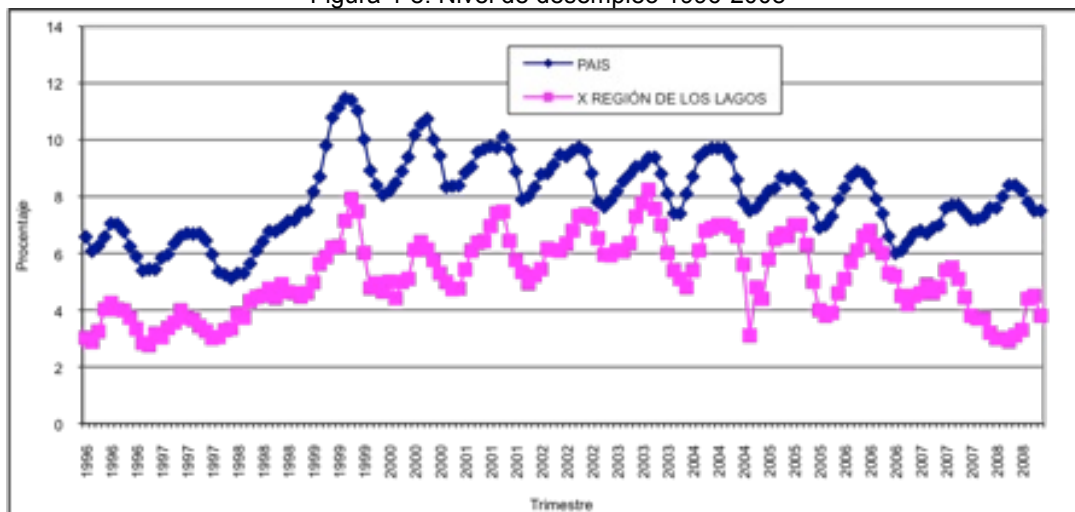
Fuente: Serie CASEN 2006. MIDEPLAN

#### 4.1.3 Indicadores de empleo

Los antecedentes disponibles a nivel regional, para el período 1996-2008 muestran una situación relativamente favorable en relación con el nivel de desempleo en la Región de Los Lagos. En efecto, casi en todos los períodos analizados el nivel de desempleo regional se ubica, en promedio, cerca de 2 puntos por debajo del desempleo nacional (Figura 4-8), a la vez que manifiesta la misma fluctuación anual asociada a máximos invernales, cuando las actividades de exportación requieren menos mano de obra.

<sup>1</sup> En años anteriores no es posible diferenciar la región de Los Ríos, sino que los datos se refieren exclusivamente a la Región de Los Lagos (que la contenía).

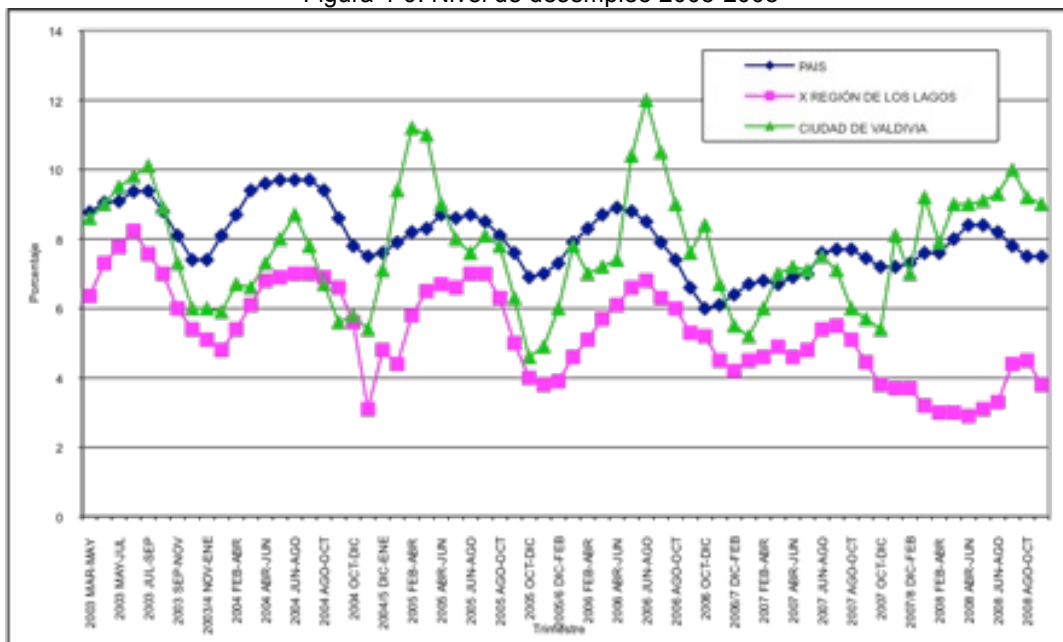
Figura 4-8. Nivel de desempleo 1996-2008



Fuente: Boletines INE 1996-2008

Sin embargo, al incorporar en el análisis a la ciudad de Valdivia (datos disponibles sólo a partir del año 2003), se denota un comportamiento interesante (Figura 4-9). En efecto, la ciudad presenta fluctuaciones mucho más significativas en sus niveles de desempleo, los que superan el 10% en varias oportunidades: inviernos de 2003, 2005, 2006 y 2008. Por otra parte, en términos generales los niveles de desempleo se ubican casi permanentemente por debajo de los valores de la Región de Los Lagos.

Figura 4-9. Nivel de desempleo 2003-2008



Fuente: Boletines INE 1996-2008

#### 4.1.4 Valdivia en el contexto nacional y regional

Los antecedentes presentados con anterioridad permiten realizar una síntesis inicial, en la cual el comportamiento económico de la ciudad de Valdivia presenta una relativa complejidad. Por un lado, la ciudad presenta una PEA que crece, se emplea cada vez más en actividades de servicios que requieren un mayor nivel de preparación y presenta una creciente especialización. Estas características relativamente positivas se contrastan con variables menos favorables, tales como los niveles de pobreza e indigencia, que son superiores al nacional y al de otras ciudades intermedias cercanas (Temuco y Puerto Montt); junto con ello la ciudad se inserta en una región con mayor vulnerabilidad social (Los Ríos) y, finalmente la ciudad presenta niveles de desempleo altamente fluctuantes durante el último período, alcanzando cifras de dos dígitos que superan largamente el contexto regional (Los Lagos) y nacional.

De esta forma, los indicadores tienden a reafirmar la condición de que, pese a sus potencialidades, Valdivia presenta una situación relativamente desfavorable en sus características de dinamismo económico, siendo sobrepasada por al menos otras dos ciudades intermedias cercanas, las que a su vez son capitales regionales. Cabe destacar, eso sí, que los indicadores analizados tampoco demuestran una situación totalmente desmejorada (o decadente), sino que cierta estabilidad, que dentro del modelo económico imperante, demuestra poca competitividad relativa y, junto con ello, un menor nivel de inserción a éste.



## 4.2 Diferenciación social urbana

En el presente capítulo se exponen los resultados de los análisis realizados a la data censal para los años 1992 y 2002, realizando en cada uno de dichas fechas un análisis de la estructura social urbana resultante de la aplicación de un análisis multivariado. En cada uno de los años censales se realiza un doble análisis: a nivel de zona censal (Anexo 1) y a nivel de manzana.

### 4.2.1 Estructura social urbana de Valdivia al año 1992.

Para realizar este análisis se consideró el nivel de zona censal, que comprende 24 unidades espaciales, y el nivel de manzana que abarcó 1.049 unidades espaciales. Los resultados se exponen a continuación.

#### 4.2.1.1 Análisis por Zona Censal año 1992

El resultado de la realización del análisis factorial para las zonas censales del año 1992, aplicando la rotación Varimax, permite identificar 5 factores (Tabla 2) que presentan valores propios superiores a 1 y que representan en total más del 88% de la varianza.

Sin embargo, de acuerdo a los objetivos del estudio, se ha procedido a realizar la selección de sólo los tres primeros factores, los que explican el 72,702% de la varianza total de la matriz. Cabe señalar que de ellos, claramente el más relevante corresponde al Factor 1, que por sí sólo explica más del 40% de la varianza, lo que implica un significativo agrupamiento de las variables en dicho factor.

Tabla 4-2: Análisis Factorial Zonas Censales año 1992. Varianza Total explicada por componente.

Componente o Factor	Autovalores iniciales			Sumas de las saturaciones al cuadrado de la extracción			Suma de las saturaciones al cuadrado de la rotación		
	Total	% de la varianza	% acumulado	Total	% de la varianza	% acumulado	Total	% de la varianza	% acumulado
1	17,266	57,553	57,553	17,266	57,553	57,553	12,276	40,921	<b>40,921</b>
2	3,717	12,392	69,945	3,717	12,392	69,945	6,635	22,116	<b>63,036</b>
3	2,293	7,642	77,587	2,293	7,642	77,587	2,900	9,666	<b>72,702</b>
4	1,713	5,710	83,297	1,713	5,710	83,297	2,597	8,658	81,360
5	1,439	4,797	88,094	1,439	4,797	88,094	2,020	6,734	88,094

Método de extracción: Análisis de Componentes principales.

Ahora bien, para la nominación de los tres factores seleccionados, se debe recurrir a la matriz de componentes rotados (Anexo 2) e identificar con qué variables se presentan las correlaciones más altas. Considerando dichos antecedentes, los componentes o factores se han denominado como sigue:

#### Componente o Factor I: Nivel Socioeconómico:

Este factor presenta correlaciones fuertes con un total de 13 variables de la matriz inicial de datos. En específico, los valores de este indicador se incrementan cuando existe una mayor cantidad de habitaciones por vivienda (0,878) y cuando haya mayor proporción de hogares con automóvil particular (0,818), horno microondas (0,915), teléfono celular (0,880) y videograbador (0,840). Del mismo modo este indicador implica una menor proporción de personas nacidas en Valdivia (-0,732), así como menor proporción de personas que el año 1987 vivían en la ciudad (-0,804). Por otra parte el indicador se incrementa cuando hay mayor proporción de personas con educación universitaria (0,825), personas que trabajan como patrón o empleador (0,776), presencia de

servicio doméstico (0,940), personas que trabajan en puestos directivos (0,903), profesionales universitarios (0,883) y profesores (0,700).

En este contexto, las variables que son representadas por este indicador implican una clara referencia al nivel socioeconómico de la población y de los hogares dentro de la ciudad, puesto que abarca elementos de patrimonio, nivel de instrucción y jerarquía ocupacional; todos los cuales tienen relación directa con el ingreso económico potencial.

#### **Componente o Factor II: Categoría Ocupacional:**

Los resultados del análisis factorial muestran que este factor presenta correlaciones de relevancia con cuatro variables del total. En este sentido, los valores del factor se incrementan cuando hay una mayor proporción de población alfabetizada (0,825), cuando se incrementa el porcentaje de población que trabaja como empleados de oficina (0,894), cuando hay una menor proporción de trabajadores no calificados (-0,925) y un bajo porcentaje de personas trabajando en la construcción (-0,748).

#### **Componente o Factor III. Densidad por Vivienda:**

Este factor sólo presenta correlaciones fuertes y positivas con dos variables del total, implicando valores mayores cuando se incrementa la cantidad de hogares por vivienda (0,942) y la cantidad de personas por vivienda (0,752). De esta forma este indicador guarda relación con la dimensión del nivel de hacinamiento potencial dentro de las viviendas de la ciudad.

#### **a) Comportamiento espacial del Factor I - Nivel Socioeconómico por zona censal 1992**

Este factor es el más representativo para el objetivo de identificar patrones de diferenciación socioeconómica dentro de la ciudad de Valdivia y sirve de parámetro inicial para identificar la evolución posterior del espacio social urbano.

El patrón general identificado para el año 1992, expresado en el Mapa 2, manifiesta una concentración de los grupos socioeconómicos de mayor nivel en el área norponiente de la ciudad, en las zonas censales de Isla Teja y Mercedes (sector costanera de Valdivia), las que quedan tipificadas con un nivel “Muy Alto”. Pese a su posición general emplazada en el noroeste de la ciudad, estas zonas de muy alto nivel socioeconómico se encuentran cercanas a la zona fundacional de la ciudad, lo que es coherente con las estructuras clásicas de las ciudades latinoamericanas en que los grupos de la élite se ubican en el área más antigua de la ciudad, o en su entorno inmediato. Esto se reafirma al identificar que el nivel socioeconómico “Alto” se presentan en la zona de Camilo Henríquez que contiene a la Plaza de Armas y al CBD de la ciudad. Es en este contexto que se puede señalar, claramente, que para el año 1992 la concentración de los grupos de mayor ingreso de la ciudad se evidenciaba en el área central o fundacional (Foto 1), sin emplazarse en zonas periféricas o de borde urbano. Por ello, el patrón general de localización de las élites socioeconómicas tendía a ser de tipo clásico (Foto 2), coherente con un tamaño relativamente pequeño de la ciudad en dicho período.



Foto 1. Residencias antiguas cerca de Plaza fundacional



Foto 2. Residencias grupos nivel socioeconómico alto cercanas al centro de la ciudad.

La mayor parte de la ciudad se define como de nivel socioeconómico “Bajo”, comprendiendo las zonas del norte de la ciudad (Las Ánimas 1 y 2); oriente (Estación 1, 2, 3, 4 y 5); sur (Pantano 1 y 2; Las Mulatas 1 y 2) y suroriente (Aguirre 1, 2 y 3, Teniente Merino 3 y Huelleihue 1 y 3). Gran parte de esta zona se corresponde con el sector de localización de viviendas asociadas a autoconstrucción, presentado amplia diversidad de superficies y diseños, sin tener de forma significativa conjuntos de viviendas homogéneos (Foto 3). La excepción la constituyen las zonas censales de Huelleihue 1 y 3 y Estación 2 y 4, al oriente de la ciudad (Foto 4), que corresponden a sectores de vivienda social más antiguos.

Finalmente el rango “Muy Bajo” se identifica en el sector urbano suroriente, en las zonas de Teniente Merino 1 y 2, y Huelleihue 2 y 4. En estos sectores es exclusiva la presencia de viviendas sociales relativamente más nuevas, construidas hacia fines de los años 1980 y principios de los años 1990. Estos conjuntos concentran la población de mayor vulnerabilidad socioeconómica dentro del área urbana de Valdivia.



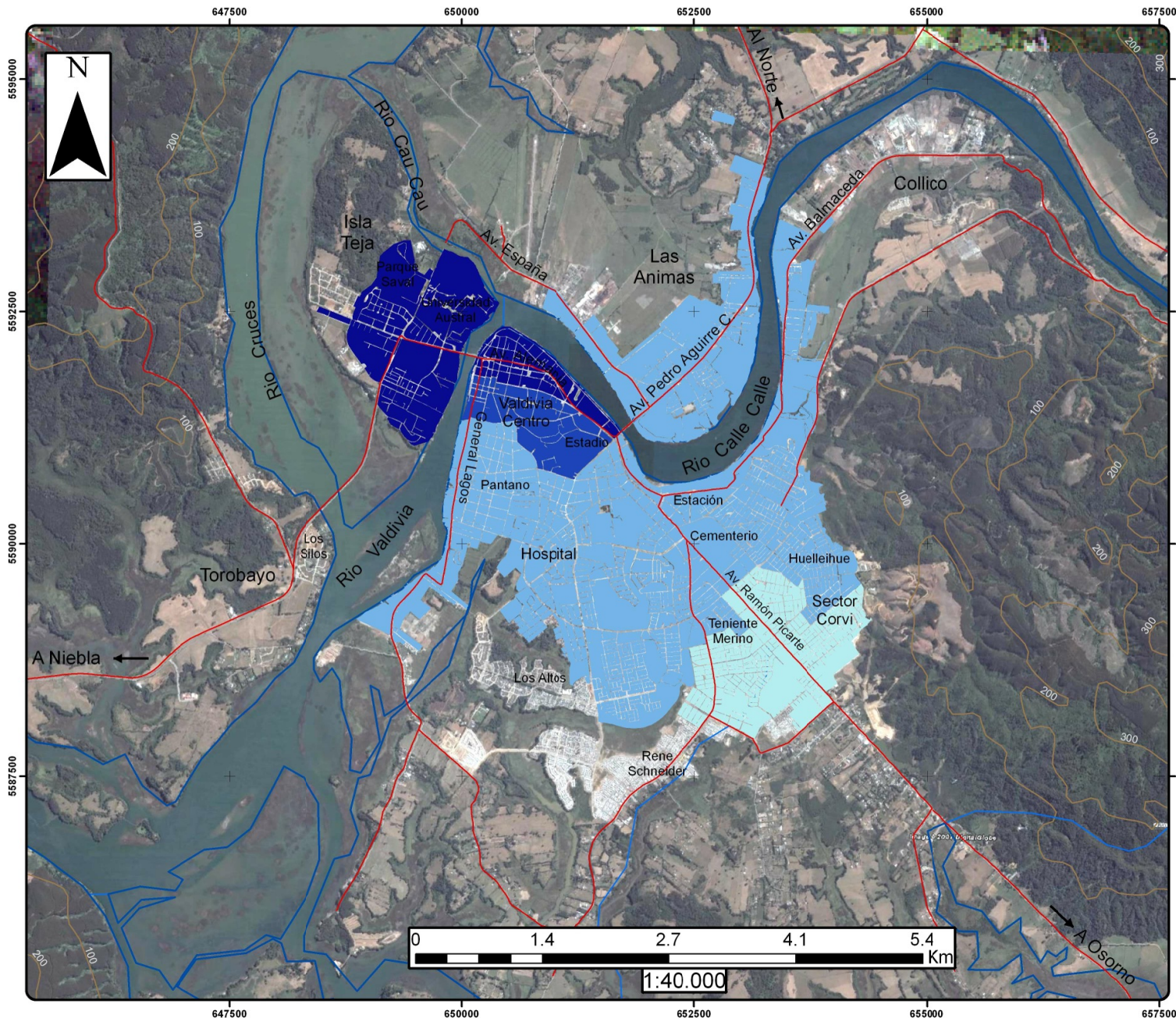
Foto 3. Viviendas de nivel medio-bajo y autoconstrucción, sector Pantano 1



Foto 4. Viviendas sociales de los años 1980. Sector Las Mulatas 2.

En resumen, resulta evidente que, pese a mantener ciertos patrones clásicos de diferenciación socioeconómica en la ciudad (elite cercana al centro fundacional o CBD), la ciudad presentaba un interesante patrón, en que se expresa una gradación desde los grupos de nivel muy alto, que se ubican al noroeste de la ciudad y los grupos de nivel muy bajo que se ubican al sureste, definiendo un patrón socioeconómico relativamente polarizado dentro del área urbana.

# Mapa Zona Censal. Factor Nivel Socioeconómico. Año 1992

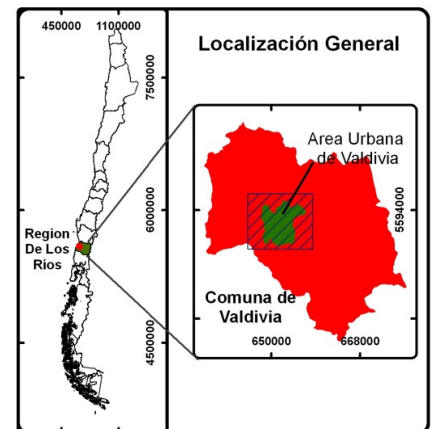


Universidad de Chile  
Magister en Geografía  
Mención en Organización  
Urbano Regional

Análisis de la Estructura Socio-Territorial  
de la Ciudad de Valdivia.  
Efectos de la globalización en una ciudad  
intermedia del sistema urbano chileno

## Simbología Temática Factor Nivel Socioeconómico

- Muy Alto (2,1 - 2,9)
- Alto (1,2 - 2,1)
- Medio (0,3 - 1,2)
- Bajo (-0,6 - 0,3)
- Muy Bajo (-1,5 - -0,6)



Mapa N° 2  
Proyeccion UTM Datum PSAD 56 Huso 18  
Cartografía Elaborada por:  
Gino Sandoval Verdugo

### b) Comportamiento espacial del Factor II – Categoría Ocupacional

Este factor (graficado espacialmente en el Anexo 3), tiende a identificar los sectores en que se localiza población alfabeta y que se emplea como empleados de oficina. Presenta un patrón espacial relativamente heterogéneo en el espacio urbano de Valdivia. Pese a ello, hay ciertos elementos relevantes a rescatar.

El primero de ellos es que los valores muy altos de este indicador se presentan en la zona pericentral sur y suroriente de la ciudad (comprendiendo las zonas censales de Pantano 1, Mulatas 2, Teniente Merino 1, Aguirre 1 y 2). La presencia de los valores altos también se presentan en el sector pericentral sur de la ciudad (Pantano 2, Estación 1 y Aguirre 3), lo que refuerza la concentración de este grupo social en una amplia zona centro sur de Valdivia, que se transforma en el sector en que se concentran el grupo ocupacional de los empleados de oficina. Los niveles medios son mayoritarios en la ciudad, implicando el sector central (Camilo Henríquez y Mercedes), norte (Las Ánimas 1 y 2) y sur de Valdivia (Mulatas 1, Teniente Merino 3, Huelleihue 3 y 4). Finalmente, los sectores oriente y poniente son los que concentran los niveles bajos y muy bajos de este indicador. Específicamente el sector oriente presenta niveles de categoría ocupacional más bajos pues en este sector se concentran personas ocupadas en trabajos no calificados o en construcción, que presentan correlaciones negativas con este indicador.

### c) Comportamiento espacial del Factor III - Nivel de Densidad por Vivienda

El comportamiento espacial de este factor (Anexo 4) es significativo, puesto que tiende a presentar sus mayores niveles en la periferia oriente de la ciudad, en sólo una zona censal que queda tipificada como “Muy Alta”: Huelleihue 2. Los niveles “Altos” de densidad por vivienda quedan representados espacialmente en el sector oriente (Estación 1, 2, 3, Huelleihue 1, 2 y Teniente Merino 2), que se conforma como una zona de alta densidad asociada a grupos socioeconómicos bajos (fotos 5 y 6). También se presentan niveles altos de densidad en la zona central (Camilo Henríquez y Pantano 1) así como en el sector norte (Las Ánimas 2) y surponiente (Las Mulatas 2). Los niveles medios de densidad se presentan en el oeste (Isla Teja), Norte (Las Ánimas 1) y centro oriente (Estación 4 y Teniente Merino 1). Finalmente los niveles “Bajos” y “Muy Bajos” de densidad por vivienda son los mayoritarios en la zona central, y sur de la ciudad, asociada a grupos socioeconómicos medios e incluso bajos (Huelleihue 4).



Foto 5. Sectores de Alta densidad, multifamiliar sector Teniente Merino 3.



Foto 6. Sectores de alta densidad, unifamiliar sector Huelleihue 2.

#### d) **Análisis de agrupamiento Zonas Censales 1992**

Con el fin de alcanzar una tipificación de las unidades censales basada en una mayor complejidad y considerando los tres factores obtenidos mediante el análisis factorial, se procedió a realizar una clasificación de agrupamiento mediante el método de agrupamientos o *clusters* jerárquicos. Para esta clasificación se definieron 5 grupos, basados en la tabla de agrupamiento presentada en el Anexo 5. En este contexto, los agrupamientos o *clusters* presentan la siguiente relación con los 3 factores definidos por el análisis factorial previo:

Tabla 4-3. Tipificación de clusters. Zonas censales 1992.

Cluster	Factor I Nivel socioeconómico	Factor II Categoría ocupacional	Factor III Densidad por vivienda
1	Alto y Muy Alto	Medio y Bajo	Alto, Medio Bajo
2	Bajo y Muy Bajo	Heterogénea	Heterogénea
3	Bajo	Muy Bajo	Muy Bajo
4	Bajo	Bajo	Muy Alto
5	Bajo	Alto y Muy alto	Heterogénea

En síntesis, el análisis de agrupamiento permite distinguir, para el año 1992 las siguientes áreas sociales dentro de la ciudad de Valdivia, las que se expresan en el Mapa 5:

#### **Grupo o Cluster 1: Zona central de la élite.**

Comprende las zonas censales de Mercedes, Isla Teja y Camilo Henríquez

Este agrupamiento presenta un emplazamiento concentrado en el sector norponiente de la ciudad, cercano al área fundacional. En específico, corresponde a un grupo de zonas censales en que se emplazaba, al año 1992, la población de más alto nivel socioeconómico de la ciudad de Valdivia, en un área relativamente continua y compacta. En estas zonas la proporción de empleados de oficina era baja o muy baja, mientras que los niveles de densidad de personas y hogares por vivienda eran medios, con cierta variación interna, siendo Isla Teja, la que presentaba los menores valores. Se define, entonces como la zona de emplazamiento de la elite urbana en ese año, asociada al CBD y los mejores niveles de accesibilidad de la ciudad.

#### **Grupo o Cluster 2: Zona periférica de nivel socioeconómico bajo**

Abarca las zonas censales de Las Ánimas 1 y 2; Pantano 2; Aguirre 3; Las Mulatas 1; Estación 1, 2, 3 y 4; Hulleihue 1, 3 y 4; Teniente Merino 3.

Este es el agrupamiento mayoritario y espacialmente más representativo de la ciudad de Valdivia. Se emplaza en extensas áreas ubicadas al sur, suroriente, oriente y norte de la ciudad desde el pericentro hacia la periferia urbana. Corresponde a sectores en que la población presenta un nivel socioeconómico bajo o muy bajo y presenta heterogeneidad en términos de la categoría ocupacional de su población y a los niveles de densidad.

#### **Grupo o Cluster 3: Zona pericentral de muy baja densidad.**

Se compone de la Zona Censal Estación 5

Corresponde sólo a una zona censal, ubicada en la zona pericentral oriente de Valdivia en que se emplaza población socioeconómica de nivel bajo y con un nivel muy bajo de densidad por vivienda.

**Grupo o Cluster 4: Zona periférica de muy alta densidad.**

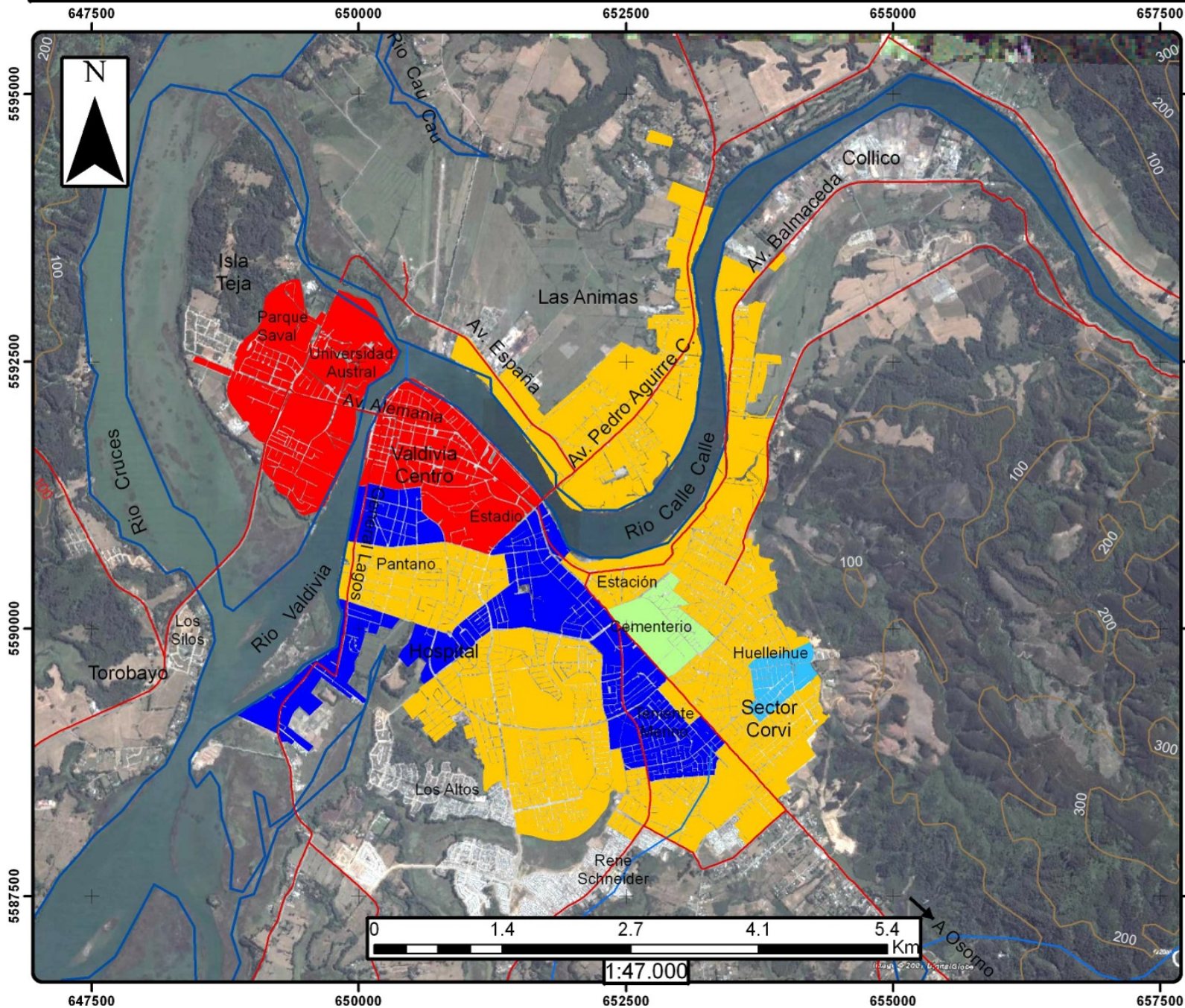
Corresponde a la Zona Censal Huelleihue 4, ubicada al oriente de la ciudad, en que se presenta población de nivel socioeconómico bajo y una muy alta densidad de personas y hogares por vivienda.

**Grupo o Cluster 5: Zona pericentral de grupos socioeconómicos medios.**

Aglutina a las zonas censales de Pantano 1; Las Mulatas 1; Aguirre 1 y 2; Teniente Merino 1 y 2.

Corresponde a un grupo de zonas censales de carácter pericentral ubicadas al sur y suroriente de la ciudad, que se extienden por el lado sur del eje de Av. Picarte. Se caracteriza por poseer población de nivel socioeconómico bajo y porque la población presenta una mayor proporción de personas ocupadas en trabajos de oficina, presentando, además, niveles de densidad heterogéneos.

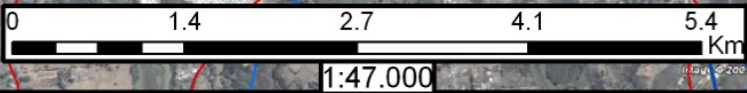
# Mapa Cluster Zona Censal. Año 1992.



Universidad de Chile  
 Magister en Geografía  
 Mención en Organización  
 Urbano Regional  
  
 Análisis de la Estructura  
 Socio-Territorial de la Ciudad  
 de Valdivia.  
 Efectos de la globalización en  
 una ciudad intermedia del  
 sistema urbano chileno

## Simbología Temática

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5



Mapa N° 3  
 Proyeccion UTM  
 Datum PSAD 56 Huso 18  
 Cartografía Elaborada por:  
 Gino Sandoval Verdugo



#### 4.2.1.2 Análisis por Manzana 1992

El resultado de la realización del análisis factorial para las manzanas del año 1992, aplicando la rotación Varimax, permite identificar 9 factores (Tabla 4-4) que presentan valores propios superiores a 1 y que representan en total más del 67% de la varianza. Esta dificultad del método para reducir las variables a un número más restringido de factores se debe a la amplia variabilidad de las unidades espaciales que componen la ciudad, puesto que existen manzanas muy pobladas y otras con muy escasa población. Lo anterior redundará en una mayor variabilidad de los datos iniciales y por ende, menores niveles de correlación entre las variables.

Con fin de apuntar al objetivo del estudio, se ha estimado conveniente sintetizar el análisis de manzanas, que se puede volver extremadamente dilatado al describir los 9 factores entregados por el método. Por ello, al analizar los factores se ha estimado relevante referirse sólo al primero de ellos, que explica más del 20% de la variación, y que como se verá posteriormente, permite referirse a aspectos de diferenciación socioeconómica de forma directa.

Tabla 4-4: Análisis Factorial Manzanas Censales 1992. Varianza Total explicada por componente.

Componente	Autovalores iniciales			Sumas de las saturaciones al cuadrado de la extracción			Suma de las saturaciones al cuadrado de la rotación		
	Total	% de la varianza	% acumulado	Total	% de la varianza	% acumulado	Total	% de la varianza	% acumulado
	<b>1</b>	<b>8,679</b>	<b>28,929</b>	<b>28,929</b>	<b>8,679</b>	<b>28,929</b>	<b>28,929</b>	<b>6,106</b>	<b>20,355</b>
2	2,196	7,319	36,248	2,196	7,319	36,248	2,653	8,842	29,197
3	1,766	5,885	42,133	1,766	5,885	42,133	2,318	7,725	36,922
4	1,657	5,522	47,655	1,657	5,522	47,655	1,867	6,222	43,144
5	1,346	4,486	52,141	1,346	4,486	52,141	1,748	5,827	48,971
6	1,284	4,279	56,420	1,284	4,279	56,420	1,634	5,446	54,417
7	1,228	4,093	60,512	1,228	4,093	60,512	1,418	4,728	59,145
8	1,065	3,550	64,062	1,065	3,550	64,062	1,337	4,457	63,602
9	1,001	3,336	67,398	1,001	3,336	67,398	1,139	3,796	67,398

Método de extracción: Análisis de Componentes principales.

El factor, asociado al nivel socioeconómico presenta correlaciones significativas con un total de 5 variables, tal como queda expresado en la Anexo 6.

De esta manera, los altos valores de este Factor, definido como nivel socioeconómico se asocian a altas proporciones de hogares con automóvil particular (0,838), con horno microondas (0,773) y con videograbador (0,852), implicando, además una alta proporción de personas con educación universitaria (0,783) y que se desempeñan como profesionales (0,755).

La expresión espacial del comportamiento de este factor, expresada en el Mapa 6, resulta interesante y complementa el análisis de las zonas censales presentados con anterioridad, dando mayor riqueza analítica y descriptiva.

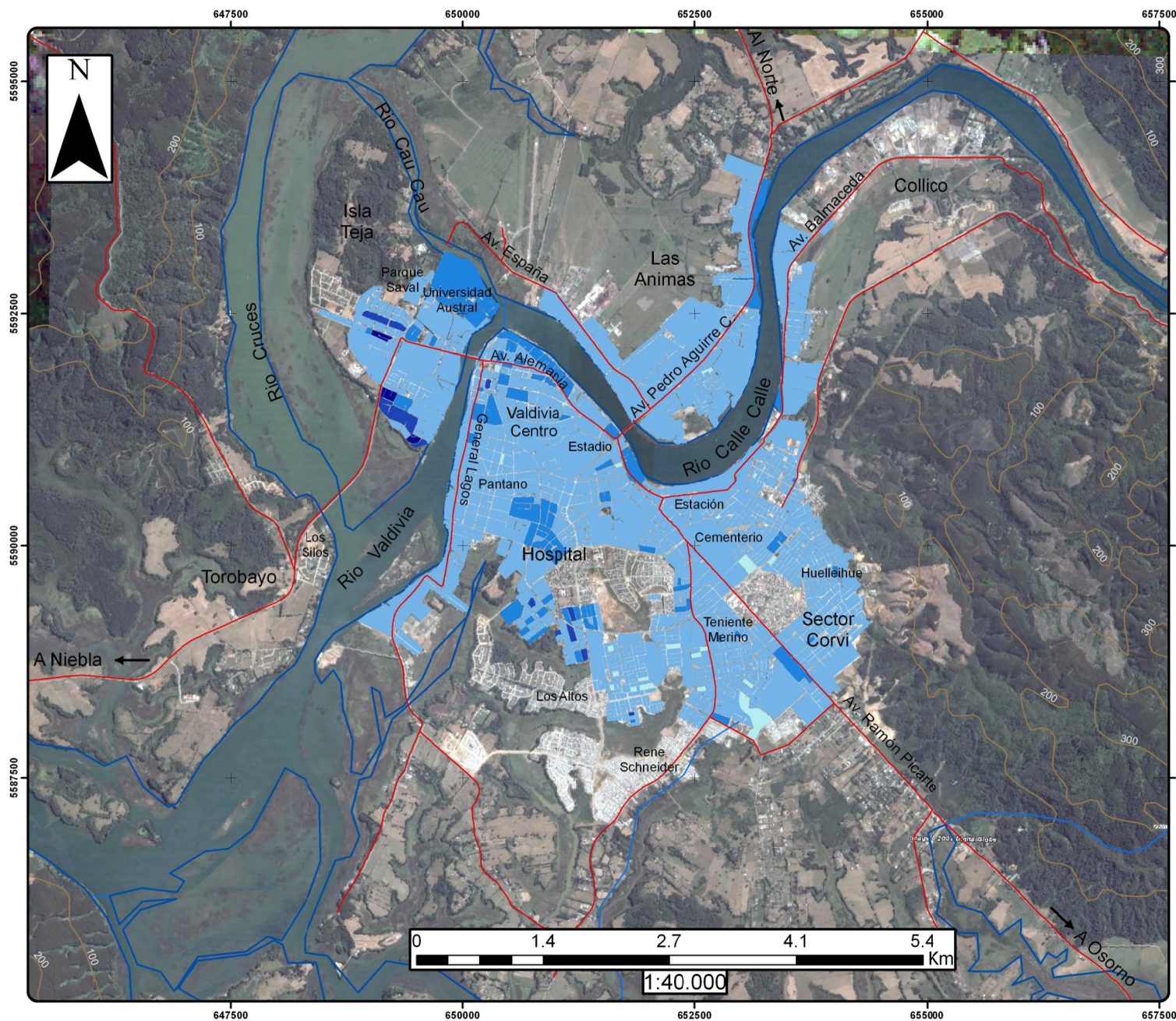
En este sentido, las manzanas con muy alto nivel socioeconómico son muy escasas y se presentan exclusivamente en el sector de Isla Teja, específicamente en su zona central y sur de ésta.

Sin embargo, en los niveles altos y medios, la distribución es un poco más dispersa, identificándose manzanas de estos niveles en Isla Teja, en la zona del CBD y la costanera del río Calle Calle, así como en el sector sur de la ciudad, junto al eje de la Avenida Francia y las cercanías del Hospital de Valdivia.

En este contexto, se repite el patrón de las zonas censales al identificar al nivel socioeconómico bajo como el más representativo dentro de la ciudad. Este se presenta en todos los sectores, centrales, pericentrales y periféricos, e incluso se manifiesta en la Isla Teja.

Finalmente los niveles muy bajos se presentan exclusivamente en manzanas del sector suroriente de la ciudad. Pese a ser minoritarios en cuanto a número, las manzanas de nivel socioeconómico muy bajo cobran relevancia por su tendencia a la aglomeración en dicho sector de la ciudad, planeando indicios de segregación espacial de los grupos más vulnerables en términos sociales, potenciada por las políticas de vivienda social de la época que tendían a construir barrios socialmente homogéneos en los sectores de Rene Schneider y Pedro Montt, en el sureste del área urbana.

# Mapa Manzanas Censales. Factor Nivel Socioeconómico año 1992

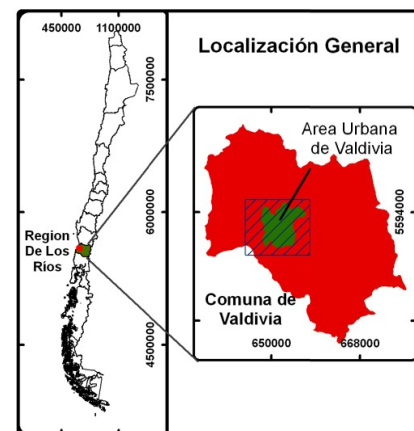


Universidad de Chile  
Magister en Geografía  
Mención en Organización  
Urbano Regional

Análisis de la Estructura Socio-Territorial  
de la Ciudad de Valdivia.  
Efectos de la globalización en una ciudad  
intermedia del sistema urbano chileno

## Simbología Temática Factor Nivel Socioeconómico

- Muy Alto (4,9 - 6,9)
- Alto (2,9 - 4,9)
- Medio (0,9 - 2,9)
- Bajo (-1,0 - 0,9)
- Muy Bajo (-3,0 - -1,0)



Mapa N°4  
Proyeccion UTM Datum PSAD 56 Huso 18  
Cartografía Elaborada por:  
Gino Sandoval Verdugo

#### 4.2.2 Estructura social al año 2002.

Para realizar este punto se realizó un análisis utilizando los resultados del último censo de población y vivienda, a nivel de zona censal (29 unidades espaciales) y a nivel de manzana (1.276 unidades espaciales). Dicho análisis entregó los siguientes resultados.

##### 4.2.2.1 Análisis por Zona Censal año 2002

El resultado de la realización del análisis factorial para las zonas censales del año 2002, aplicando la rotación Varimax, distingue la presencia de 4 factores con valores propios superiores a 1, sin embargo, con motivos del presente estudio se estimó conveniente seleccionar sólo los tres primeros, que explican el 78,760% de la varianza total de la matriz (Tabla 4-5):

Tabla 4-5: Análisis Factorial Zonas Censales año 2002. Varianza Total explicada por componente.

Componente (factor)	Autovalores iniciales			Sumas de las saturaciones al cuadrado de la extracción			Suma de las saturaciones al cuadrado de la rotación		
	Total	% de la varianza	% acumulado	Total	% de la varianza	% acumulado	Total	% de la varianza	% acumulado
1	18,979	61,222	61,222	18,979	61,222	61,222	16,616	53,600	53,600
2	3,613	11,656	72,879	3,613	11,656	72,879	4,255	13,725	67,325
3	2,370	7,645	80,524	2,370	7,645	80,524	3,545	11,435	78,760
4	1,667	5,379	85,903	1,667	5,379	85,903	2,214	7,143	85,903

Método de extracción: Análisis de Componentes principales.

Para nominar los tres factores seleccionados, se han identificado las mayores correlaciones entre factores y variables (Anexo 7). De esta forma, los componentes o factores seleccionados, se han denominado de la siguiente manera:

##### Componente o Factor I: Nivel Socioeconómico.

Este factor presenta una relevancia muy marcada dentro del análisis puesto que por sí sólo explica más del 53% de la varianza total de la matriz de datos iniciales. Esto se confirma por el hecho de que el factor presenta correlaciones significativas con un total de 18 variables.

En este sentido, el nivel socioeconómico se incrementa cuando aumenta la cantidad de habitaciones por vivienda (0,889), así como cuando se incrementan diversos elementos de patrimonio de los hogares, tales como el poseer automóvil particular (0,924), horno microondas (0,955), teléfono celular (0,843), computador personal (0,951), conexión a Internet (0,980) y televisión por cable (0,926). Por otra parte el indicador aumenta cuando disminuye la proporción de población que se reconoce como mapuche (-0,825), así como la cantidad de personas nacidas en Valdivia (-0,883), las que vivían en 1997 en la ciudad (-0,872), las que tienen sólo enseñanza básica o inferior (-0,839) y las personas que trabajan en comercio (-0,759). Finalmente este indicador aumenta cuando se incrementa la proporción de personas alfabetas (0,772), de personas con educación universitaria (0,959), de quienes trabajan como directivos (0,854), de profesionales universitarios (0,973), de profesores (0,870) y de trabajadores de actividades financieras e inmobiliarias (0,804).

En este sentido, tal y como ocurre en el análisis del indicador semejante identificado para el año 1992, el nivel socioeconómico se transforma en el factor más relevante para analizar la estructura espacial socioeconómica de la ciudad, incorporando variables de vivienda, hogares y personas.

##### Componente o Factor II: Categoría ocupacional:

Este factor representa cerca del 13% de la varianza total y presenta correlaciones fuertes con 3 variables. El incremento del valor de este factor se produce cuando hay un incremento en la

proporción de personas que trabajan en labores de servicio doméstico (0,797) y en la proporción de trabajadores no calificados (0,725). Como contraparte los valores disminuyen cuando se incrementa la proporción de empleados de oficina (-0,829).

### Componente o Factor III: Estructura Etérea:

Este factor representa cerca del 11% de la varianza total y presenta correlaciones fuertes con 4 variables. Los valores altos de este factor implican una mayor cantidad de hogares por vivienda (0,855), una mayor proporción de personas mayores de 64 años (0,814) y de trabajadores por cuenta propia (0,740). Por otro lado los valores bajos de este factor se relacionan con un incremento de la población infantil menor de 15 años (-0,822).

#### a) Comportamiento espacial del Factor I - Nivel Socioeconómico

El patrón general identificado para el año 2002 (Mapa 5), presenta ciertos cambios significativos al ser comparado con el mismo factor del año 1992, sin embargo hay ciertos hechos que se mantienen como constantes durante el período intercensal.

En primer lugar, se repite la mayor concentración de los grupos socioeconómicos de nivel “Muy Alto” en el norponiente de la ciudad, en las zonas censales de Isla Teja y Mercedes (foto 7). De esta manera se mantiene parcialmente el patrón clásico de las ciudades latinoamericanas en que las élites se emplazan cercanas al área fundacional de la ciudad.

Sin embargo el cambio más significativo se produce en el grupo “Alto”, el que se concentra en el sector sur de la ciudad, en la zona Las Mulatas 3, la que no estaba urbanizada al año 1992. En este sentido se identifica una nueva zona de la ciudad que se construyó en el período 1992-2002 que fue destinada en gran parte a la construcción de viviendas de diseño homogéneo, configuradas en conjuntos residenciales, las que fueron ofertadas y ocupadas por los grupos socioeconómicos altos de la ciudad (foto 8). Esta zona, ubicada en torno al eje de la Av. Circunvalación poniente, estaba definida, por el Plan Regulador de Valdivia como la más importante área de expansión urbana, aprovechando la presencia de terrazas fluviales altas (el sector se conoce como “los altos”), rodeadas por planicies bajas que contienen humedales (definidos como excluidos del desarrollo urbano).

En nivel socioeconómico “Medio” se identifica en la zona centro sur de la ciudad la zona de Las Mulatas 1, ubicada en el barrio cercano a Hospital Regional, al sur de la Avenida Simpson. Este sector sube de jerarquía en relación con 1992, siendo un rector representativo del nivel medio.

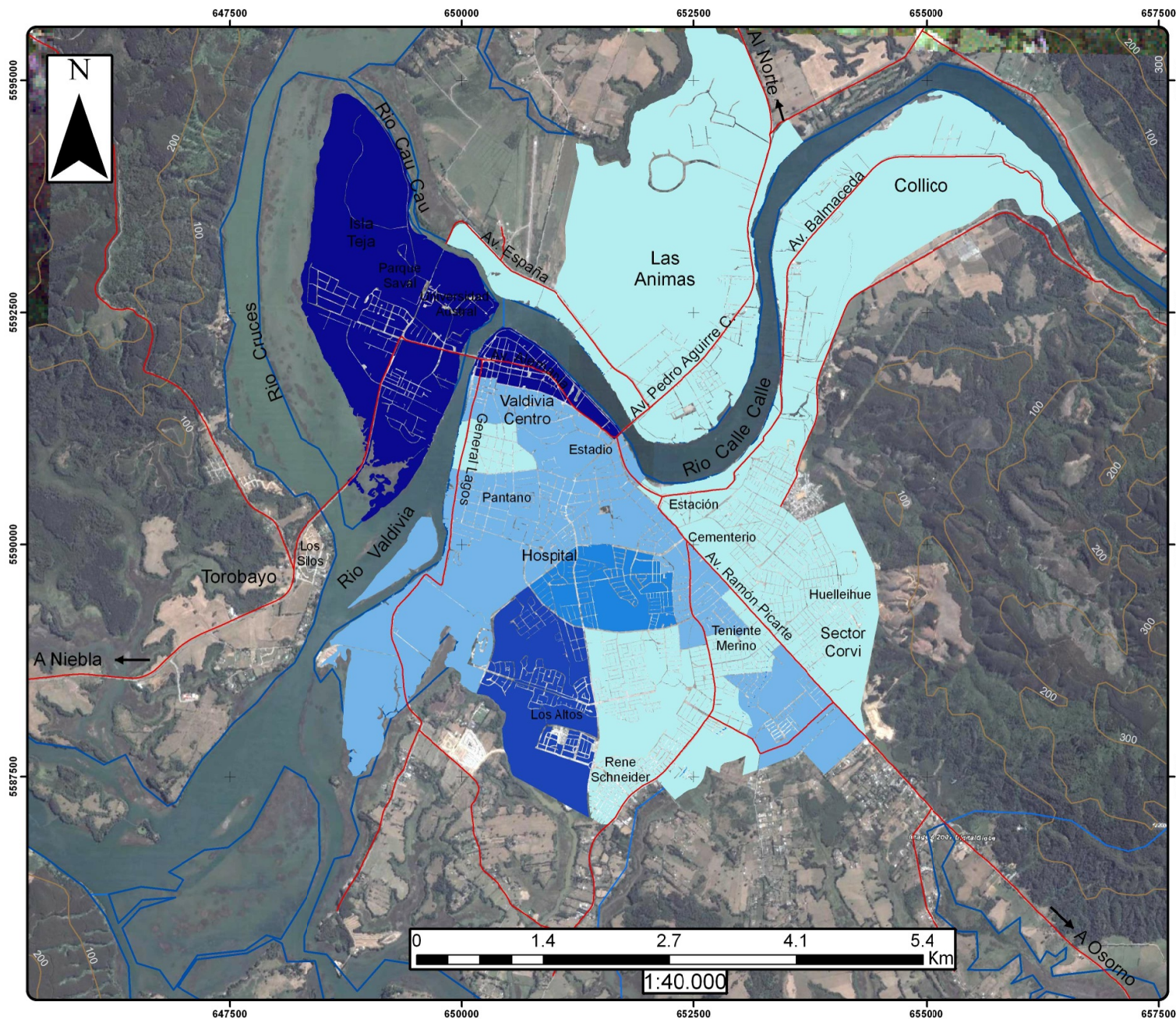


Foto 7: Nuevos conjuntos de viviendas grupos altos sector Isla Teja



Foto 8: Conjuntos de vivienda grupos altos, sector sur de la ciudad (Las Mulatas 2)

# Mapa Zona Censal. Nivel Socioeconómico. Año 2002

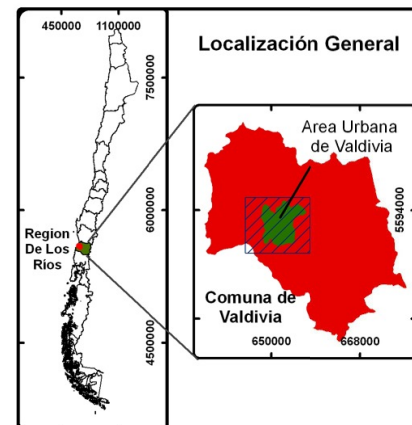


Universidad de Chile  
Magister en Geografía  
Mención en Organización  
Urbano Regional

Análisis de la Estructura Socio-Territorial  
de la Ciudad de Valdivia.  
Efectos de la globalización en una ciudad  
intermedia del sistema urbano chileno

## Simbología Temática Factor Nivel Socioeconómico

- Muy Alto (2,1 - 2,9)
- Alto (1,4 - 2,1)
- Medio (0,6 - 1,4)
- Bajo (-0,1 - 0,6)
- Muy Bajo (-0,9 - -0,1)



Mapa N°5  
Proyeccion UTM Datum PSAD 56 Huso 18  
Cartografía Elaborada por:  
Gino Sandoval Verdugo

Gran parte de la ciudad se cataloga en el nivel bajo, incluyendo la zona del CBD (Camilo Henríquez), la que baja de jerarquía al ser comparada con el año 2002. La zona de nivel bajo se prolonga hacia el surponiente (Pantano 1 y 2) y suroriente (Aguirre 1, 2, 3, Estación 4 y Teniente Merino 1). Destaca que este grupo tiende a extenderse por el eje de Av. Picarte hacia el suroriente (zona censal de Teniente Merino 3). Este sector tiende a agrupar viviendas de muy diversa tipología, mezcladas con sectores de talleres y equipamiento.

Finalmente, se distinguen los extensos sectores del norte (Las Ánimas 1, 2 y 3), oriente (Estación 1, 2, 3, 5), suroriente (Huelleihue 1, 2, 3 y 4) y sur (Teniente Merino 2 y Las Mulatas 4) de la ciudad, los que concentran a los grupos socioeconómicos clasificados en el rango “Muy bajo”. En estos sectores, el predominio es casi exclusivo de urbanizaciones de vivienda social, muchas de ellas construidas en el último período intercensal. Representante de este tipo de urbanización dirigida por el Estado es la zona censal de Las Mulatas 4, emplazada en torno al eje de Av. Rene Schneider, desarrollado a fines de los años 1990 y principios del 2000 (foto 9). Estas grandes extensiones de vivienda social siguen actualmente extendiéndose hacia el sur y el suroriente de la ciudad, que es el sector que define el Plan Regulador Comunal para este tipo de viviendas (Foto 10) en función de la pequeña superficie predial mínima permitida (100 m<sup>2</sup>).



Foto 9: Viviendas sociales multifamiliares sector René Schneider (Teniente Merino 3)



Foto 10: Viviendas sociales unifamiliares sector suroriente de la ciudad.

#### b) Comportamiento espacial del Factor II – Categoría Ocupacional

Los niveles asociados a valores tipificados como “Muy Alto”, es decir con predominancia de personas ocupadas en el servicio doméstico y en trabajos no calificados, se presentan principalmente en zonas periféricas de la ciudad (Anexo 8).

Lo anterior es efectivo casi en todas las direcciones de la ciudad, pues los valores muy altos quedan representados al oeste (Isla Teja, donde la presencia de población de alto nivel requiere personas de servicio doméstico), al sur (Las Mulatas 4, un sector en que predomina la población pobre y no calificada) y al oriente (Estación 2 y Huelleihue 2). Los niveles altos se presentan en el sector central (Mercedes) y oriente (Estación 1, 3, 5 y Huelleihue 3).

Los niveles bajos se presentan en la parte centro norte de la ciudad (Las Ánimas 1, 2, 3) y los niveles muy bajos predominan en la zona sur (Las Mulatas 1, 3, Teniente Merino 3).

**c) Comportamiento espacial del Factor III – Estructura Etárea**

El comportamiento de este factor, expresado espacialmente en el Anexo 9, muestra un interesante patrón relativamente concéntrico que se torna como clásico de una ciudad que presenta una dinámica de crecimiento urbano en extensión hacia la periferia.

En efecto, el nivel muy alto, asociado a la presencia de población adulta mayor y baja proporción de niños, se ubica en el sector central-fundacional de la ciudad (zonas de Camilo Henríquez, Mercedes y Pantano 1), donde actualmente se emplaza y desarrolla el CBD (foto 11).

Por su parte, los niveles altos se ubican adyacentes a las zonas tipificadas como muy altas, en un área pericentral de la ciudad, principalmente hacia el centro-noriente (Las Ánimas 3) y hacia el centro-suroriente (Estación 4 y Aguirre 2 y 3).

Los niveles medios, que se asocian a un mayor equilibrio entre la proporción de población infantil y adulta mayor se presentan en zonas algo más alejadas del centro en dirección norte (Las Ánimas 1), este (Aguirre 1, Estación 2 y 3, Huelleihue 1 y 2 y Teniente Merino 2) y sur (Pantano 2).

Finalmente los niveles bajos y muy bajos, que implican una mayor preponderancia de población infantil y juvenil, asociada a grupos familiares más jóvenes se emplazan en toda la zona periférica de la ciudad, siendo preponderante el sector sur (Las Mulatas 1 y 3) y suroriente (Teniente Merino 4), que corresponden a las zonas de reciente crecimiento y desarrollo urbano de Valdivia (foto 12).



Foto 11: Espacio urbano central (CBD), predominio de población mayor. Sector Camilo Henríquez.



Foto 12: Espacio urbano periférico en que predomina la población juvenil. Sector Teniente Merino.



**c) Análisis de Agrupamiento Zonas censales 2002.**

Considerando los tres factores obtenidos previamente, se procedió a realizar una clasificación de agrupamiento mediante el método de agrupamientos o *clusters* jerárquicos. Para esta clasificación se definieron 5 grupos, basados en la siguiente tabla de agrupamiento.

En este contexto, los agrupamientos o *clusters* presentan la siguiente relación con los 3 factores definidos por el análisis factorial previo:

Tabla 4-6. Tipificación de clusters. Zonas censales 2002.

Cluster	Factor I Nivel socioeconómico	Factor II Categoría ocupacional	Factor III Estructura etárea
1	Bajo y muy bajo	Heterogéneo	Heterogénea
2	Muy Alto	Muy Alto	Bajo
3	Muy Alto	Alto	Muy Alto
4	Alto y Medio	Muy Bajo	Muy bajo
5	Muy Bajo	Muy Alto	Muy Bajo

En síntesis, el análisis de agrupamiento (Anexo 10) permite distinguir, para el año 1992 las siguientes áreas sociales dentro de la ciudad de Valdivia (expresadas espacialmente en el Mapa 6):

**Grupo o Cluster 1: Nivel socioeconómico bajo y estructura ocupacional diversa.**

Es el cluster que representa la mayor parte de las zonas censales de la ciudad y comprende los sectores de Camilo Henríquez; Pantano 1 y 2; Las Mulatas 2; Aguirre 1, 2, 3; Las Ánimas 1, 2, 3; Estación 1, 2, 3, 4, 5; Huelleihue 1, 2, 3, 4 y Teniente Merino 2 y 4.

El patrón general de emplazamiento identifica a este cluster en el sector central de la ciudad, así como en las zonas semierféricas y periféricas del norte, nororiente, oriente y surponiente de Valdivia. En esta zona la tipología de la vivienda es diversa, pero predominan los grupos de bajo nivel socioeconómico.

**Grupo o Cluster 2: Nivel socioeconómico muy alto de estructura etaria joven**

Este cluster queda representado sólo por la Zona Censal de Isla Teja, ubicada al norponiente de la ciudad, la que se convierte en el sector de residencia de elite con una estructura familiar más tradicional-nuclear en que predomina la población joven.

**Grupo o Cluster 3: Nivel socioeconómico muy alto de estructura etaria adulta.**

Este agrupamiento queda representado exclusivamente por la Zona Censal de Mercedes, ubicada al centro norte de la ciudad en que se emplazan grupos sociales de elite pero de mayor edad, principalmente personas de la tercera edad. Esto tiende a ser coherente con los modelos urbanos en que estos grupos se ubican cerca del centro de la ciudad.

**Grupo o Cluster 4: Nivel socioeconómico medio.**

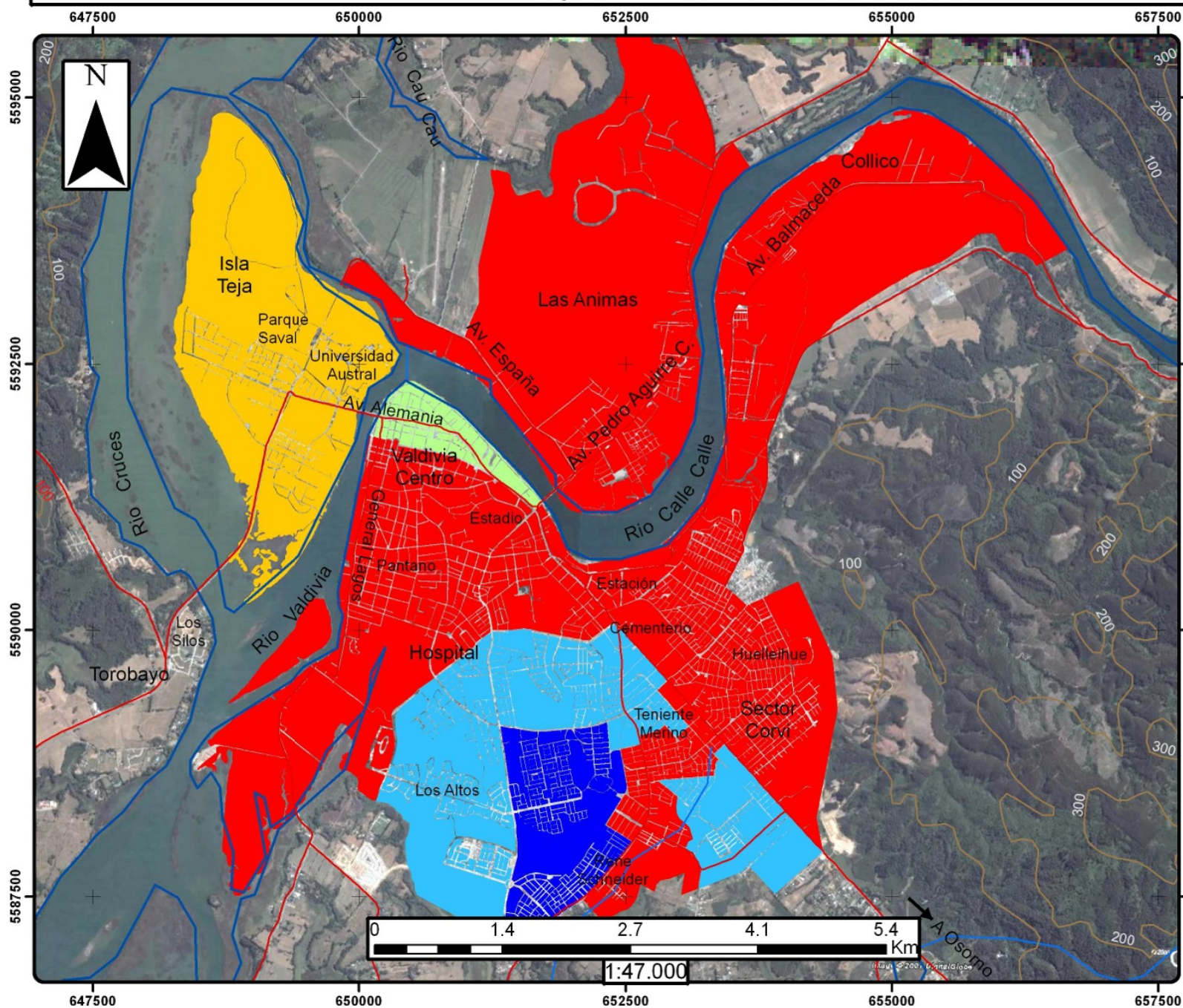
Corresponde a las Zonas Censales de Las Mulatas 1 y 3 y Teniente Merino 1 y 4, ubicadas en la periferia sur y sur oriente de la ciudad.

Tienden a conformarse como barrios relativamente nuevos que han recibido el crecimiento de grupos medios y altos durante el último período intercensal. En ellos hay una estructura familiar diversa, siendo mayor la proporción de niños en zonas más periféricas.

**Grupo o Cluster 5: Nivel socioeconómico bajo de estructura etaria joven.**

Se compone exclusivamente por la zona censal de Las Mulatas 4, en la periferia sur de la ciudad. Destaca este sector como el de mayor concentración de viviendas sociales construidas durante el último período intercensal en que existen altos niveles de densidad y gran proporción de población infantil y juvenil. Se conforma como el área más compleja desde el punto de vista económico y ocupacional, en que existen situaciones relevantes de vulnerabilidad social.

# Mapa Cluster Zona Censal. Año 2002.



Universidad de Chile  
 Magister en Geografía  
 Mención en Organización  
 Urbano Regional  
  
 Análisis de la Estructura  
 Socio-Territorial de la Ciudad  
 de Valdivia.  
 Efectos de la globalización en  
 una ciudad intermedia del  
 sistema urbano chileno

## Simbología Temática

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5



Mapa N°6  
 Proyeccion UTM  
 Datum PSAD 56 Huso 18  
 Cartografía Elaborada por:  
 Gino Sandoval Verdugo

#### 4.2.2.2 Análisis por Manzana año 2002

El resultado de la realización del análisis factorial para las manzanas del año 2002, aplicando la rotación Varimax, identifica 9 factores (Tabla 4-7) que presentan valores propios superiores a 1 y que representan en total más del 66% de la varianza. Al igual que para el análisis del año 1992, el análisis factorial es incapaz de reducir las variables a un número más restringido de factores. Por ello, también, se ha estimado conveniente sintetizar el análisis de manzanas, considerando sólo el primer factor, que explica más del 26% de la variación, y que como se verá posteriormente, permite referirse a aspectos de diferenciación socioeconómica de forma directa.

Tabla 4-7: Análisis Factorial Manzanas Censales 2002. Varianza Total explicada por componente.

Componente	Autovalores iniciales			Sumas de las saturaciones al cuadrado de la extracción			Suma de las saturaciones al cuadrado de la rotación		
	Total	% de la varianza	% acumulado	Total	% de la varianza	% acumulado	Total	% de la varianza	% acumulado
1	9,226	29,761	29,761	9,226	29,761	29,761	8,262	26,651	26,651
2	1,951	6,295	36,056	1,951	6,295	36,056	1,984	6,400	33,051
3	1,896	6,115	42,170	1,896	6,115	42,170	1,864	6,013	39,064
4	1,692	5,457	47,628	1,692	5,457	47,628	1,593	5,140	44,204
5	1,406	4,535	52,163	1,406	4,535	52,163	1,593	5,138	49,342
6	1,236	3,986	56,148	1,236	3,986	56,148	1,485	4,790	54,133
7	1,157	3,733	59,881	1,157	3,733	59,881	1,397	4,508	58,641
8	1,125	3,630	63,511	1,125	3,630	63,511	1,309	4,224	62,865
9	1,039	3,350	66,861	1,039	3,350	66,861	1,239	3,997	66,861

Método de extracción: Análisis de Componentes principales.

El factor, asociado al nivel socioeconómico presenta correlaciones significativas con un total de 9 variables (Anexo 11).

De esta manera, los altos valores de este Factor, definido como nivel socioeconómico, se asocian a una mayor cantidad de habitaciones por vivienda (0,764), así como a una mayor proporción de hogares con automóvil particular (0,851), con horno microondas (0,851), computador personal (0,913), conexión a Internet (0,859) y televisión por cable (0,748). Además el valor se correlaciona positivamente al incrementarse la proporción de personas con estudios universitarios (0,876) y de personas que trabajan en labores profesionales (0,761).

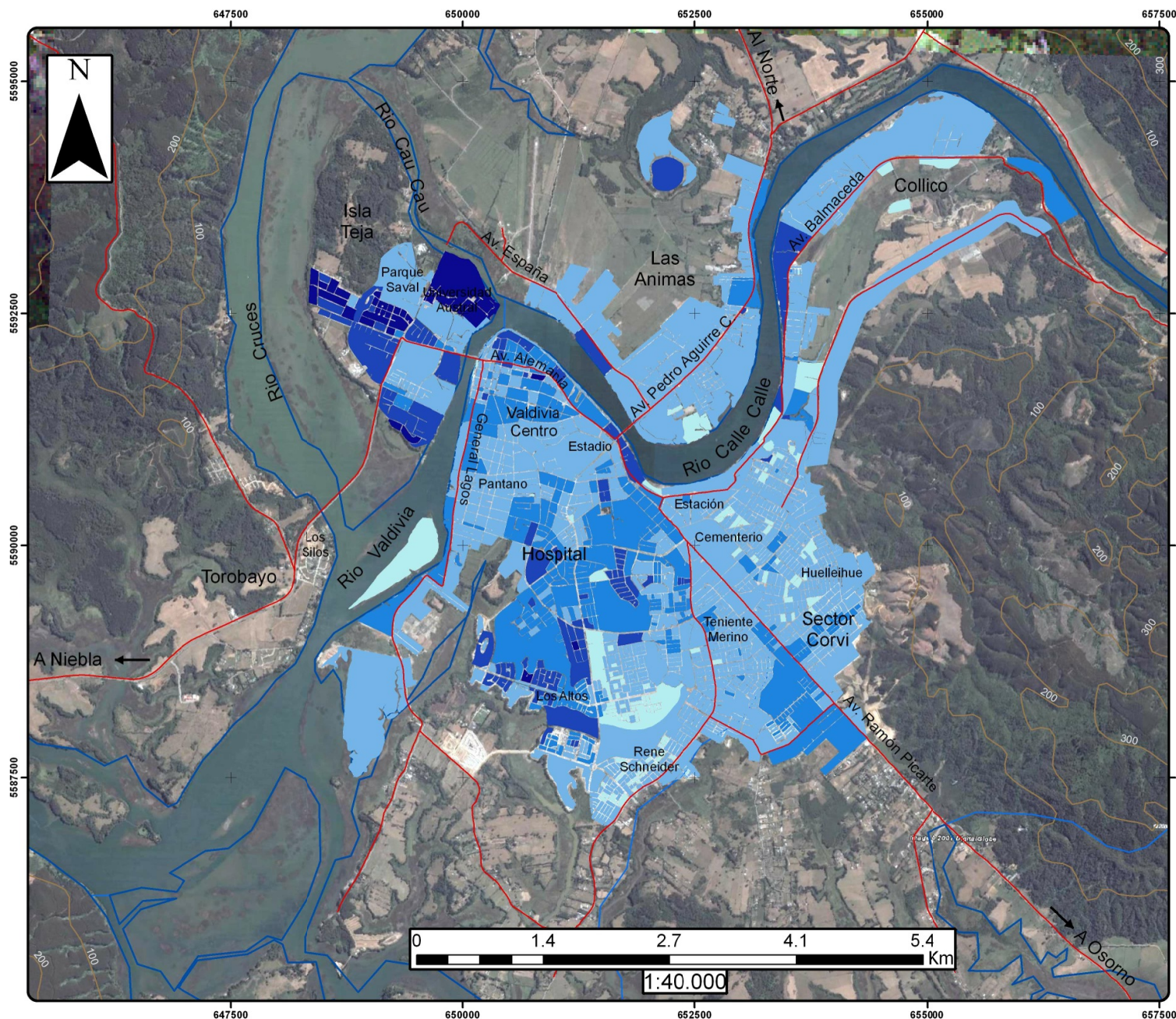
El comportamiento espacial de este factor (Mapa 7) presenta una mayor complejidad para lo identificado el año 1992. En este sentido, aparece una mayor dispersión del nivel socioeconómico Muy Alto el que, si bien sigue concentrándose en el sector de Isla Teja, aparece también en sectores relativamente periféricos al sur (los Altos) en una zona de reciente urbanización. El análisis del factor permite indicar que en la zona centro sur de la ciudad se genera un sector de nivel socioeconómico alto y medio, el que también queda representado en el sector norte y al suroriente de la ciudad en zonas de parcelas de agrado de reciente construcción.

En general, la mayor dispersión de los grupos altos y medios tiende a repetir los patrones identificados en otras ciudades, en que las elites tienden a localizarse en nuevos sectores, preferentemente periféricos. Esto no implica el fin de la segregación socioespacial urbana, puesto que los grupos bajos siguen localizándose de forma relativamente homogénea en algunos sectores más específicos de la ciudad.

De esta forma, el nivel bajo y muy bajo es predominante y casi absoluto en la zona sur de la ciudad (Tenente Merino y René Schneider), así como hacia el oriente (Huelleihue, Collico y Estación) y el norte (Las Ánimas).

Cabe señalar que los antecedentes identificados en terreno indican que los nuevos conjuntos de viviendas sociales, construidos posteriormente al 2002, se ubican exclusivamente en el sector sur (René Schneider), Oriente (Huelleihue) y norte (Las Ánimas) de la ciudad. Como contraposición, los grandes proyectos inmobiliarios destinados a la elite urbana se emplazan hacia el oeste (Torobayo) y suroeste (Los Altos). De esta manera tiende a mantenerse, en términos generales una ciudad dual, con un sector oriente pobre y un sector poniente rico.

# Mapa Manzanas Censales. Factor Nivel Socioeconómico año 2002



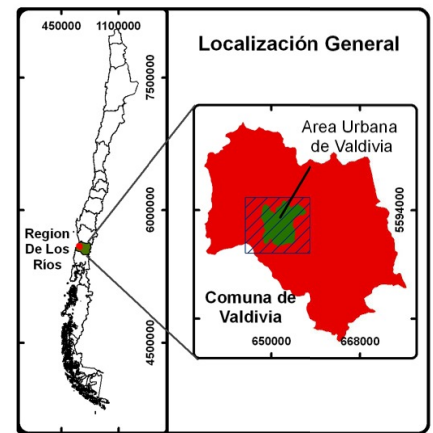
**Universidad de Chile**  
**Magister en Geografía**  
**Mención en Organización**  
**Urbano Regional**

**Análisis de la Estructura Socio-Territorial**  
**de la Ciudad de Valdivia.**  
**Efectos de la globalización en una ciudad**  
**intermedia del sistema urbano chileno**

### Simbología Temática

#### Factor Nivel Socioeconómico

- Muy Alto (2,7 - 4,0)
- Alto (1,5 - 2,7)
- Medio (0,2 - 1,5)
- Bajo (-0,9 - 0,2)
- Muy Bajo (-2,2 - -0,9)



Mapa N° 7  
 Proyeccion UTM Datum PSAD 56 Huso 18  
 Cartografía Elaborada por:  
 Gino Sandoval Verdugo

### 4.3 Patrones espaciales de uso de suelo urbano

En este capítulo se busca describir y analizar la estructura urbana-física de la ciudad al año 2008 como resultado de la información levantada en terreno. En particular se analizan los patrones generales de uso de suelo, identificando ciertos énfasis en la tipología residencial, para luego identificar y tipificar los nuevos elementos urbanos: barrios cerrados, centros comerciales e hipermercados.

#### 4.3.1 Patrón general de uso de suelo al año 2008

Los antecedentes levantados en terreno, expresados en el Mapa 8, indican que la ciudad de Valdivia presenta una morfología general con cierta tendencia a un patrón axial y con presencia incipiente de expansión difusa en la periferia. En efecto, la ciudad se extiende en torno a algunos ejes viales de relevancia:

- La Avenida Pedro Aguirre Cerda, en el sector de Las Ánimas dirige el área urbana hacia el norte.
- La Avenida Picarte estructura el crecimiento del área urbana hacia el suroriente
- La Avenida René Schneider estructura el área urbana que se extiende hacia el sur de la ciudad.
- La Avenida Balmaceda dirige el crecimiento urbano hacia el nor oriente, conectando con el área industrial de Collico.
- El camino a Niebla dirige el crecimiento urbano hacia el poniente de la ciudad, específicamente en el sector de Torobayo.

En diversos sectores de la periferia urbana se distingue crecimiento urbano discontinuo, destacando los desarrollos inmobiliarios y de parcelas de agrado presentes en el extremo norte de Las Ánimas, en el sur de la ciudad (camino a Papagayo) y en el poniente de ésta (Torobayo). En general estos desarrollos corresponden a condominios urbanos o condominios de parcelas de agrado con diversos niveles de cerramiento.

La mayor parte de la ciudad presenta un uso predominante de tipo residencial unifamiliar, el que predomina en todas las zonas, independiente del nivel socioeconómico de la población (fotos 13 y 14). La vivienda con patio de uno o dos pisos es la característica de Valdivia, a lo que se debe agregar la predominancia de construcción en madera y enchapado en metal. Para el caso de esta ciudad, así como para otras del sur del país, el material relativamente ligero con que se construyen las casas y la ausencia de viviendas de ladrillo o concreto no tiene ningún tipo de relación con el nivel socioeconómico o de bienestar material de las personas; de esta forma una vivienda de madera puede tanto pertenecer a población pobre como a la elite urbana local.

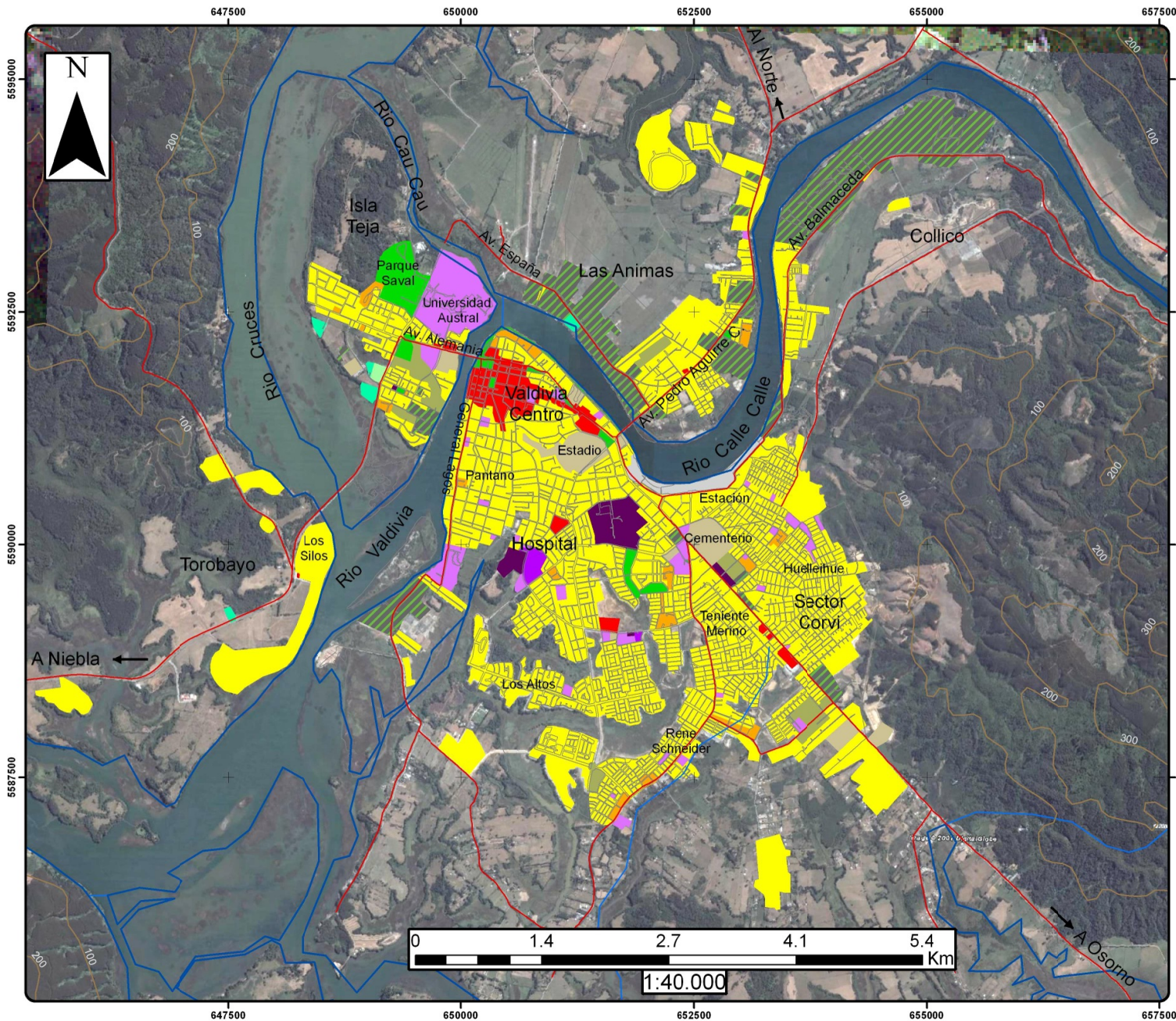


Foto 13. Vivienda unifamiliar grupos altos. Isla Teja.



Foto 14. Vivienda unifamiliar grupos bajos. Huellihue.

# Usos de Suelo General. Ciudad de Valdivia.



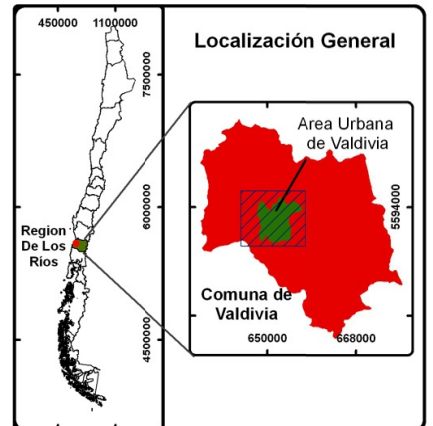
Universidad de Chile  
Magister en Geografía  
Mención en Organización  
Urbano Regional

Análisis de la Estructura Socio-Territorial  
de la Ciudad de Valdivia.  
Efectos de la globalización en una ciudad  
intermedia del sistema urbano chileno

## Simbología Temática

	Area Verde		Comercial
	Deportivo		Educación
	Equipamiento		Industrial
	Infraestructura		Salud
	Residencial multifamiliar		Seguridad
	Residencial unifamiliar		Otro
	Turismo		

## Localización General



Mapa N°8  
Proyeccion UTM Datum PSAD 56 Huso 18  
Cartografía Elaborada por:  
Gino Sandoval Verdugo



El uso residencial multifamiliar se encuentra relativamente restringido en la ciudad a conjuntos relativamente pequeños. Tampoco guarda relación con el nivel socioeconómico (fotos 15 y 16), puesto que hay edificios de departamentos de alto nivel (sector central junto a costanera del Calle Calle e Isla Teja) así como viviendas sociales multifamiliares (extremo sur y suroriente de la ciudad). Sin embargo en ambos casos no se transforman en viviendas predominantes, ni en términos absolutos ni relativos.



Foto 15. Vivienda multifamiliar social. René Schneider.



Foto 16. Vivienda multifamiliar grupos altos. Costanera Calle Calle

La predominancia de uso comercial presenta un patrón altamente concentrado en el CBD (fotos 17 y 18). No se distinguen subcentros urbanos de relevancia ni nuevas centralidades de magnitud en la ciudad. Esto se refuerza por el hecho de que el único centro comercial con características de “Mall” en la ciudad, se ha emplazado dentro del CBD. Hay ciertos elementos incipientes de comercio separados del centro que corresponden a supermercados y centros de compra para la construcción, pero que no alcanzan a tener un valor de atracción o diversidad significativo para transformarse en subcentros urbanos de relevancia.



Foto 17. Centro de Valdivia (mercado)



Foto 18. Centro de Valdivia.

El equipamiento se presenta disperso dentro de la ciudad, tanto el referido a la educación como a la salud. Destaca la presencia significativa de colegios y liceos en zonas periféricas de diverso nivel socioeconómico (foto 19). Las excepciones corresponden al equipamiento de educación universitaria, concentrada al poniente de la ciudad en la Isla Teja y la Costanera Sur; y Áreas verdes en la Isla Teja y la zona central de la ciudad (foto 20). En estos casos, dichos equipamientos presentan una correlación espacial con la presencia de residencia de grupos de alto nivel socioeconómico.



Foto 19: Colegio sector semiperiférico de Valdivia.  
Pantano 2.



Foto 20. Area verde sector Isla Teja.

Finalmente es relevante la extensa representación de zonas exclusivamente industriales:

- Sector de Las Ánimas, junto al río Calle Calle en que existen industrias asociadas a Astilleros (ASENAV) de gran relevancia areal y tradición urbana (foto 21).
- Sector de Collico al Nororiente de la ciudad, con presencia de industrias de la madera (chips) que no incorporan procesamiento mayor.
- Sector Las Mulatas junto al Río Valdivia al surponiente, también con industrias forestales (chips), que no incorporan procesamiento y astilleros menores.

Todas las zonas industriales aprovechan la accesibilidad fluvial y la presencia de vialidad estructurante que facilita los flujos necesarios para el desarrollo de la actividad. En este contexto destaca la utilización de las vías fluviales específicamente para dos actividades industriales relevantes: los astilleros navales y la producción de chips de madera.

Para el último caso, la producción es llevada vía fluvial hacia el puerto de Corral (foto 22), que es donde efectivamente se realiza la carga a los grandes buques que exportan la producción a los mercados mundiales. De esta forma, la actividad productora de chips en la ciudad de Valdivia sólo corresponde a un eslabón intermedio dentro del proceso de exportación final al exterior. Por otra parte, la producción de chips en Valdivia no se relaciona directamente con la producción de celulosa de la planta CELCO ubicada en la comuna de San José de la Mariquina, junto a la Ruta 5 sur a 40 km al noreste de la ciudad.



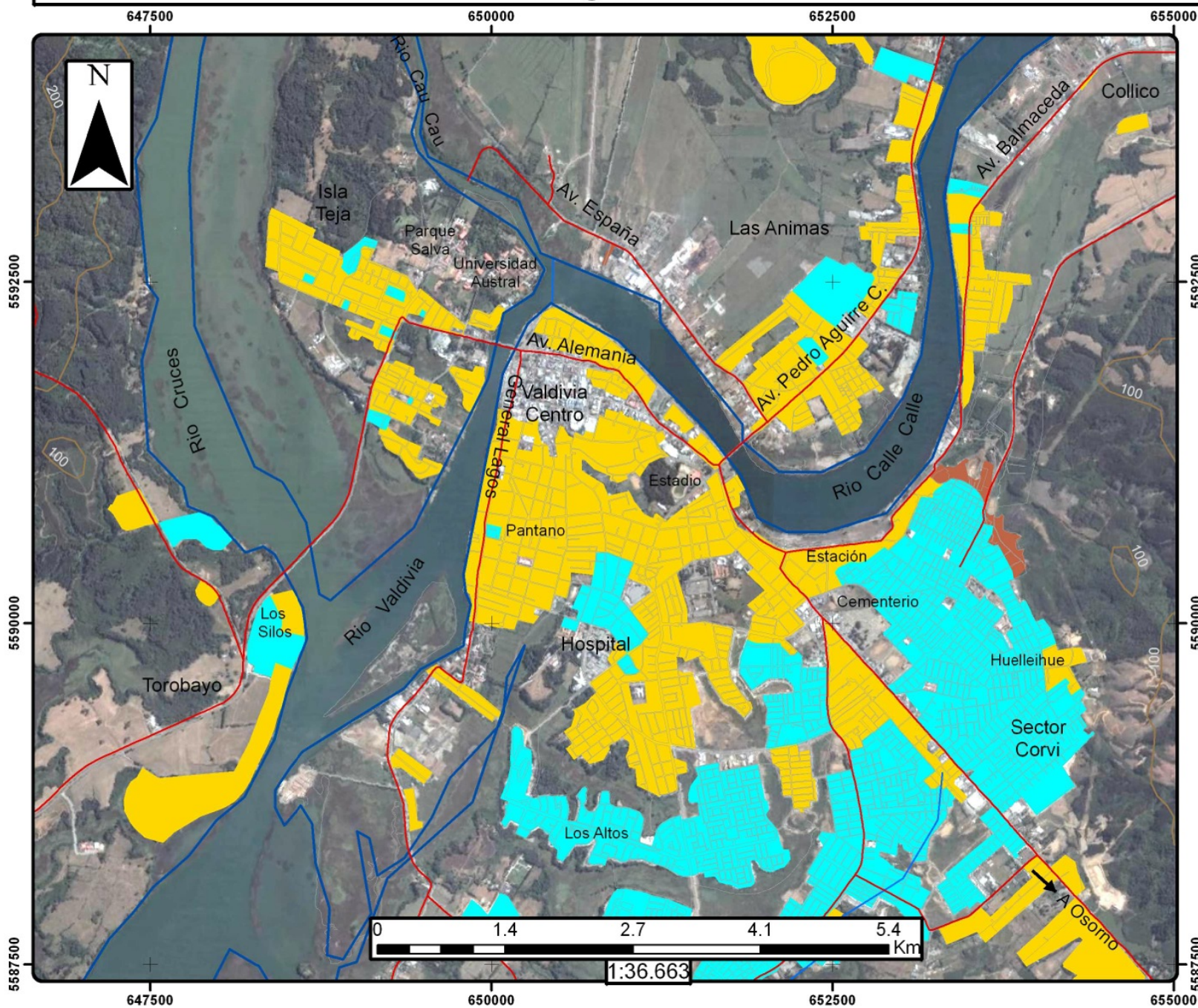
Foto 21: Zona Industrial de Las Ánimas



Foto 22: Transporte de chips vía fluvial hacia Corral

La predominancia urbana del uso residencial ha sido analizada con mayor profundidad considerando dos variables complementarias: nivel socioeconómico de la vivienda (Mapa 13) y nivel de homogeneidad (Mapa 9).

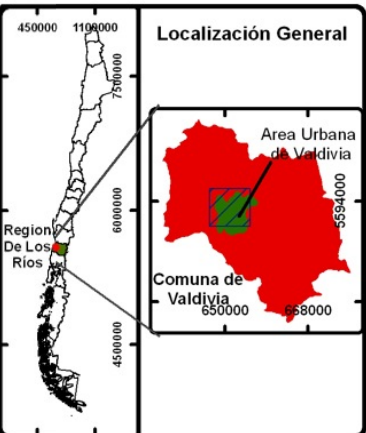
# Morfología Residencial. Ciudad de Valdivia.



Universidad de Chile  
 Magister en Geografía  
 Mención en Organización  
 Urbano Regional  
  
 Análisis de la Estructura  
 Socio-Territorial de la Ciudad  
 de Valdivia.  
 Efectos de la globalización en  
 una ciudad intermedia del  
 sistema urbano chileno

**Simbología Temática**

Manzanas Censales  
  
**Morfología Residencial**  
 Campamento  
 Heterogénea  
 Homogénea



Mapa N°9  
 Proyeccion UTM  
 Datum PSAD 56 Huso 18  
 Cartografía Elaborada por:  
 Gino Sandoval Verdugo

Para el primer caso, la información de terreno corrobora los patrones de nivel socioeconómico identificados con la data censal. En efecto las viviendas asociadas a los grupos altos de emplazan en el sector poniente de la ciudad (Costanera, Isla Teja y Torobayo, foto 23), y en menor medida en sectores del sur de Valdivia (Circunvalación). Destaca la presencia de grupos altos en la periferia norte, sur y surponiente, asociados a condominios de parcelas de agrado que se encuentran relativamente separados del resto de la mancha urbana.

Los niveles medios se ubican en viviendas relativamente pericentrales de la ciudad (foto 24), mientras que las viviendas de tipología baja presentan un comportamiento dual: por un lado se presentan en un sector muy cercano al CBD, correspondiente al sector de “los bajos” (Pantano 1 y 2) y que corresponden a sectores antiguos de la ciudad; y por otro lado son predominantes en la periferia norte (Las Ánimas), oriente (Collico, Estación Huelleihue) y suroriente de la ciudad (Teniente Merino, Las Mulatas 4).



Foto 23: Viviendas heterogéneas de estrato muy alto sector Isla Teja



Foto 24: Viviendas heterogéneas de nivel medio en zona pericentral de Pantano 1.

En este contexto, destaca que el emplazamiento de los campamentos identificados dentro de la ciudad refuerzan la polarización este-oeste de la ciudad (fotos 25 y 26). En efecto, se identificó la presencia de varios campamentos ubicados al oriente de la ciudad, en el sector de Estación-Huelleihue, que se encuentran en una situación topográfica acolinada, la que está condicionada por el contacto entre las terrazas fluviales y los cerros que limitan la ciudad por el este. Estos campamentos tienen cierto grado de consolidación, agrupan a más de 300 viviendas y se encuentran en una situación que puede favorecer su radicación in situ.



Foto 25. Campamento sector Av. Los Girasoles



Foto 26. Campamento sector Las Zinnias

Ahora bien, en el contexto urbano general destaca la alta concentración espacial de los campamentos, puesto que no se evidencian en otros sectores de la ciudad. Por otra parte, ello se encuentran emplazados junto a extensos conjuntos de vivienda social, lo que tiende a reforzar la homogeneidad social del sector oriente de la ciudad.

En relación con la homogeneidad y heterogeneidad de las viviendas (Mapa 10), se presenta cierta relación con la antigüedad de la zona urbana. En efecto, las zonas más antiguas, cercanas al centro de la ciudad, presentan una predominancia de viviendas heterogéneas, mientras que las zonas más nuevas presentan diseños homogéneos de viviendas.

Este último caso es válido para los grupos sociales bajos, que habitan viviendas homogéneas de tipo social apoyadas por el Estado, así como para los grupos sociales medios y altos, que habitan viviendas homogéneas de tipo privado diseñadas por empresas inmobiliarias (fotos 27 y 28). En este sentido destaca la homogeneización del paisaje urbano durante los últimos años en conjuntos residenciales homogéneos.

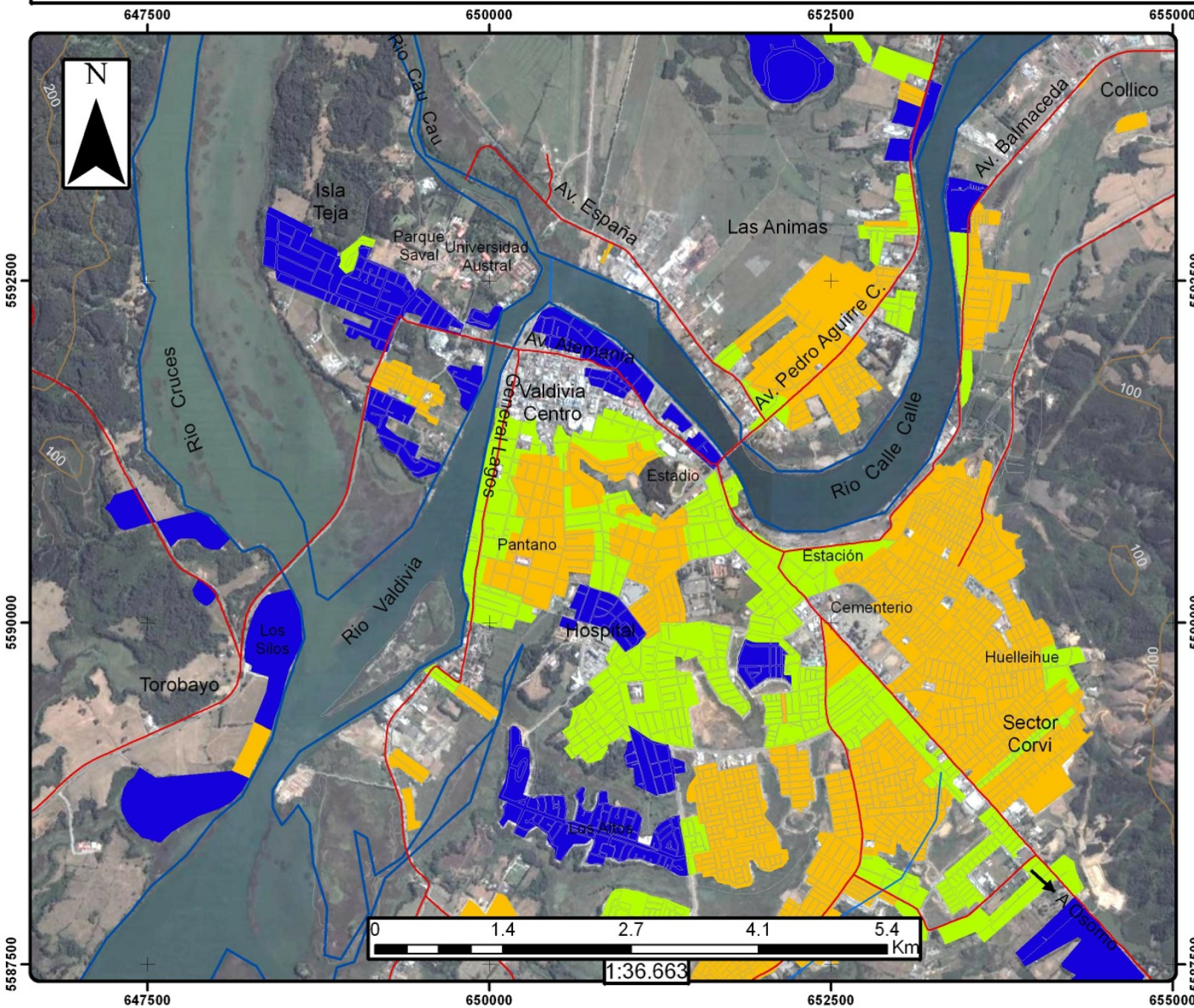


Foto 27: Viviendas homogéneas nivel bajo. René Schneider.



Foto 28: Viviendas homogéneas nivel medio alto. Los Altos.

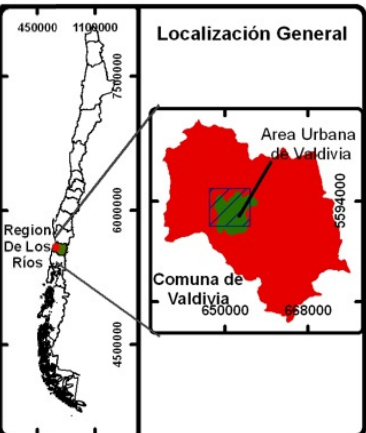
# Nivel Socio-Económico Residencial. Ciudad de Valdivia.



Universidad de Chile  
 Magister en Geografía  
 Mención en Organización  
 Urbano Regional  
  
 Análisis de la Estructura  
 Socio-Territorial de la Ciudad  
 de Valdivia.  
 Efectos de la globalización en  
 una ciudad intermedia del  
 sistema urbano chileno

**Simbología Temática**

 Manzanas Censales  
  
**Nivel Socio-Económico R.**  
 Alto  
 Bajo  
 Medio



Mapa N° 10  
 Proyeccion UTM  
 Datum PSAD 56 Huso 18  
 Cartografía Elaborada por:  
 Gino Sandoval Verdugo

### 4.3.2 Identificación de Barrios Cerrados

El levantamiento de información en terreno permitió distinguir a las siguientes 12 unidades espaciales como barrios urbanos cerrados. Ellos se ubican, preferentemente, en el borde urbano actual de la ciudad de Valdivia y se internan hacia sectores semi rurales (Mapa 11).

Cuadro 4-8. Catastro de Barrios Cerrados en la ciudad de Valdivia.

Sector	Nombre	Nº viviendas	Elementos de seguridad	Antigüedad	Situación de venta	Equipamiento interno	Equipamiento Cercano
Torobayo	1. Borderío	Sobre 60 casas. Unifamiliares Heterogéneas. Tipo Parcelas.	- Guardia - Barrera - Cierre	En desarrollo	En Venta	Áreas verdes Embarcadero	Ninguno Entorno rural
	2. Los Silos de Torobayo	Sobre 100 viv. Unifamiliares Homogéneas	- Guardia - Barrera - Cierre	2-5 años	En venta	Áreas Verdes Club House Comercio Embarcadero	Ninguno Entorno rural
	3. Alto del Cruces	Sobre 60 viv. Unifamiliares y Multifamiliares Homogéneas	- Guardia - Barrera - Cierre - Cámaras	2-5 años	En Venta	Áreas Verdes Club House Embarcadero	Ninguno Entorno rural
	4. Sin Nombre	10 viviendas Unifamiliares Heterogéneas	- Barrera - Cierre	Más de 5 años	Vendido	Áreas Verdes	Ninguno Entorno rural
Isla Teja	5. Tejas Sur	25 Deptos. Edificio Multifamiliares	- Guardias - Barrera - Cierre	2-5	En Venta	Áreas Verdes Multicancha	Escuelas Comercio Parque Universidad Entorno urbano
	6. Abedules	15 viviendas Unifamiliares Homogéneas	- Barrera (Pasaje cerrado)	Más de 5 años	Vendido	Áreas Verdes	
	7. Los Tineos	11 viviendas Unifamiliares Homogeneas	- Barrera	Más de 5 años	Vendido	Áreas Verdes	
Las Animas	8. Sector El Romance	20 viviendas Unifamiliares Heterogéneas Tipo Parcelas	- Barrera - Cierre - Guardias	2-5 años	En Venta	Áreas Verdes	Ninguno Entorno rural
Collico	9. Villa Los Tilos	10 viviendas Unifamiliares Homogéneas	- Barrera - Guardia	Más de 5 años	Vendido	Club House Embarcadero	Comercio Colegio Carabineros Entorno urbano
	10. Condominio Sector Fundación Integra	6 viviendas Unifamiliares Homogéneas	- Barrera (Pasaje cerrado)	Más de 5 años	Vendido	Club house Embarcadero	
Ruta al Sur	11. El Retiro	25 viviendas Unifamiliares Heterogéneas Tipo Parcelas	- Barrera - Guardia	2-5 años	Vendido	Áreas Verdes	Ninguno Entorno rural
Simpson/ Circunvalación	12. Pasaje Ancud	25 viviendas Unifamiliares Homogéneas	- Guardia (sin barrera ni reja)	2-5 años	Vendido	Áreas Verdes	Comercio Escuelas Entorno urbano

Fuente: Levantamiento en terreno

De este levantamiento se puede señalar que la mitad de ellos se ubican en entornos totalmente urbanizados, ubicados en el sector de Isla Teja (3 condominios), Collico (2 condominios) y El sector los Altos, en Av. Simpson con Circunvalación (1 condominio). En general estos proyectos son de tamaño menor (máximo de 25 viviendas) y responden a una tipología de pasaje central con acceso restringido. El equipamiento interno se restringe a áreas verdes y cuentan con cerramiento efectivo de barreras y guardias. Poseen ventajas de localización urbana, lo que permite un mayor nivel de equipamiento en su entorno.

El segundo grupo de relevancia se constituye en el sector de Torobayo. Aquí se distinguen los proyectos inmobiliarios de condominios más grandes (entre 60 y 100 viviendas cada uno), incorporando el concepto de barrio cerrado en su sentido más estricto, es decir, con mayor cantidad de equipamiento interno (club house, embarcadero), condiciones de seguridad más explícitas (guardias, cierres perimetrales, cámaras de vigilancia) y con un entorno rural de gran valor ambiental. De esta forma, se puede señalar que en este sector, se establecen los valores más caros de viviendas en condominio y es donde se tendería a localizar la residencia de los mayores niveles de ingreso de la ciudad (fotos 29 y 30).



Foto 29: Acceso a Condominio Los Silos. Torobayo.



Foto 30: Condominio Altos del Cruces. Torobayo.

Finalmente, en las salidas norte y sur de la ciudad se distinguen dos barrios cerrados desarrollados bajo la modalidad de condominios de parcelas de agrado: El Romance (Las Ánimas) y el Retiro (camino al sur). Ellos son de tamaño mediano, de entre 20 a 25 viviendas, las que son construidas por cada familia de forma independiente (se ofertan los sitios urbanizados, pero sin vivienda). También corresponden a viviendas de población de alto nivel de ingresos y aparecen insertos en un entorno totalmente rural.

Por otra parte, se puede señalar que estos elementos urbanos son directamente asociados a los grupos de mayor nivel de ingresos de la ciudad, y ofertan elementos de seguridad y calidad ambiental. Además, en todos aquellos que se encontraban en venta o en construcción al año 2008, como es el caso de los ubicados en Torobayo y Las Ánimas, la publicidad ofertaba, además de seguridad y espacios verdes, un alto nivel de estatus y exclusividad a sus habitantes.

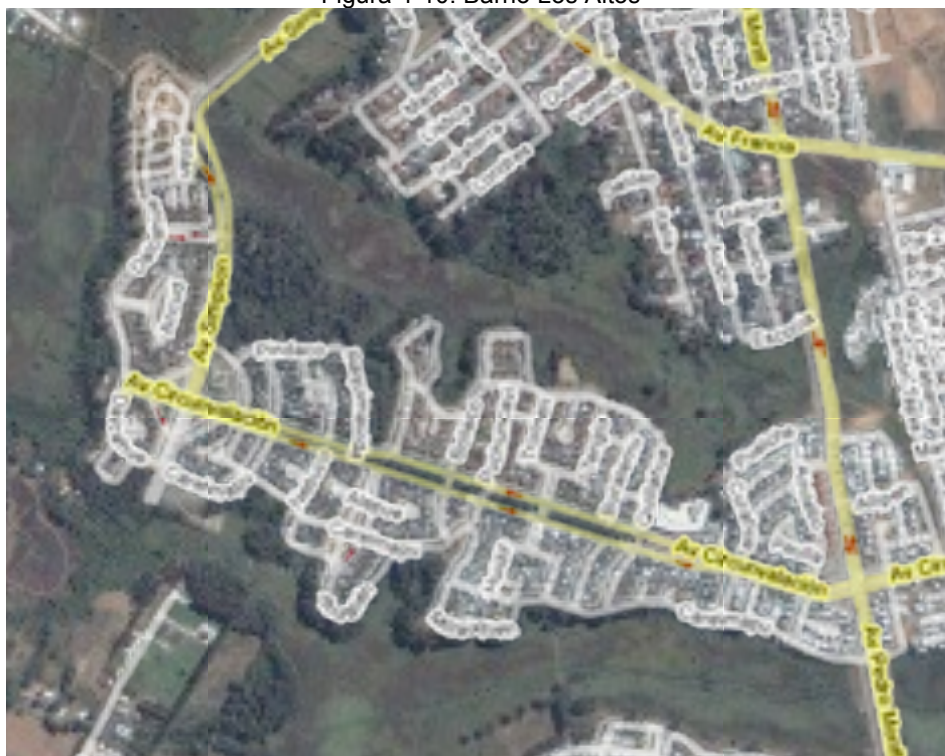
Ahora bien, aparte de estos condominios cerrados, ofertados a la clase más alta de la ciudad, es posible distinguir algunos elementos interesantes de ciertos proyectos inmobiliarios insertos dentro del área urbana y que se ofertan a los grupos socioeconómicos medio-altos.

Estos proyectos, si bien no corresponden a una tipología de barrios cerrados propiamente tal, aprovechan ciertas condiciones que entrega el medio natural, para favorecer situaciones de aislamiento relativo. En este sentido, se identificaron al menos 3 situaciones en que los proyectos inmobiliarios, de gran tamaño, se definieron sobre terrazas fluviales altas y se encuentran rodeados por humedales, teniendo sólo una o dos vías de acceso y conexión con el resto de la ciudad (la que es de libre acceso). Estos sectores son los siguientes (Figuras 4-10 y 4-11):



1. Barrio “Los Altos” en torno a Av. Circunvalación Poniente (entre Av. Pedro Montt y Av. Simpson): se encuentra limitado al norte, al sur y al oeste por humedales de gran desarrollo y difícil paso. Posee sólo dos conexiones con el resto de la trama urbana: Av. Pedro Montt al oriente y Av. Simpson hacia el norte. Corresponde a una zona de alto nivel de ingresos, con microbarrios ubicados junto a los humedales y con presencia de colegios de exclusividad. Es casi nula la presencia de comercio e inexistente la presencia de talleres, bodegas y otros usos molestos.
2. Barrio sector Isabel la Católica: Ubicado al sur de la Av. Simpson. Está limitado al oriente, poniente y sur por humedales. Presenta sólo tres conexiones: al norte, oriente y poniente con el resto de la trama vial. Es de reciente desarrollo urbano, asociado a grupos medios-altos. Los humedales están siendo habilitados como áreas verdes cerradas y de acceso restringido. No existe comercio ni otras actividades que no sean exclusivamente residenciales.
3. Barrio sector calle Koenig: Ubicado al oriente del anterior. Esta limitado al oeste y sur por humedales, los que se han habilitado como áreas verdes. De desarrollo urbano reciente, está orientado a grupos medios. También posee ciertas limitaciones en su conexión con el resto de la trama urbana de la ciudad. Tampoco existen usos que no sean residenciales.

Figura 4-10. Barrio Los Altos



Se distingue el límite de la zona urbana con humedales al norte, oeste y sur. Los únicos accesos y conexión vial con el resto de la trama urbana son hacia el oeste (Circunvalación) y al norte (Simpson).

Figura 4-11: Sectores Isabel la Católica y Koenig



En este sector los humedales han sido implementados como áreas verdes urbanas con cierre primetal y acceso de horario restringido.

#### 4.3.2 Artefactos de la globalización: Centros comerciales e Hipermercados

El levantamiento de información en terreno permitió identificar ciertos elementos correspondientes a centros comerciales e hipermercados relativamente nuevos en la ciudad de Valdivia, pero que presentan ciertas particularidades de localización (Mapa 11). Los elementos identificados fueron los siguientes:

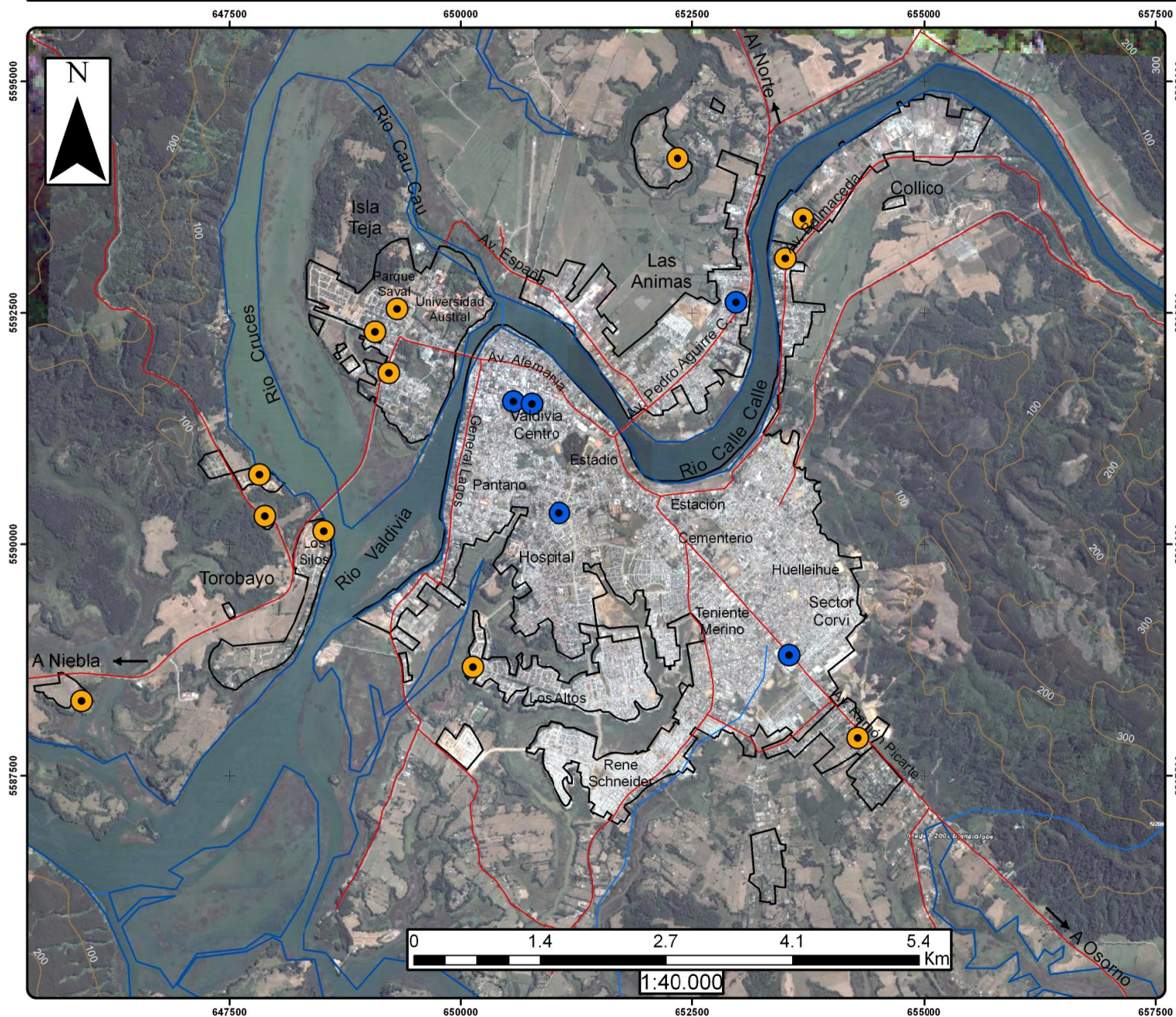
Cuadro 4-9: Identificación de centros comerciales e hipermercados

Elemento	Nombre	Localización	Descripción
Centro Comercial	Mall Plaza de Los Ríos	Calle Arauco / Schmidt Dentro del CBD	Shopping Center con tiendas de retail (anclas).
Hipermercados / Supermercados	Santa Isabel	Calle Arauco / Schmidt Dentro del CBD	Supermercado de gran tamaño asociado a Mall.
	Lider	Santiago Bueras / Av. Pedro Montt Área pericentral	Supermercado de gran tamaño ubicada en zona residencial de grupos medios.
Abastecimiento para la Construcción	Construmart	Pedro Aguirre Cerda Sector Las Ánimas	Centro de abastecimiento mayorista. Productor para la construcción y decoración.
	Homecenter	Av. Picarte Periferia sur oriente	

Los patrones de localización de estos elementos no permiten afirmar que se está conformando nuevas centralidades de relevancia dentro de la ciudad. Por el contrario, el hecho de que el único nuevo centro comercial de la ciudad, así como uno de los supermercados más grandes se localicen en el CBD, provocan un proceso de fortalecimiento de la monocentralidad funcional.

De esta forma, el tamaño de la ciudad, relativamente pequeño, no demanda el surgimiento de nuevos subcentros urbanos, por lo que el CBD actual se mantiene altamente competitivo y adaptado a las nuevas formas urbanas de equipamiento. Este elemento será reforzado, aún más, desde el momento que el nuevo Casino de Juegos de Valdivia se está construyendo a tres cuadras de la plaza de Armas, incrementado, de esta forma, nuevos elementos de atracción de gran relevancia tanto urbana como regional y nacional.

# Elementos Urbanos. Ciudad de Valdivia.



Universidad de Chile  
Magister en Geografía  
Mención en Organización  
Urbano Regional

Análisis de la Estructura Socio-Territorial  
de la Ciudad de Valdivia.  
Efectos de la globalización en una ciudad  
intermedia del sistema urbano chileno

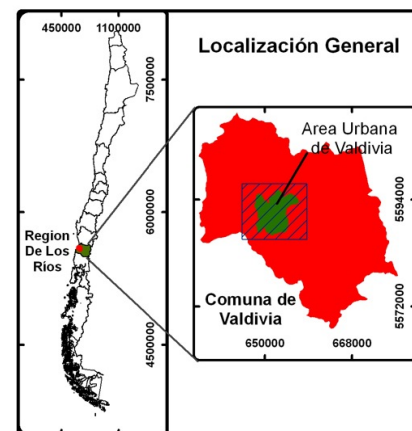
## Simbología Temática

□ Área Urbana

### Elementos Urbanos

● Barrios Cerrados

● Centros Comerciales  
e Hipermercados



Mapa N° 11  
Proyeccion UTM Datum PSAD 56 Huso 18  
Cartografía Elaborada por:  
Gino Sandoval Verdugo

## **CAPÍTULO 5: DISCUSIÓN**

## 5. DISCUSIÓN

En función de los datos y antecedentes presentados en el capítulo anterior hay una serie de ideas y argumentos que se pueden discutir con un grado mayor de profundidad con el fin de sustentar y aportar a las conclusiones de la investigación.

### 5.1 Estructura económica y social general de Valdivia

En primer término, los datos referidos al análisis de la estructura económica y social de la ciudad presentan una serie de elementos interesantes, tanto en su comportamiento específico como en los aspectos referidos a las fuentes de información y su cobertura.

Es así que la ciudad y la comuna presentan un comportamiento interesante de los indicadores analizados en el presente estudio. Inicialmente, se distinguen algunas variables que expresan un bajo nivel de inserción de la economía urbana dentro del modelo de desarrollo nacional. Entre estos indicadores, el más relevante corresponde al crecimiento de la población total, que evidencia estancamiento relativo, reafirmando lo planteado por BORSODORF (2002), siendo una ciudad superada demográficamente por otras ciudades intermedias cercanas. Este comportamiento, unido a la caída en la jerarquía urbana nacional, planteada por ORTIZ et al (2008) indican una mala posición relativa en el nivel de competitividad ante ciudades cercanas y de tamaño similar (Temuco, Osorno y Puerto Montt).

El comportamiento demográfico se expresa, finalmente en una estructura por sexo y edad de tipo madura, similar a la nacional, en que se manifiesta un envejecimiento relativo de la población y una incorporación creciente de la mujer a la población económicamente activa. Se tiene entonces una ciudad de crecimiento lento y sin evidencias de cambiar su tendencia demográfica.

Otro indicador que expresa la situación relativamente desfavorable de la economía urbana corresponde a los niveles de pobreza. En la evolución de este indicador se evidencia una disminución de la pobreza y de la indigencia durante el período en la ciudad, pero por debajo de los promedios nacionales. Además, al ser comparada con Temuco y Puerto Montt, también presenta un nivel deficitario de disminución de la población pobre. Esto es coherente con la composición de su población económicamente activa, que sigue caracterizada por la amplia presencia de trabajadores no calificados a la vez que tiende a una concentración creciente en actividades de servicios.

Reforzando lo anterior, la tasa de desempleo también remarca cierta posición desmejorada de la ciudad de Valdivia. En este contexto son dos aspectos del comportamiento del indicador que cobran relevancia: el promedio general de desempleo urbano, que es cercano al nivel de desempleo nacional pero superior al de la región en que se inserta; y la gran amplitud de la fluctuación del mismo, que alcanza máximos que superan ampliamente los valores comparativos (regional y nacional), específicamente durante los meses de invierno.

Por ello se puede afirmar que estos indicadores tienden a confirmar el hecho de que Valdivia no corresponde claramente al concepto de ciudad “commodity” (DAHER, 2003), “ganadora” (DAHER 1994), integrada plenamente el modelo de desarrollo nacional o beneficiada directamente por éste. No se puede señalar que sea una ciudad totalmente deprimida en el contexto nacional, pero al menos tiene un nivel de competitividad significativamente más bajo que dos ciudades cercanas: Temuco y Puerto Montt.

Ahora bien, al realizar el análisis de los indicadores antes mencionados hay ciertas restricciones que deben ser consideradas a la luz de los objetivos planteados. En primer término es muy relevante que los indicadores de pobreza e indigencia se refieren sólo a los valores comunales, sin diferenciar cuáles son los valores específicos de la ciudad de Valdivia, lo que no permite dejar claro

cuál es la importancia de la pobreza en la tasa total. Pese a esta restricción, el análisis comparado con otras ciudades intermedias no pierde validez, puesto que en todos los casos se toman valores comunales y además todas las comunas analizadas (Temuco, Osorno, Valdivia y Puerto Montt) poseen una amplia proporción de población urbana, concentrada en sólo una gran ciudad.

Sin embargo, el análisis de la variable de desempleo tiene una restricción mayor. En efecto, para el análisis a nivel urbano el dato sólo ha sido levantado desde el año 2003 en adelante, sin existir registros hacia atrás. Por ello hay un largo período de análisis (1992-2001) en que no es posible realizar un análisis en un nivel de resolución inferior al regional. Es deseable que estos indicadores urbanos se mantengan en el tiempo, puesto que parece ser un hecho bastante claro que el comportamiento del nivel de empleo urbano difiere del rural y, por ello es este nivel (urbano) el requerido para analizar los comportamientos de las actividades económicas más específicas en las ciudades intermedias.

## **5.2 Estructura socio espacial interna**

El primer elemento relevante referido a la evolución de la estructura social interna de la ciudad entre los años 1992 y 2002 está referido al comportamiento espacial de los dos grupos extremos de la escala social.

En este sentido, el cambio más relevante del espacio social urbano ocurrido en el período de análisis es el paso de una ciudad en que los grupos más ricos se concentraban específicamente en un sector de la ciudad (centro e isla Teja), para luego presentar una localización múltiple, generando “nuevos espacios de riqueza” dentro del área urbana.

Lo anterior se corrobora tanto a nivel distrital y como a nivel de manzana en que, el año 2002 aparecen localizados grupos de alto nivel en el sector sur de la ciudad (Las Mulatas 2 o “Los Altos”), A lo anterior se une el hecho de que la evolución posterior demuestra que entre el 2002 y el 2008 se crearon nuevos barrios de elite hacia el oeste (camino a Niebla) lo que ha sido evidenciado por el levantamiento de uso de suelo en terreno.

La evolución de la localización de los grupos más pobres tiene un comportamiento totalmente distinto, pues en ambos períodos tienden a reafirmarse los patrones de emplazamiento. En efecto al año 1992 los grupos pobres se concentraban en la mitad oriente de la ciudad y ello se mantiene al censo siguiente. Existe crecimiento periférico de las áreas pobres de la ciudad, pero éste se presenta en la misma dirección (oriente y sur oriente). No se evidencian situaciones de cambio social importante, ni a nivel de zona censal ni de manzana. Es decir, los barrios que se catalogaron inicialmente como pobres, mantienen su situación 10 años después.

De esta forma, parece ser que desde una estructura socioespacialmente polarizada, la ciudad se complejiza, pero este cambio no implica una disminución de la segregación, sino que incluso ésta parece incrementarse, como se analizará posteriormente, cumpliendo con los planteamientos de HIDALGO (2008) sobre la dualidad “precariópolis y privatópolis” y DE MATTOS (1999) sobre la suburbanización y la nueva polarización social.

El comportamiento de los otros factores del análisis multivariado en 1992 y 2002 no entrega argumentos de gran relevancia para aclarar el comportamiento del espacio social, sino que tienden a complementar otro tipo de aspectos. Es así que se destaca la identificación de sectores de alta densidad en zonas de nivel socioeconómico bajo y la tendencia a una estructura etárea-urbana clásica, con los grupos de mayor edad que se emplazan en el centro y la población más joven en la periferia. Sobre este último hecho, Valdivia expresa el típico comportamiento de las ciudades que privilegian el crecimiento en extensión en viviendas unifamiliares con patio.

Es importante señalar que el realizar un análisis evolutivo del espacio social mediante el uso del Factorial puede hacer llegar a conclusiones erróneas, por lo que es necesario aclarar las restricciones del método utilizado.

El método del análisis multivariado factorial permite obtener una fotografía del comportamiento de un grupo de variables en un momento específico. Si cambian las variables, lo que es un hecho de un censo a otro, o incluso si se cambia la forma en que se formula la pregunta del censo, las correlaciones entre dichas variables se modificarán y los factores resultantes implicarán grupos de variables distintas.

Por otra parte, además de cambiar las variables entre un censo y otro, también cambian las unidades espaciales en el tiempo. Esto también influye marcadamente en los valores de correlaciones, así como en los factores finales y su construcción estadística.

Esto implica que el factor socioeconómico del año 1992 no implica lo mismo que el del 2002, por lo que la comparación y el análisis evolutivo es estimado; no un hecho estadísticamente correcto en un 100%. Pese a esta restricción, queda claro que al menos este primer factor, el socioeconómico, tiende a repetir (parcialmente) las mismas variables en ambos períodos, por lo que la comparación temporal es válida, tanto a nivel de zonas como de manzanas, sin embargo esto no ocurre con los factores siguientes, lo que dificulta realizar un análisis evolutivo del espacio social total.

Finalmente se debe recordar que los valores del factorial asignados a las unidades espaciales no son, tampoco, comparables entre períodos, en términos de que es un hecho de que gran parte de la población de Valdivia cambió y mejoró ciertas condiciones socioeconómicas durante el período. En este sentido, el nivel socioeconómico “muy bajo” del año 1992 es significativamente más bajo que el equivalente para el año 2002, es decir, si una zona censal se mantuvo en el rango muy bajo, no implica que sus condiciones materiales no hayan mejorado.

Una restricción mayor ocurre, como se señala en el capítulo correspondiente, en el análisis factorial a nivel de manzana, la que se origina por la amplia diversidad de la naturaleza básica de las manzanas. Es decir, al tener manzanas con 1 persona y al mismo tiempo manzanas con más de 300 personas se tienen proporciones muy dispares en los registros que componen la matriz. Esto repercute en las correlaciones entre variables, y en la dificultad del método para generar factores: en ambos casos el método reduce de cerca de 30 variables a 10 factores con valores propios superiores a 1. La representatividad de estos factores tiende a ser mucho menor y repercute en la validez del resultado. Por ello, el método factorial resulta más válido en unidades espaciales demográficamente más homogéneas, como es el caso de las zonas censales.

El análisis cluster o de agrupamiento entrega, nuevamente dos fotografías del espacio social urbano de la ciudad, identificando tipologías de espacios urbanos que evidencian la continuidad de ciertos niveles de segregación espacial entre los grupos más altos y los más bajos de la ciudad.

Debido a que el análisis cluster se construye con factores distintos en cada período, las tipologías no son comparables en ningún aspecto. Por lo anterior, se vuelve un método interesante y valioso en términos unitemporales, pero carece de validez multitemporal, por lo que no permite entender directamente la evolución del espacio social urbano de la ciudad.

### **5.3 Estructura de uso de suelo y funciones**

Los resultados del análisis del uso de suelo urbano tienden a ser muy coherentes con el espacio social analizado con anterioridad. Se corrobora que los espacios urbanos se diferencian socioeconómicamente entre una ciudad rica (al oeste y al sur) y una ciudad pobre (al oriente). Sin embargo este análisis en específico, permite clarificar las formas físicas en que la diferenciación social se manifiesta.

Destaca, en este contexto el desarrollo incipiente de barrios cerrados (la “privatópolis” de HIDALGO et al 2008), todos ellos asociados al nivel socioeconómico alto, de una data inferior a 15 años y con ciertas medidas de seguridad y equipamiento interno, cumpliendo las características planteadas por RIWILIS (2008). Se identifican diversas tipologías, siendo los condominios y las parcelas de agrado los que se asocian a la élite superior, emplazándose en la periferia urbana, cerca del espacio rural. Esto es relevante, dado que Valdivia es una ciudad de extensión pequeña, relativamente segura y con un alto nivel de identidad urbana, por lo que estos barrios cerrados tienen a aparecer como un producto inmobiliario impuesto, que no guarda relación con la historia urbana, pero que tiene cierto grado de éxito en la ciudad.

Por otra parte, se puede afirmar que estos hechos urbanos no tienen relación con el grado de éxito de la ciudad en su desarrollo económico. El mercado inmobiliario nacional es único en todo el país, tiene las mismas regulaciones y está compuesto por casi las mismas empresas que ofertan un producto homogéneo a determinados grupos sociales. Valdivia no es la excepción en este sentido, asimilando los planteamientos de SCHIAPPACASSE (1998) al señalar que la causa de la diferenciación social y urbana es la riqueza monetaria, independiente de las particularidades específicas de la ciudad.

En este contexto, el análisis funcional y habitacional es totalmente coherente con los antecedentes analizados sobre el plan regulador comunal vigente desde 1988. Específicamente lo relevante de la estructura de uso de suelo, es la alta confinación de los grupos sociales más bajos en porciones restringidas de la ciudad (oriente y suroriente principalmente). Esto es patente en las extensas villas de viviendas sociales que, debido a la normativa local vigente, no se pueden localizar en el poniente de la ciudad.

Finalmente el análisis de uso de suelo permitió pesquisar el emplazamiento de los campamentos aun existentes en la ciudad, ubicados al oriente, cerca de conjuntos de vivienda social, en que se evidenciaron altos niveles de precariedad.

En este sentido, es necesario rescatar la necesidad permanente de contrastar los análisis estadísticos de la geografía urbana con un intenso trabajo de terreno, que permita entender y aterrizar las estadísticas en las personas y sus hogares. Esto enriquece el análisis de una manera cualitativa y cuantitativa, permite entender los procesos y tener una imagen de lo que los factores y variables están expresando. Además devuelve al investigador la sensibilidad sobre los hechos reales, algo que tiende a ser difícil al adoptar una perspectiva exclusivamente cuantitativa en la disciplina.



## **CAPÍTULO 6: CONCLUSIONES**

## 6. CONCLUSIONES

La ciudad de Valdivia se conforma como una entidad urbana intermedia del sistema urbano chileno que posee un conjunto de características relevantes y particulares que la transforman en un caso de interés para la investigación geográfica.

En primer lugar, destaca el hecho de que los indicadores de desarrollo económico y social, referidos a calidad de la fuerza de trabajo, niveles de pobreza y niveles de desempleo, dan cuenta de que Valdivia se encuentra en una situación urbana de relativo estancamiento y presenta problemas de competitividad en el contexto regional, lo que demuestran una deficiente integración al modelo de desarrollo económico nacional.

En este contexto, la ciudad parece tener alternativas de desarrollo que se relacionan con otro tipo de actividades y funciones. En particular, los antecedentes señalan que hay dos actividades particulares que distinguen a la ciudad: la actividad de construcción naviera y el desarrollo de una función universitaria y científica. Estas actividades no son directamente potenciadas por el modelo nacional de desarrollo y, pese a ser competitivas en diversos aspectos, no se relacionan con una estructura de región *commodity* orientada a los mercados extranjeros.

De esta forma, pese a que la ciudad no llega a tener una estructura económica totalmente deteriorada (pues posee actividades alternativas que dinamizan en cierta medida la economía urbana), el análisis ha permitido corroborar la primera parte de la hipótesis de investigación, es decir que Valdivia no es una ciudad de alto nivel de desarrollo o dinamismo económico en el período y que sus actividades no se relacionan directamente con el modelo nacional exportador de recursos naturales. Más aún, hay ciertos indicadores deficitarios (empleo y pobreza) que en términos relativos indican ciertas dificultades para lograr el nivel alcanzado por otras ciudades intermedias cercanas; específicamente Temuco y Puerto Montt.

El análisis del espacio social de la ciudad permite concluir que al año 1992 la ciudad poseía una estructura socioespacialmente polarizada en que las clases altas se ubicaban al oeste, cerca del centro fundacional, y las clases más bajas se ubicaban en extensas zonas al norte, oriente y sur de la ciudad. Posteriormente para el año 2002 el espacio social adquirió una condición más compleja en que lo relevante ha sido el desarrollo de nuevas zonas de localización de población rica en la zona surponiente.

De esta manera el patrón socioespacial de la ciudad se complejiza, indicando una creciente heterogeneidad en la periferia urbana, pero que, a la vez, refuerza los patrones de concentración de pobreza en el sector suroriente y oriente de la ciudad. Cabe señalar que en ambos momentos censales se mantuvo la conformación de barrios de relativa homogeneidad social.

La morfología urbana actual tiende a expresar un patrón de crecimiento urbano en extensión guiado por los principales ejes viales, pero que a la vez define modalidades de límite urbano difuso. Se evidencian urbanizaciones menores desconectadas del área urbana continua; específicamente hacia el poniente (Torobayo) y norte. Estas zonas se asocian al desarrollo de nuevos barrios cerrados orientados a la elite urbana, los que adquieren dos modalidades: proyectos inmobiliarios tipo condominio (con vivienda construida) y parcelas de agrado. En estos sectores se vende la imagen de espacio semi rural, seguro (cerrado y con vigilancia), con estatus y con ciertos equipamientos urbanos. El cerramiento de barrios también fue identificado al interior de la ciudad continua, y también se encuentra asociados a condominios de población con altos ingresos.

En este punto, el cerramiento o segregación física adquiere en Valdivia una modalidad específica, puesto que hay amplias urbanizaciones de alto nivel socioeconómico que aprovechan el cerramiento natural originado por los humedales y las terrazas fluviales, que permite generar un cierto nivel de aislamiento con el resto de la ciudad. En este punto se debe recalcar que no

responden a espacios urbanos cerrados propiamente tal, sino que a barrios que quedan aislados producto de la conformación natural, lo que muestra un nivel de segregación nuevo, en el que es posible terrazas con proyectos inmobiliarios para grupos altos y terrazas con proyectos y urbanizaciones destinadas a los grupos bajos; separadas entre sí por zonas de humedales de difícil acceso peatonal y conectadas con muy pocas vías y calles al resto de la ciudad.

En relación con el emplazamiento de los grupos sociales más bajos, destaca la íntima relación con la normativa urbana vigente. En efecto, el relativo confinamiento de las viviendas sociales hacia los sectores suroriente, oriente y norte de la ciudad está definida por lo establecido en el Plan Regulador Comunal. No es posible, con la normativa vigente, que las viviendas sociales se localicen hacia el poniente de la ciudad (es decir, hacia donde viven los ricos), lo que potencia la segregación espacial hacia estos grupos.

Finalmente, cabe señalar la situación que presentan los grupos más vulnerables de la ciudad y que corresponde a la población que vive en campamentos. Este grupo se concentra al sector oriente de la ciudad en áreas rodeadas por sectores de vivienda social. Las condiciones actuales parecen permitir la radicación in situ y la implementación de equipamiento urbano sin grandes dificultades, pese a que ello reafirme la definición de la zona oriente como el sector pobre de Valdivia.

En relación con el emplazamiento de las funciones urbanas y las centralidades de comercio y servicio, la ciudad no evidencia la aparición de subcentros. En este punto es necesario recalcar que ya existe un artefacto urbano asociado a la globalización, correspondiente al Shopping Mall de Los Ríos; sin embargo este elemento urbano posee la particularidad de que no genera una nueva centralidad en la ciudad, sino que potencia la centralidad del CBD.

Es en este contexto que la segunda parte de la hipótesis queda confirmada, puesto que la ciudad tiende a presentar los patrones identificados en otras ciudades intermedias: urbanización periférica difusa, fragmentación socioespacial materializada en los condominios cerrados y aparición de artefactos urbanos comerciales de gran tamaño.

Sin embargo en Valdivia estos hechos tienen particularidades, referidas a que la fragmentación socioespacial queda circunscrita a los grupos de más alto nivel socioeconómico (no existen condominios de clase media) y que el nuevo artefacto urbano (Mall) no genera una nueva centralidad.

En definitiva, considerando los antecedentes discutidos con anterioridad, se puede aceptar como válida la hipótesis central de la investigación, es decir que Valdivia *presenta una estructura económica y productiva relativamente rezagada entre las ciudades intermedias de la zona centro-sur de Chile; sin embargo la ciudad evidencia procesos de fragmentación urbana y de surgimiento de nuevas funcionalidades que transforman el espacio urbano de manera significativa, de forma similar a la que se manifiesta en entidades urbanas similares integradas al modelo minero silvo agroexportador.*

Ahora bien, parece relevante indicar que hay ciertos elementos que han surgido a partir de esta investigación que se pueden transformar en nuevas líneas de investigación dentro de la disciplina de la geografía urbana y el análisis del sistema urbano chileno.

La primera de ellas se refiere a determinar cuál es la magnitud y cobertura de la construcción de espacios cerrados en las ciudades intermedias de todo el país. Parece ser una constante que, independiente de los niveles de pobreza o desarrollo, las ciudades intermedias manifestarían muy mayoritariamente esta nueva forma de construir ciudad. Se volvería una investigación interesante el catastro de estos espacios en todas las ciudades del país ubicadas dentro de un rango demográfico con el fin de dimensionar el fenómeno y dar cuenta de su alcance y potencialmente de sus causas. Esto podría incorporar también, patrones de localización genéricos, tamaños de los proyectos inmobiliarios y caracterización de los grupos objetivos a los que están orientados, entre otros aspectos.

Por otra parte, la identificación de espacios cerrados en una ciudad con una alta identidad urbana como Valdivia abre la interrogante sobre cuáles son las motivaciones para residir en ellos cuando se trata de ciudades intermedias. En particular, los antecedentes referidos al miedo pueden tener menos relevancia que aquellos referidos al estatus. Por ello, indagar sobre las causas puede tener importantes conclusiones que beneficiarán al desarrollo de la planificación urbana futura en este tipo de ciudades.

Finalmente es necesario recalcar que este estudio ha evidenciado la importancia de la normativa urbana local en la posibilidad de localización de viviendas sociales y sus potenciales efectos negativos al reforzar patrones de polarización socioespacial. En efecto, parece no deseable concentrar en sólo un sector de la ciudad las zonas posibles de localizar viviendas sociales. Esto podría ser estudiado con casos comparativos de ciudades intermedias con el fin de identificar alternativas de planificación urbana que conformen una ciudad más equitativa y socialmente integrada.

## **BIBLIOGRAFÍA**

## 7. BIBLIOGRAFÍA

- Alvarez-Rivadulla, María J. (2007). Golden ghettos: gates communities and class residencial segregation in Montevideo, Uruguay. *Environment and Planning A* 2007, volume 39, Pp. 47-63. [ISSN 1472-3409].
- Apey, Alfredo (1983). “El proceso de reestructuración económica nacional y su impacto en el sistema regional: 1976-1981”. *Informaciones Geográficas*. N° 30. Pp. 83-97. Departamento de Geografía. Universidad de Chile. Santiago de Chile [ISSN 0716-0365].
- Arenas, F. Siete claves para discutir sobre la planificación urbana chilena. *Biblio 3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona*, Vol. X, n° 592, 30 de junio de 2005. [<http://www.ub.es/geocrit/b3w-592.htm>]. [ISSN 1138-9796].
- Arias, Gonzalo (2007). Análisis locacional de la vivienda social en el Gran Santiago. Memoria para optar al título profesional de Geógrafo. 170 Págs. Escuela de Geografía. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. Santiago.
- Azócar, Gerardo; Sanhueza, Rodrigo y Henríquez, Cristián (2003). “Cambio en los patrones de crecimiento en una ciudad intermedia: el caso de Chillán en Chile Central”. *EURE*, agosto 2003, Vol. 29, N° 87. Pp.79-82. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile. [ISSN 0250-7161].
- Bähr, Jürgen; Mertins, Günter (1993). La ciudad en América Latina. *Población y Sociedad*. Diciembre 1993. N° 1. Pp. 5-14. Universidad Nacional de Tucumán. Argentina.
- Beaverstock J; Smith R; Taylor P (1999). A Roster of World Cities. En *Cities* Vol 16; Issue 6, 1999. Pp. 445-458. Elsevier Ltda. Gran Bretaña. <<http://www.lboro.ac.uk/gawc/rb/rb5.html>>. [ISSN 0264-2751].
- Bellet, Carmen & Josep, Sanfeliú (2003). “Miradas hacia otros espacios urbanos: las ciudades intermedias”. *Geo Crítica / Scripta Nova*. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de mayo de 2004, Vol. VIII, núm. 165. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-165.htm>> [ISSN: 1138-9788]
- Bolay, J-C & Rabinovich (2004). “Intermediate cities in Latin America risk and opportunities of coherente urban development”. *Cities*, Vol. 21, No. 5. Pp. 407–421. Elsevier Ltda. Gran Bretaña. [ISSN: 0264-2751].
- Borsdorf, Axel (2000). “El desarrollo urbano de Valdivia. Estudio de Caso en una ciudad mediana”. *Espacio y Desarrollo* N° 12. Pp. 45-82. Centro de Investigación en Geografía Aplicada, Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. Perú.
- Borsdorf, Axel (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE*. Mayo 2003, Vol. 29, N° .86. Pp. 37-49. Instituto de Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago. Chile [ISSN 0250-7161].
- Borsdorf, Axel (2005). “La transformación urbana-rural en Europa: ¿Hacia una unificación espacial en “post-suburbia”?, En *Gobernanza, competitividad y redes: La gestión de las ciudades del siglo XXI*. De Mattos C, Figueroa O, Giménez R, Orellana A & Yáñez G (Editores). Colección RIDEAL - EURE LIBROS. Pp. 21-30. Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.

- Bosque, Joaquín (2000). Ciudad y Globalización. Anales de Geografía de la Universidad Complutense. 2000, N° 20, Pp. 33-48. Madrid, España. [ISSN: 0211-9803].
- Buzai, Gustavo (2003). "Mapas sociales urbanos". Buenos Aires, 2003. 384 Págs. [ISBN 950-892-157-9].
- Castells, Manuel (1974). La cuestión urbana. Siglo XXI de España Editores S.A. 517 Págs. Madrid. España.
- Castells, Manuel (2004). La era de la información, Vol. 3 Fin de milenio: Economía, sociedad y cultura. Editorial Siglo XXI. Madrid. España. 486 Págs. [ISBN 9682323371, 9789682323379].
- Chitarroni, Horacio (2002). "El análisis factorial". Instituto de Investigación en Ciencias Sociales. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad del Salvador. El Salvador.
- Contreras, Miguel & Moreno, Rodrigo (2006) "El Ordenamiento Territorial en las ciudades de Osorno y Valdivia bajo la perspectiva de sus actuales estructuras, procesos y conflictos urbano-territoriales". Anales de la Sociedad Chilena de Ciencias Geográficas. Pp. 248-253. XXVII Congreso Nacional y VII Internacional de Geografía. Universidad de Concepción, Concepción, Chile.
- Coy, Martin & Pohler, Martin (2002). Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina. Environment and Planning B: Planning and Design N° 29(3). Pp. 355 – 370. [ISSN 0265-8135].
- Daher, Antonio. (1994): "Competencia: regiones ganadoras y perdedoras en Chile", EURE, Vol 20, N° 60, Agosto 1994. Pp. 63-84. Instituto de Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile. [ISSN 0250-7161].
- Daher, Antonio (2003). "Regiones-commodities: Crisis y contagio en Chile". EURE, Mayo 2003, Vol. 29, N° 86. Pp.89-108. Instituto de Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile. [ISSN 0250-7161].
- Dastres, Cecilia; Spencer, Cristian; Muzzopappa, Cecilia; Sáez, Chiara (2005). La construcción de noticias sobre seguridad ciudadana en prensa escrita y televisión: ¿posicionamiento, distorsión o comprensión?. Instituto de Asuntos Públicos. Universidad de Chile – Consejo Nacional de Televisión. Serie Seguridad Ciudadana y Democracia. 250 págs. Santiago. Chile.
- De Mattos, Carlos; Riffo, Luis (2005). Globalización, redes, nodos y dinámica metropolitana: El Gran Santiago en los noventa. En Gobernanza, competitividad y redes: La gestión de las ciudades del siglo XXI. De Mattos C, Figueroa O, Giménez R, Orellana A & Yáñez G (Editores). Colección RIDEAL - EURE LIBROS. Pp. 31-64. Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.
- De Mattos, Carlos; Hiernaux, Daniel; Restrepo, Darío (compiladores) (1998). Globalización y territorio: impactos y perspectivas. Fondo de Cultura Económica-Instituto de Estudios Urbanos. Santiago. Chile.
- De Mattos, Carlos A (1999). "Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo". EURE Diciembre 1999. Vol.25, N°76. Pp.29-56. Instituto de Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile. [ISSN 0250-7161].

- De Mattos, Carlos (2008). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. En Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. Paulo César Xavier Pereira – Rodrigo Hidalgo (editores). PUC. Instituto de Geografía. Serie Geolibros N° 11. Pp. 23-40. Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago. Chile. [ISBN 978 956 14 1002 2].
- Delgado, María Teresa (1979). Análisis Factorial: Ejemplos de aplicación en Geografía. Escuela de Geografía, Facultad de Ciencias Forestales. Universidad de Los Andes. Venezuela.
- DMCH (2008). Página web institucional de la Dirección Meteorológica de Chile. [www.meteochile.cl](http://www.meteochile.cl)
- Enríquez, Jesús (2007). “Entre el miedo y la distinción. El estado actual del fraccionamiento cerrado en las ciudades fronterizas de Tijuana, Nogales y Ciudad Juárez”. Estudios Fronterizos, enero-junio, año/vol. 8, número 015. Pp. 9-49. Universidad Autónoma de Baja California. Mexicali, México.
- Escolano, Severino & Ortiz, Jorge (2004a). La complejidad de los procesos de reestructuración espacial de las ciudades intermedias: persistencia y cambio en la ciudad de Puerto Montt (Chile). En Anales de Geografía N° 24. Pp. 79-106. Facultad de Geografía e Historia, Universidad Complutense de Madrid. España. [ISSN 0211-9803].
- Escolano, Severino & Ortiz, Jorge (2004b). Cambios de la configuración urbana y “sintaxis del espacio” en ciudades intermedias: El caso de La Serena (Chile). En Estudios Geográficos LXV 255. Pp. 297-320. IEGD-CSIC. Madrid. España. [ISSN 0014-1496]
- Escolano, Severino; Ortiz, Jorge (2006). Movilidad espacial de la población y cambios recientes del modelo de densidad en ciudades del sistema urbano chileno. Geographicalia N° 48. 139-155. Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio. Universidad de Zaragoza. España.
- Formiga, Aurora (2000). La diferenciación socioespacial y los espacios subjetivos de los bahienses. Tesis Doctoral. Departamento de Geografía Humana. Facultad de Geografía e Historia. Universidad Complutense de Madrid. Madrid. España.
- Ford, Larry. (1996). A new and Improved Model of Latin American City Structure. Geographical Review. N°86(3). Pp. 437-440. American Geographical Society. Estados Unidos.
- Gatto, Francisco (1990). “Cambio tecnológico, neofordista y reorganización productiva. Primeras reflexiones sobre implicaciones territoriales”, en Albuquerque Francisco (coord.) *Revolución tecnológica y reestructuración productiva: impactos y desafíos territoriales*. ILPES/ONU, Santiago de Chile. Documento IEU/PUC; GEA. Pp 55-97.
- Gilbert, Alan. 1993. Ciudades del tercer mundo: la evolución del sistema nacional de asentamientos. EURE. Tomo 19 N° 57. Pp. 41-58. Instituto de Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago. Chile. [ISSN 0250-7161].
- Gormsen, Erdmann (1991). Urban rehabilitation of historic town centres in Latin America. En Applied Geography N° 38. Pp. 22-39. Institute for Scientific Co-operation. Tübingen. Alemania. [ISSN 0173-7619].
- Grant, Jill (2004). Types of gated communities. Environment and Planning B: Planning and Design 29 (3). Pp. 913 – 930. [ISSN 0265-8135].
- Griffin, E.; Ford, L. 1980. A model of Latin American city structure. Geographical Review. N° 70(4). Pp. 397-422. American Geographical Society. Estados Unidos.



- Hall, Peter (1996). Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX. Versión en español por Ediciones del Serbal. (495 págs.). Barcelona. España.
- Hermansen, Tormod (1969). Organización espacial y desarrollo económico. El alcance y la tarea del planeamiento espacial. Development Studies N° 1. Universidad de Mysore. India.
- Hernández, Cristián & Azócar, Gerardo (2006). “Cambio de uso del suelo y escorrentía superficial: aplicación de un modelo de simulación espacial en Los Ángeles, VIII Región del Biobío, Chile”. Rev. Geogr. Norte Grande. Diciembre 2006, N° 36. Pp. 61-74. Instituto de Geografía. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile [ISSN 0718-3402].
- Hidalgo, Rodrigo (2004). La vivienda Social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del Siglo XX. Colección Sociedad y Cultura. (491 Págs.). Instituto de Geografía. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago. Chile.
- Hidalgo, Rodrigo; Salazar, Rodrigo; Lazcano, Rodrigo; Roa, Francisco; Álvarez, Lily; Calderón, Mario. (2005). Transformaciones socioterritoriales asociadas a proyectos residenciales de condominios en comunas de la periferia de Santiago. Revista INVI agosto, año/vol. 20. N° 054. Pp. 104-133. Instituto de la Vivienda. Universidad de Chile. Santiago, Chile.
- Hidalgo Rodrigo, Borsdorf Axel, Zunino Hugo (2008). Las dos caras de la expansión residencial en la periferia metropolitana de Santiago de Chile: precariópolis estatal y privatópolis inmobiliaria. En Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. Paulo César Xavier Pereira – Rodrigo Hidalgo (editores). PUC. Instituto de Geografía. Serie Geolibros N° 11. Pp. 167-196. Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago. Chile. [ISBN 978 956 14 1002 2].
- Ilustre Municipalidad de Valdivia (1988). Ordenanza y Planos, Plan Regulador Comunal de Valdivia. Municipalidad de Valdivia – SEREMI MINVU. Valdivia. Chile.
- INE (1992). Instituto Nacional de Estadísticas. Chile. XVI Censo de población y V de Vivienda. Base de datos REDATAM. Santiago. Chile.
- INE (2005). Población de los Centros poblados de Chile 1875-1992. Instituto Nacional de Estadísticas. 85 Págs. Santiago. Chile.
- INE (2002). Instituto Nacional de Estadísticas. Chile. XVII Censo de población y VI de Vivienda. Base de Datos REDATAM. Santiago. Chile.
- INE (2005). Instituto Nacional de Estadísticas. Chile hacia el 2020. Proyecciones de Población. Santiago. Chile.
- INE (2005). Instituto Nacional de Estadísticas. Chile: Ciudades Pueblos Aldeas y Caseríos. Software de visualización de resultados CPAC. Santiago. Chile.
- Janoschka, Michael (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. EURE Diciembre 2002, Vol.28, N° 85. Pp. 11-20. Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago. Chile. [ISSN 0250-7161].
- Janoschka, Michael (2005). De ciudades dispersas a ciudades perforadas: Una nueva fase de transición demográfica y sus consecuencias morfológicas. En Gobernanza, competitividad y redes: La gestión de las ciudades del siglo XXI. De Mattos C, Figueroa O, Giménez R, Orellana A & Yáñez G (Editores). Colección RIDEAL - EURE LIBROS. Pp. 151-173. Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.

- Juárez, María Liliana (2006). Segregación Urbana y sus implicaciones en las ciudades. Una aproximación teórica. Palapa, julio-diciembre. Año/vol 1 N° 002. Pp. 45-50. Universidad de Colima. Colima. México. [ISSN 1870-7483].
- Kanitschneider, Sigrun (2007). Diferenciación socioespacial en la periferia argentina, el ejemplo de San Salvador de Jujuy. Rev. geogr. Norte Grande. Junio 2007, N°37. Pp. 23-33. Instituto de Geografía. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago. Chile. [ISSN 0718-3402].
- Lindon, Alicia. La ciudad y la vida urbana a través de los imaginarios urbanos. EURE, Agosto 2007, Vol.33, N° 99. Pp. 7-16. Instituto de Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago. Chile. [ISSN 0250-7161].
- López, Liliana & Rodríguez, Isabel (2005). "Evidencias y discursos del miedo en la ciudad: casos mexicanos". Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (54). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-54.htm>> [ISSN: 1138-9788]
- Mallarach, Jordi; Vilagrassa Ibarz. (2002). Los procesos de desconcentración urbana en las ciudades medias españolas. ERÍA 57. 2002. Pp. 57-70. Departamento de Geografía. Universidad de Oviedo. España. [ISSN 0211-0563].
- Martínez, Miguel. (2005). Sociologías del espacio: legado teórico y productividad empírica. REIS 109. 2005. Pp. 127-154. Centro de Investigaciones sociológicas. Madrid. España. [ISSN 1988-5903].
- Martner, Carlos (1995). Innovación Tecnológica y Fragmentación Territorial. EURE Junio 1995, Vol. 21, N° 63. Pp.69-75. Instituto de Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile. [ISSN 0250-7161].
- MINVU-ATISBA (2005). Informe Final Asesoría en proyectos Urbanos: Sector Guacamayo. Ministerio de Vivienda y Urbanismo – ATISBA Estudios y Proyectos Urbanos. Santiago. Chile. (122 pp).
- Ortiz, Jorge; Escolano, Severino y Moreno, Rodrigo (2008). "Globalización y cambios funcionales recientes en las ciudades del sistema urbano chileno". Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada. N° 41, 2007, Pp. 33-60. Granada. España. [ISSN 0210-5462].
- Parrochia B., Juan (2004). Iniciativas sobre desarrollo urbano enunciadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, marzo de 1979. Revista Electrónica de Urbanismo, Universidad de Chile. N°4.
- Peach (1975). Urban Social Segregation. Longman Group Limited. London, Great Britain
- Pinto, Mónica (2007). Los modelos explicativos de la estructura urbana: una visión crítica de su desarrollo al interior de la consolidación de la racionalidad moderna. Memoria de Título. 220 pags. Escuela de Geografía. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. Santiago. Chile.
- Poduje, Ivan (2006). El globo y el acordeón: planificación urbana en Santiago, 1960-2004. En Santiago. Donde estamos y hacia donde vamos. Alexander Galetovic, Editor. Centro de estudios Públicos. Santiago. Chile.
- Portes, Alejandro & Roberts, Bryan (2002). "La ciudad bajo el libre mercado", en *Ciudades Latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*. Prometeo Libros. Buenos Aires Argentina.

- Pradilla, Emilio (1995). Los Territorios latinoamericanos en la nueva fase de internacionalización neoliberal. EURE Vol. XXI N° 63. Pp 57-68. Instituto de Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile. [ISSN 0250-7161].
- Reguillo, Rossana (1998). "Imaginario globales, miedos locales. La construcción social del miedo en la ciudad". Ponencia presentada en el IV Encuentro de la Asociación Latinoamericana de Investigadores de la Comunicación. ALAIC. "Ciencias de la Comunicación: Identidades y Fronteras". Grupo de Trabajo "Comunicación, identidad y cultura urbana". Universidad Católica de Pernambuco, Recife, Brasil, 11-16 de septiembre de 1998.
- Riwilis, Viviana (2008). Los barrios cerrados en las metrópolis latinoamericanas: ¿un nuevo producto inmobiliario o una nueva forma de habitar ciudad? El caso del nordelta de Buenos Aires. En Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. Paulo César Xavier Pereira – Rodrigo Hidalgo (editores). PUC. Instituto de Geografía. Serie Geolibros N° 11. Pp. 119-136. Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago. Chile. [ISBN 978 956 14 1002 2].
- Rodríguez, Liliana (2006), "Mecanismos de control territorial en tiempos de la globalización". Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2006, vol. X, núm. 218 (28). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-218-28.htm>> [ISSN: 1138-9788]
- Roitman, Sonia. Barrios cerrados y segregación social urbana. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(118). <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm)> [ISSN: 1138-9788]
- Rondinelli, D.A., J.R. Nellis, and G.S. Cheema. (1983). "Decentralization in Developing Countries: A Review of Recent Experience". World Bank Staff Working Papers N°. 581, Washington, D.C. Estados Unidos.
- Sánchez-Crispín, Álvaro; Propin, Enrique (2001). Cambios en la orientación funcional de las ciudades medias del trópico mexicano. Cuadernos Geográficos N° 35. Pp. 69-85. Universidad de Granada. España. [ISSN 0219-5463].
- Sassen, Saskia (2007). El reposicionamiento de las ciudades y regiones urbanas en una economía global: ampliando las opciones de políticas y gobernanza. EURE Diciembre. 2007. Vol.33, N°.100. Pp. 9-34. Instituto de Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile. [ISSN 0250-7161].
- Schiappacasse, Paulina (1998). Diferenciación del espacio social intraurbano en el Gran Santiago. Un Análisis a nivel distrital. Tesis de grado Magister en Geografía. Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Santiago.
- Stadel, Christof (2000). Ciudades medianas y aspectos de sustentabilidad en la región andina. Espacio y Desarrollo N° 12. Pp. 25-43. Centro de Investigación en Geografía Aplicada, Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. Perú.
- Svampa, Maristella (2004). "Fragmentación espacial y procesos de integración social hacia arriba: socialización, sociabilidad y ciudadanía". Espiral, septiembre-diciembre, año/vol. XI, número 031. Pp. 55-84. Universidad de Guadalajara, Guadalajara, México. [ISSN 1665-0565].
- Szary, Anne-Laure (1997). Regiones ganadoras y regiones perdedoras en el retorno de la democracia en Chile: poderes locales y desequilibrios territoriales. EURE, Diciembre 1997, Vol. 23, N°.70. Pp. 59-78. Instituto de Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile. [ISSN 0250-7161].

- Torres, Mario (2005). Planeación urbana en Chile. Un producto de la especulación inmobiliaria. Boletín CF+S 29/30. Junio 2005 Edita: Instituto Juan de Herrera. Madrid. España. [ISSN 1578-097X].
- Vazquez-Barquero, Antonio (2006). “Surgimiento y transformación de clusters y milieus en los procesos de desarrollo”. EURE, Mayo 2006, Vol.32, N° 95. Pp.75-93. Instituto de Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile. [ISSN 0250-7161].
- Webster, Chris; Glasze, Georg; Frantz, Klaus. (2002). The global Spread of gates communities. En Environment and Planning B. Planning and Design. Vol. 29. Pp. 315-320. [ISSN 0265-8135].
- Williamson, John (2004). A Short History of the Washington Consensus. Paper encargado para la Fundación CIDOB fcon motivo de la conferencia “From the Washington Consensus towards a new Global Governance,”. Barcelona, 24 y 25 de Septiembre de 2004.

**ANEXOS**

## **8. ANEXOS**

### **ANEXO 1**

#### **Base de datos inicial a nivel de zona censal**

- a) Año 1992**
- b) Año 2002**

**ANEXO 1:****a) Matriz de datos para Análisis de Zonas Censales año 1992 (1/3)**

NOMBRE	HOG/VIV	PERS/VIV	TOTPIEZ/VIV	PORC_ALC	AUTO	MICRO	CELU	VIDEO	TVCOLOR	MAPUCHE
C HENRIQUEZ	113,0	4,3	5,5	77,5	20,7	5,9	1,1	20,6	58,4	8,7
ISLA TEJA	106,6	4,4	6,1	89,9	42,8	13,4	2,7	35,8	68,7	7,0
MERCEDES	103,9	3,8	6,5	97,7	44,8	11,9	2,9	37,5	81,4	5,2
LAS ANIMAS 1	107,3	4,5	5,0	69,2	15,8	2,3	0,6	12,9	52,9	9,0
LAS ANIMAS 2	110,2	4,5	4,8	47,2	8,5	1,2	0,7	10,2	45,2	10,6
ESTACION 1	108,0	4,6	5,1	52,8	10,6	2,4	0,4	11,1	41,3	11,4
ESTACION 2	108,7	4,8	5,1	85,1	5,4	0,6	0,8	10,1	44,5	9,8
ESTACION 3	114,4	4,8	5,2	87,8	8,1	0,8	0,5	11,9	45,4	11,8
ESTACION 4	106,3	4,4	5,5	85,7	18,2	0,7	0,4	13,6	59,3	7,0
ESTACION 5	105,0	4,4	4,8	74,4	5,4	0,7	0,4	6,9	38,9	9,3
HUELLEIHUE 1	111,8	4,7	5,1	87,9	8,6	0,2	0,2	9,8	47,9	12,4
HUELLEIHUE 2	128,3	5,3	5,2	95,5	6,8	1,0	0,5	8,4	43,0	13,8
HUELLEIHUE 3	115,2	4,6	4,7	90,4	7,1	0,8	0,3	8,9	46,3	10,8
HUELLEIHUE 4	103,4	4,3	3,9	93,1	10,7	1,3	0,3	11,7	55,6	9,3
TTE MERINO 1	107,2	4,2	4,9	88,2	24,8	1,9	0,5	21,1	68,8	8,6
TTE MERINO 2	109,4	4,5	4,5	94,7	10,9	0,7	0,5	13,9	56,3	10,7
TTE MERINO 3	104,9	4,3	4,1	85,7	12,7	1,7	0,5	12,2	50,8	10,9
MULATAS 1	104,1	4,2	4,5	96,8	19,2	3,1	0,7	16,1	52,9	10,6
MULATAS 2	111,9	4,3	4,8	60,5	13,1	1,7	1,3	14,8	52,2	8,9
PANTANO 1	119,8	4,4	5,0	82,7	14,6	2,8	0,3	17,0	53,6	10,3
PANTANO 2	108,1	4,2	4,6	51,8	14,9	3,6	1,2	15,0	47,0	9,4
AGUIRRE 1	109,4	4,1	5,2	91,0	23,6	5,1	1,1	21,6	63,3	12,9
AGUIRRE 2	106,6	4,1	5,2	95,2	26,4	2,8	0,6	23,1	72,4	6,6
AGUIRRE 3	106,6	4,1	5,1	80,8	20,3	4,3	1,1	17,7	60,0	7,4

**ANEXO 1:****a) Matriz de datos para Análisis de Zonas Censales año 1992 (2/3)**

NOMBRE	ED_0_14	ED_65+	LEE 15 Y MAS	NAC_VALD	V87_VALD	BASICA Y MENOS	UNIVERSITARIA	PATRON	TCP	S_DOM
C HENRIQUEZ	20,7	9,4	57,2	52,4	68,3	26,7	25,4	9,8	14,6	11,1
ISLA TEJA	24,8	6,4	56,2	51,1	68,6	21,2	37,9	9,3	10,1	13,2
MERCEDES	16,4	12,2	65,5	41,4	62,1	11,5	38,7	12,8	12,9	13,1
LAS ANIMAS 1	27,9	5,8	59,6	63,3	77,1	41,6	7,9	4,9	9,4	6,2
LAS ANIMAS 2	26,0	7,4	59,6	65,2	74,6	46,2	6,6	7,0	13,8	6,1
ESTACION 1	31,0	6,4	53,2	69,9	77,7	49,3	5,2	5,5	11,9	8,8
ESTACION 2	29,9	8,6	61,1	70,0	77,4	50,5	3,1	2,7	15,4	6,0
ESTACION 3	29,9	6,3	65,1	72,5	78,3	49,8	7,1	3,0	13,8	7,1
ESTACION 4	25,1	8,1	63,5	54,2	72,4	33,8	12,1	4,4	13,9	7,3
ESTACION 5	29,5	6,1	54,6	68,5	78,3	58,5	4,3	2,6	19,7	7,0
HUELLEIHUE 1	28,6	6,4	55,8	69,4	79,6	45,3	6,6	3,6	11,9	5,9
HUELLEIHUE 2	29,1	6,9	61,1	68,2	77,5	54,4	4,3	4,9	14,0	7,7
HUELLEIHUE 3	26,8	7,5	65,3	66,2	78,3	46,6	4,9	4,7	15,9	5,3
HUELLEIHUE 4	33,0	3,0	62,1	67,0	78,9	42,4	7,0	2,5	13,2	4,6
TTE MERINO 1	26,2	6,8	66,1	59,3	74,0	26,0	14,6	6,8	12,9	5,1
TTE MERINO 2	26,5	5,4	67,0	68,0	79,1	39,2	8,2	6,6	12,5	5,1
TTE MERINO 3	28,2	5,2	57,7	66,8	77,0	46,8	6,5	8,0	14,2	6,1
MULATAS 1	32,5	4,1	56,2	62,0	74,4	39,2	17,2	3,7	12,5	7,4
MULATAS 2	26,2	7,2	70,2	61,2	72,7	37,0	17,9	4,5	12,7	8,6
PANTANO 1	21,3	9,1	64,5	56,3	73,5	32,2	21,8	5,1	18,6	6,5
PANTANO 2	25,7	7,5	61,8	61,8	76,0	38,6	15,8	4,5	16,5	6,2
AGUIRRE 1	21,7	8,6	71,4	46,2	65,0	22,6	28,0	7,7	14,3	6,4
AGUIRRE 2	20,2	11,3	67,2	50,5	72,0	21,9	23,8	5,5	14,0	6,7
AGUIRRE 3	21,5	10,2	67,6	58,8	76,8	28,6	20,8	4,7	18,1	7,7



**ANEXO 1:****a) Matriz de datos para Análisis de Zonas Censales año 1992 (3/3)**

NOMBRE	DIRECTIVOS	PROFESIONALES	PROFESORES	OFICINA	TNC	PRIMARIA	SECUNDARIA	CONSTRUCCIÓN	COMERCIO	FINANZ_INMOB
C HENRIQUEZ	9,0	9,3	6,6	15,7	19,4	4,9	12,7	5,9	20,7	6,9
ISLA TEJA	9,3	15,4	12,4	13,8	21,8	5,4	11,0	3,8	13,8	7,2
MERCEDES	14,0	15,9	10,3	18,5	17,2	3,6	8,3	4,3	15,3	8,4
LAS ANIMAS 1	3,4	3,2	2,8	15,0	21,0	5,7	26,1	5,4	17,4	5,0
LAS ANIMAS 2	3,5	1,7	2,1	13,0	24,6	4,2	24,8	6,9	19,5	4,8
ESTACION 1	4,0	2,8	1,9	8,8	31,5	5,5	35,5	9,3	14,2	2,9
ESTACION 2	1,8	1,1	0,9	10,1	25,0	5,3	25,3	12,6	19,4	3,4
ESTACION 3	1,3	2,8	3,5	13,3	23,8	4,9	22,0	11,8	17,8	3,4
ESTACION 4	5,2	4,1	4,7	16,9	20,1	2,4	17,8	5,8	17,6	5,9
ESTACION 5	1,1	1,1	1,7	8,2	32,1	4,8	23,4	13,5	21,2	2,5
HUELLEIHUE 1	2,8	2,3	3,5	13,4	25,0	3,6	20,4	11,6	18,1	4,1
HUELLEIHUE 2	2,7	1,1	1,5	8,3	27,7	4,9	23,6	15,1	16,4	2,4
HUELLEIHUE 3	3,0	1,4	2,3	11,3	25,3	3,4	20,2	10,4	21,4	4,5
HUELLEIHUE 4	2,2	2,4	2,7	13,1	20,8	4,1	26,1	11,1	16,0	4,1
TTE MERINO 1	4,1	5,0	7,1	19,9	14,8	4,0	12,8	5,1	16,7	5,3
TTE MERINO 2	2,2	2,7	4,0	16,0	19,7	4,3	20,6	7,7	18,5	4,8
TTE MERINO 3	3,2	2,5	2,7	13,2	22,4	4,5	21,2	10,6	18,5	5,1
MULATAS 1	3,3	6,7	7,1	13,7	23,1	5,7	16,3	10,3	14,1	5,0
MULATAS 2	4,5	4,2	5,3	15,2	18,5	9,1	22,3	3,9	13,7	4,7
PANTANO 1	5,9	5,1	6,8	21,2	16,3	3,6	16,0	6,1	22,9	6,3
PANTANO 2	5,0	5,2	4,6	16,0	21,8	6,3	18,4	6,4	19,4	5,7
AGUIRRE 1	6,3	5,8	10,4	20,6	14,6	2,9	10,8	2,9	19,9	7,0
AGUIRRE 2	6,9	9,2	8,4	18,4	13,8	3,8	12,2	3,6	18,3	6,7
AGUIRRE 3	4,1	6,6	6,3	15,7	17,7	3,4	13,9	6,7	19,6	5,3

**ANEXO 1:****b) Matriz de datos para Análisis de Zonas Censales año 2002 (1/3)**

NOMBRE	HOG/VIV	PER/VIV	TOTPIEZ/VIV	PORC_ALC	AUTO	MICRO	CELU	PC	INTER	TVCABL	MAPUCHE
C HENRIQUEZ	111,9	3,4	5,20	96,31	19,1	31,2	54,4	26,3	11,5	46,4	5,22
ISLA TEJA	107,0	3,5	5,89	99,51	45,2	55,9	68,6	54,0	36,4	65,5	1,47
MERCEDES	115,2	3,3	6,22	100,00	42,2	53,9	66,5	48,7	27,9	62,6	1,75
LAS ANIMAS 1	105,7	3,8	4,59	93,63	19,0	20,5	51,3	14,6	5,7	27,7	4,97
LAS ANIMAS 2	106,8	3,8	4,76	93,47	16,9	13,6	50,3	13,3	5,3	26,7	6,57
LAS ANIMAS 3	111,2	3,7	4,47	89,58	13,2	15,4	44,3	12,2	4,0	24,0	5,95
ESTACION 1	106,3	3,8	4,50	90,74	10,4	13,5	41,1	9,3	4,5	18,5	4,06
ESTACION 2	110,6	4,0	4,62	95,06	7,7	13,7	41,5	9,1	2,8	20,7	4,81
ESTACION 3	112,2	4,2	4,97	99,24	11,8	17,1	43,5	13,6	3,6	25,2	4,79
ESTACION 4	114,9	3,9	5,19	98,95	19,6	23,9	55,6	20,7	8,0	31,2	4,78
ESTACION 5	106,6	3,6	4,24	94,22	8,7	12,8	40,6	9,7	4,2	21,2	4,47
HUELLEIHUE 1	104,6	3,7	4,62	98,46	14,1	16,0	42,6	13,9	4,4	25,0	4,94
HUELLEIHUE 2	116,4	4,3	4,60	99,68	11,4	13,8	40,4	12,6	3,7	25,5	5,36
HUELLEIHUE 3	110,9	3,9	4,74	98,95	10,8	14,3	43,2	11,0	3,3	21,4	4,21
HUELLEIHUE 4	105,5	3,8	4,77	98,49	19,6	23,2	55,3	21,3	7,1	30,7	4,17
HUELLEIHUE 5	109,6	3,9	4,78	99,34	10,7	15,0	45,7	13,8	3,5	25,6	5,95
TTE MERINO 1	104,5	3,5	5,11	99,38	25,7	32,0	57,6	28,6	11,9	34,1	3,34
TTE MERINO 2	108,8	3,9	4,77	99,56	15,2	17,9	47,0	14,9	5,5	25,1	3,87
TTE MERINO 3	104,0	3,7	4,88	99,03	27,8	32,0	63,7	29,9	13,8	33,0	4,33
TTE MERINO 4	104,5	3,7	4,29	98,95	14,8	18,3	49,4	12,0	4,1	21,8	5,51
MULATAS 1	104,0	3,5	5,50	99,74	38,2	47,8	68,0	45,7	22,5	46,2	2,10
MULATAS 2	105,5	3,9	5,16	95,38	18,4	24,9	52,4	24,5	10,5	39,6	2,44
MULATAS 3	101,8	3,4	5,63	100,00	49,1	57,6	74,4	53,9	28,7	45,5	2,07
MULATAS 4	104,9	4,0	4,17	98,28	8,1	12,2	42,3	7,8	2,2	10,9	6,36
PANTANO 1	119,1	3,5	4,90	99,15	15,8	26,6	56,6	26,3	11,1	40,9	3,01
PANTANO 2	107,0	3,6	4,91	93,92	18,3	23,2	50,6	22,6	9,6	32,8	3,93
AGUIRRE 1	107,5	3,6	5,35	98,23	23,2	31,8	57,0	30,0	13,3	39,3	3,64
AGUIRRE 2	106,5	3,5	5,55	100,00	26,6	33,4	56,2	33,3	14,9	41,7	2,96
AGUIRRE 3	114,7	3,7	5,38	95,29	22,5	29,3	48,8	25,0	11,8	35,3	2,77

**ANEXO 1:****b) Matriz de datos para Análisis de Zonas Censales año 2002 (2/3)**

NOMBRE	ED_0_14	ED_65+	LEE 15 Y MAS	NAC_VALD	VIV_97_VALD	BASICA Y MENOS	UNIVERSITARIA	PATRON	TCP	S_DOM
C HENRIQUEZ	17,9	13,2	97,9	52,3	79,7	21,0	28,3	7,1	17,2	6,1
ISLA TEJA	20,8	7,9	98,9	47,4	77,5	11,6	50,2	9,5	13,7	7,8
MERCEDES	12,8	16,6	99,5	43,8	72,3	7,0	44,7	11,0	18,5	8,1
LAS ANIMAS 1	24,0	9,2	96,6	66,2	89,9	32,4	11,1	2,8	14,5	6,2
LAS ANIMAS 2	24,0	11,2	96,6	65,9	88,0	35,7	10,6	2,7	15,3	7,5
LAS ANIMAS 3	23,1	9,3	96,3	65,5	88,4	34,8	8,3	2,7	18,1	7,4
ESTACION 1	26,6	8,4	95,2	70,7	92,6	41,8	7,2	5,6	14,4	6,9
ESTACION 2	25,1	11,5	94,1	72,8	92,6	45,2	5,1	3,4	12,5	6,9
ESTACION 3	24,1	10,3	96,1	73,2	92,3	39,1	9,6	4,5	14,6	7,1
ESTACION 4	19,5	11,7	97,3	57,3	84,6	24,3	19,1	3,6	16,3	6,5
ESTACION 5	23,8	9,1	94,4	68,7	89,8	45,7	8,1	2,5	15,1	8,5
HUELLEIHUE 1	20,5	12,4	95,5	71,5	93,0	33,7	10,5	7,9	12,8	4,9
HUELLEIHUE 2	23,1	11,4	94,2	69,3	90,7	40,7	6,7	4,4	14,0	8,6
HUELLEIHUE 3	23,5	12,4	95,9	67,2	89,2	40,4	7,2	6,8	16,2	7,9
HUELLEIHUE 4	25,8	4,8	97,5	65,4	89,3	25,9	14,3	3,7	15,1	5,0
HUELLEIHUE 5	23,2	11,3	95,9	69,4	92,3	37,1	10,5	4,8	12,8	6,9
TTE MERINO 1	22,7	9,0	98,7	57,1	85,7	17,0	23,4	4,9	13,7	3,7
TTE MERINO 2	22,5	10,4	96,7	67,1	91,9	33,3	10,5	6,7	14,9	5,7
TTE MERINO 3	28,1	5,0	97,7	62,3	86,2	22,9	19,3	4,4	14,2	4,8
TTE MERINO 4	27,5	5,5	96,8	68,7	91,3	32,6	8,2	3,4	13,9	7,3
MULATAS 1	22,5	7,9	99,2	51,8	80,9	9,1	39,2	5,4	11,7	2,8
MULATAS 2	24,1	8,2	98,1	62,0	82,2	25,0	23,0	4,6	17,9	6,6
MULATAS 3	26,0	5,5	99,4	47,1	75,5	6,6	46,2	5,3	12,3	2,7
MULATAS 4	31,0	3,7	94,6	70,8	92,7	47,5	4,8	2,3	13,4	10,3
PANTANO 1	18,9	9,6	98,1	56,8	81,0	20,5	27,8	5,0	19,9	5,1
PANTANO 2	22,8	9,0	96,6	62,5	85,0	29,0	21,4	4,8	17,7	6,8
AGUIRRE 1	19,6	12,0	98,1	50,7	76,4	17,5	25,4	4,4	13,9	4,9
AGUIRRE 2	17,6	14,5	99,2	53,3	83,0	14,7	30,4	4,5	17,0	3,4
AGUIRRE 3	17,9	12,5	98,0	59,4	82,9	22,3	25,1	5,7	17,3	6,1

**ANEXO 1:****b) Matriz de datos para Análisis de Zonas Censales año 2002 (3/3)**

NOMBRE	DIRECTIVOS	PROFESIONALES	PROFESORES	OFICINA	TNC	PRIMARIAS	SECUNDARIA	CONSTRUC	COMERCIO	FINANZ_INMOB
C HENRIQUEZ	6,8	10,0	6,3	7,1	11,3	5,9	8,4	7,1	22,2	13,2
ISLA TEJA	9,4	21,7	13,2	4,8	10,6	5,9	8,1	4,1	14,4	15,4
MERCEDES	10,4	19,8	9,1	7,0	9,8	4,5	4,6	3,3	16,6	15,1
LAS ANIMAS 1	4,2	3,8	3,2	7,4	10,1	6,9	14,3	6,2	22,6	10,4
LAS ANIMAS 2	4,3	4,6	1,8	7,7	10,7	6,4	18,5	7,3	21,6	8,0
LAS ANIMAS 3	4,7	2,0	2,2	6,2	14,0	6,3	14,0	6,9	24,6	7,8
ESTACION 1	5,9	1,9	1,3	4,5	12,5	7,6	20,8	10,1	20,5	6,7
ESTACION 2	4,1	0,9	1,0	4,6	14,6	4,0	15,3	12,5	21,9	8,8
ESTACION 3	3,9	2,2	2,9	5,7	12,6	4,9	16,7	11,0	22,0	7,0
ESTACION 4	5,0	5,6	4,6	8,1	11,3	4,6	10,4	7,1	22,3	9,2
ESTACION 5	3,9	2,3	2,5	6,3	14,8	5,1	13,6	15,9	18,4	8,4
HUELLEIHUE 1	3,1	2,0	4,8	5,9	10,7	4,8	14,3	8,5	22,0	9,0
HUELLEIHUE 2	2,6	1,3	1,8	6,6	13,3	3,5	16,1	12,6	19,9	7,7
HUELLEIHUE 3	3,7	1,4	2,5	7,2	13,7	3,7	14,3	10,1	20,6	7,8
HUELLEIHUE 4	3,4	2,8	4,6	8,0	9,6	3,8	14,5	7,7	20,8	9,3
HUELLEIHUE 5	3,4	1,6	3,0	7,7	10,9	3,9	12,9	9,5	22,5	11,3
TTE MERINO 1	4,4	4,8	10,2	9,9	5,8	2,5	8,6	4,1	17,4	11,7
TTE MERINO 2	3,4	3,0	2,5	9,4	10,2	3,4	13,7	9,0	20,3	11,5
TTE MERINO 3	4,5	5,4	5,9	9,8	7,7	3,6	10,1	7,0	20,0	12,6
TTE MERINO 4	2,7	1,8	2,5	7,1	11,7	3,5	13,0	8,5	23,0	9,2
MULATAS 1	5,5	15,0	12,4	8,8	4,6	3,6	8,0	3,8	15,2	12,9
MULATAS 2	6,2	7,6	4,4	7,3	9,7	9,1	12,8	6,5	16,2	10,7
MULATAS 3	6,3	21,4	13,1	8,8	3,4	3,5	9,1	4,0	13,4	15,7
MULATAS 4	2,7	1,0	1,5	4,2	16,9	5,0	12,6	16,9	20,1	7,0
PANTANO 1	6,8	7,4	5,8	8,6	9,5	2,5	7,7	6,3	25,2	14,3
PANTANO 2	5,4	7,2	4,1	6,6	11,9	5,0	10,9	8,6	22,1	9,7
AGUIRRE 1	4,1	6,9	7,4	5,1	7,8	2,6	8,1	9,0	20,7	10,9
AGUIRRE 2	5,4	11,0	10,2	8,6	7,1	2,9	8,8	5,5	18,3	11,2
AGUIRRE 3	4,8	8,5	6,8	6,1	11,0	3,3	8,3	8,7	19,4	10,7

## ANEXO 2

Análisis Factorial de Zonas Censales año 1992.  
Matriz de componentes rotados

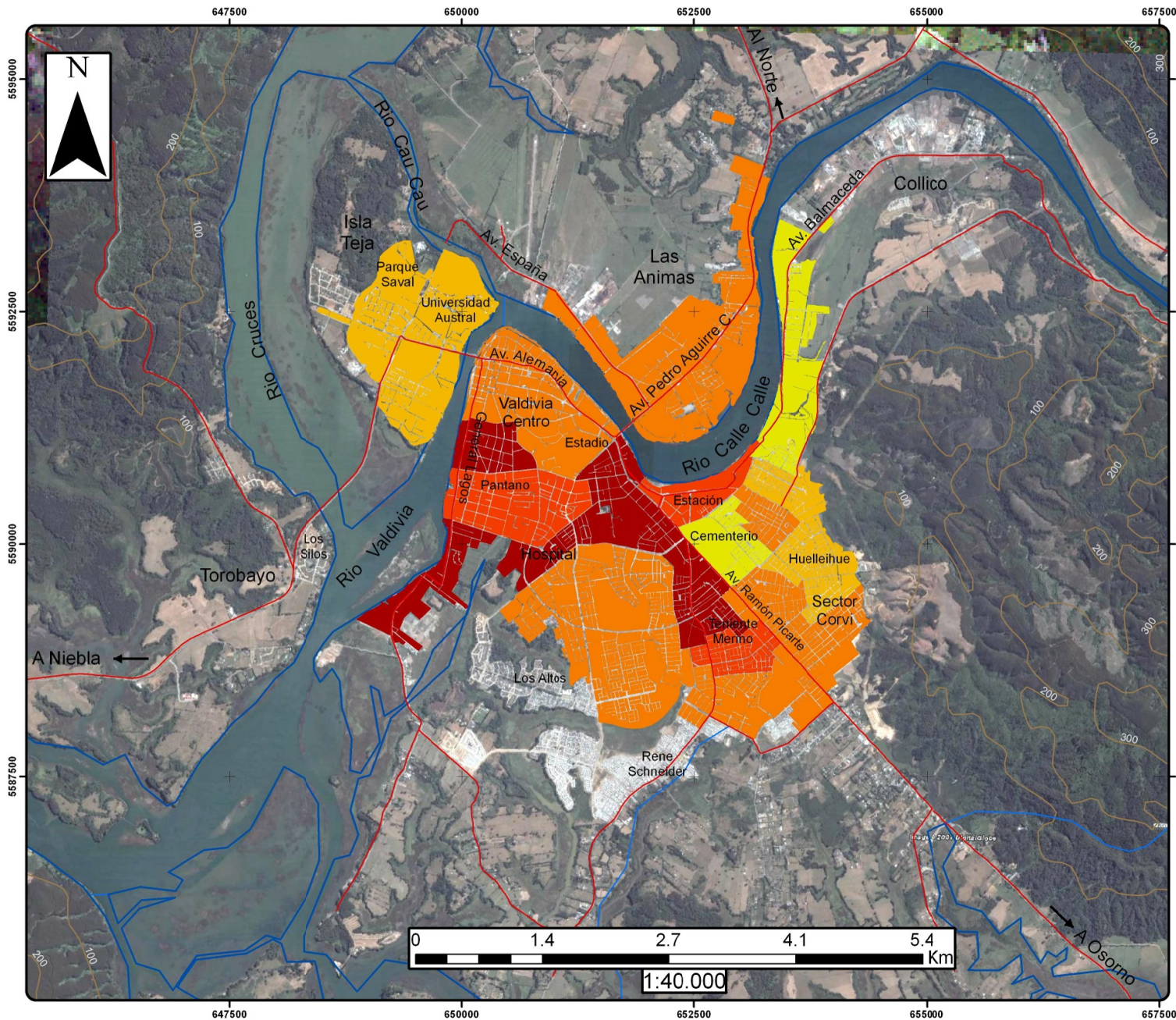
	Componente		
	1	2	3
Hogares por vivienda	-,040	,004	,942
Personas por vivienda	-,328	-,484	,752
Piezas por vivienda	,878	-,001	,161
Cobertura de alcantarillado	,114	,135	,076
Hogares con automóvil	,818	,346	-,332
Hogares con horno microondas	,915	,093	-,218
Hogares con teléfono celular	,880	,085	-,181
Hogares con videograbador	,840	,370	-,258
Hogares con televisor a color	,592	,592	-,333
Personas de la etnia mapuche	-,497	-,212	,630
Personas menores de 15 años	-,658	-,569	,030
Personas mayores de 64 años	,582	,363	,088
Alfabetismo en mayores de 14 años	-,058	,825	,164
Personas nacidas en Valdivia	-,732	-,555	,223
Personas con más de 5 años viviendo en Valdivia	-,804	-,432	,103
Personas mayores de 14 años con educación básica o inferior	-,658	-,660	,280
Personas mayores de 14 años con educación universitaria	,825	,452	-,208
Personas que trabajan como patrón o empleador	,776	,245	-,056
Personas que trabajan por cuenta propia	-,170	-,055	-,032
Personas del servicio doméstico	,940	-,167	-,017
Personas que trabajan en puestos directivos	,903	,312	-,153
Personas que trabajan como profesionales universitarios	,883	,255	-,290
Personas que trabajan como profesores	,700	,526	-,219
Personas que trabajan en empleos de oficina	,226	,894	-,179
Trabajadores no calificados	-,205	-,925	,170
Personas que trabajan en actividades primarias	-,010	-,135	,064
Personas que trabajan en actividades secundarias	-,580	-,545	,168
Personas que trabajan en la construcción	-,465	-,748	,277
Personas que trabajan en el comercio	-,248	,107	,104
Personas que trabajan en actividades financieras e inmobiliarias	,649	,610	-,304

Método de extracción: Análisis de componentes principales.

Método de rotación: Normalización Varimax con Kaiser.

La rotación ha convergido en 6 iteraciones.

# Mapa Zona Censal. Factor Categoría Ocupacional. Año 1992

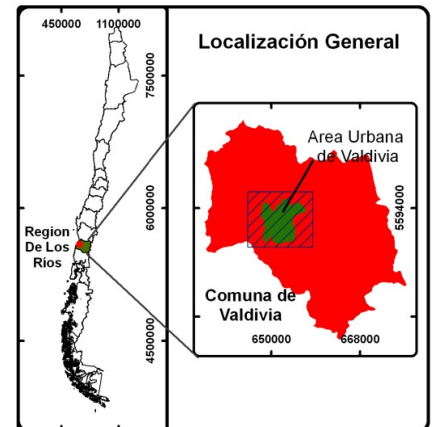


Universidad de Chile  
Magister en Geografía  
Mención en Organización  
Urbano Regional

Análisis de la Estructura Socio-Territorial  
de la Ciudad de Valdivia.  
Efectos de la globalización en una ciudad  
intermedia del sistema urbano chileno

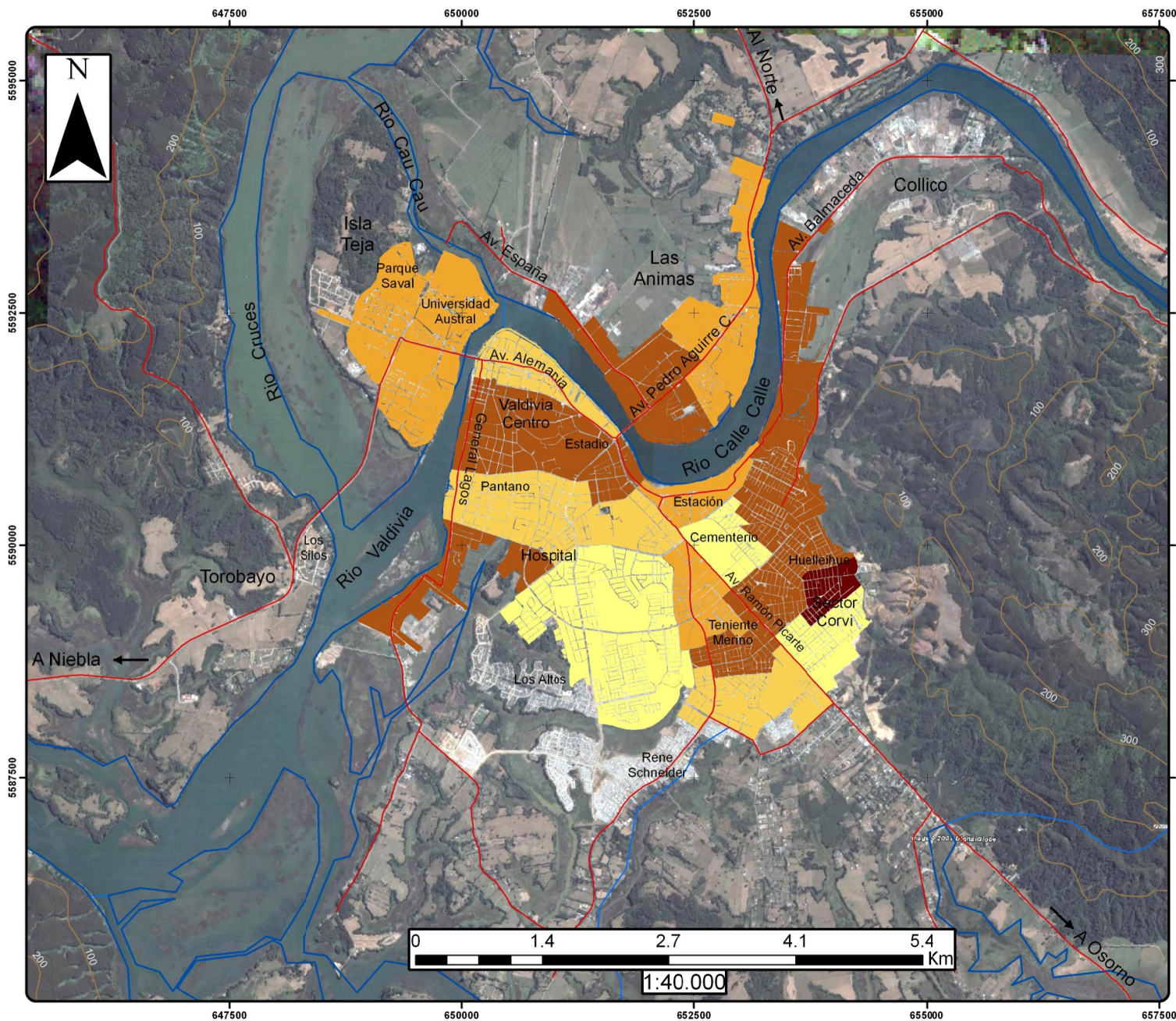
## Simbología Temática Factor Categoría Ocupacional

- Muy Alto (1,1 - 1,9)
- Alto (0,3 - 1,1)
- Medio (-0,5 - 0,3)
- Bajo (-1,4 - -0,5)
- Muy Bajo (-2,2 - -1,4)



Anexo 3  
Proyeccion UTM Datum PSAD 56 Huso 18  
Cartografía Elaborada por:  
Gino Sandoval Verdugo

# Mapa Zona Censal. Factor Densidad por Vivienda. Año 1992

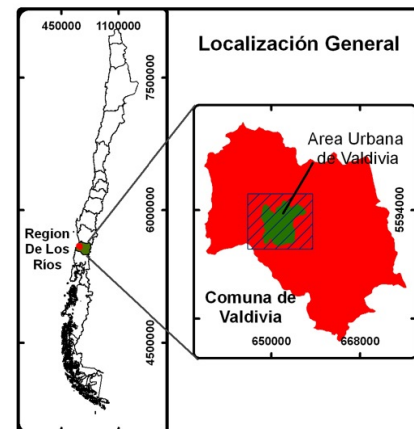


Universidad de Chile  
Magister en Geografía  
Mención en Organización  
Urbano Regional

Análisis de la Estructura Socio-Territorial  
de la Ciudad de Valdivia.  
Efectos de la globalización en una ciudad  
intermedia del sistema urbano chileno

## Simbología Temática Factor Densidad por Vivienda

- Muy Alto (1,2 - 3,3)
- Alto (-0,2 - 1,2)
- Medio (-0,6 - -0,2)
- Bajo (-1,1 - -0,6)
- Muy Bajo (-1,4 - -1,1)



Anexo 4  
Proyeccion UTM Datum PSAD 56 Huso 18  
Cartografía Elaborada por:  
Gino Sandoval Verdugo

**ANEXO 5**

Diagrama de agrupamiento de Zonas Censales año 1992.





## ANEXO 6

Análisis Factorial a nivel de Manzanas Censales año 1992.  
Matriz de componentes rotados

Variable	Factor 1
Hogares por vivienda	-,168
Personas por vivienda	-,040
Piezas por vivienda	,654
Cobertura de alcantarillado	,180
Hogares con automóvil	,838
Hogares con horno microondas	,773
Hogares con teléfono celular	,535
Hogares con videgrabador	,852
Hogares con televisor a color	,662
Personas de la etnia mapuche	-,300
Personas menores de 15 años	-,162
Personas mayores de 64 años	,071
Alfabetismo en mayores de 14 años	-,011
Personas nacidas en Valdivia	-,383
Personas con más de 5 años viviendo en Valdivia	-,154
Personas mayores de 14 años con educación básica o inferior	-,582
Personas mayores de 14 años con educación universitaria	,783
Personas que trabajan como patrón o empleador	,132
Personas que trabajan por cuenta propia	-,079
Personas del servicio doméstico	,370
Personas que trabajan en puestos directivos	,350
Personas que trabajan como profesionales universitarios	,755
Personas que trabajan como profesores	,575
Personas que trabajan en empleos de oficina	,136
Trabajadores no calificados	-,220
Personas que trabajan en actividades primarias	-,003
Personas que trabajan en actividades secundarias	-,328
Personas que trabajan en la construcción	-,420
Personas que trabajan en el comercio	-,150
Personas que trabajan en actividades financieras e inmobiliarias	,254

Método de extracción: Análisis de componentes principales.

Método de rotación: Normalización Varimax con Kaiser.

La rotación ha convergido en 10 iteraciones.

## ANEXO 7

Análisis Factorial a nivel de Zonas Censales año 2002.  
Matriz de componentes rotados

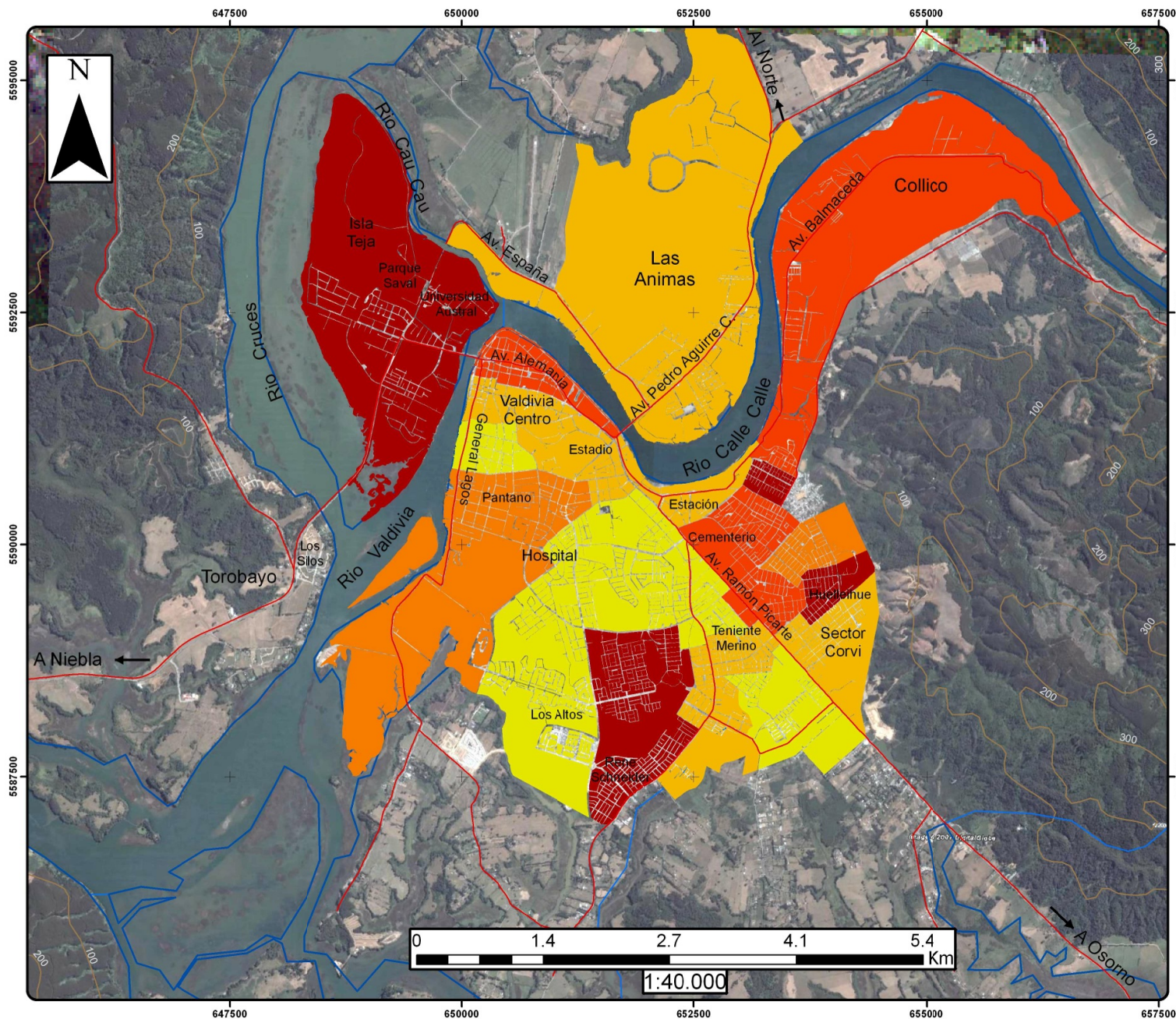
	Componente		
	1	2	3
Hogares por vivienda	-,098	,199	,855
Personas por vivienda	-,678	,419	-,116
Piezas por vivienda	,889	-,157	,271
Cobertura de alcantarillado	,312	-,144	,003
Hogares con automóvil	,924	-,260	-,135
Hogares con horno microondas	,955	-,225	-,040
Hogares con teléfono celular	,843	-,447	-,129
Hogares con computador personal	,951	-,251	-,030
Hogares con conexión a Internet	,980	-,097	-,049
Hogares con televisión por cable	,926	-,168	,253
Personas de la etnia mapuche	-,825	,139	-,056
Personas menores de 15 años	-,448	,112	-,822
Personas mayores de 64 años	,083	,095	,814
Alfabetismo en mayores de 14 años	,772	-,566	,107
Personas nacidas en Valdivia	-,883	,308	-,213
Personas con más de 5 años viviendo en Valdivia	-,872	,230	-,263
Personas mayores de 14 años con educación básica o inferior	-,839	,499	-,111
Personas mayores de 14 años con educación universitaria	,959	-,224	,087
Personas que trabajan como patrón o empleador	,658	,196	,357
Personas que trabajan por cuenta propia	,050	-,155	,740
Personas del servicio doméstico	-,293	,797	,158
Personas que trabajan en puestos directivos	,854	,051	,318
Personas que trabajan como profesionales universitarios	,973	-,102	,029
Personas que trabajan como profesores	,870	-,340	-,079
Personas que trabajan en empleos de oficina	,070	-,829	-,005
Trabajadores no calificados	-,556	,725	,189
Personas que trabajan en actividades primarias	,014	,349	-,145
Personas que trabajan en actividades secundarias	-,699	,322	-,301
Personas que trabajan en la construcción	-,657	,601	-,119
Personas que trabajan en el comercio	-,759	-,093	,392
Personas que trabajan en actividades financieras e inmobiliarias	,804	-,363	,110

Método de extracción: Análisis de componentes principales.

Método de rotación: Normalización Varimax con Kaiser.

La rotación ha convergido en 6 iteraciones.

# Mapa Zona Censal. Categoría Ocupacional. Año 2002

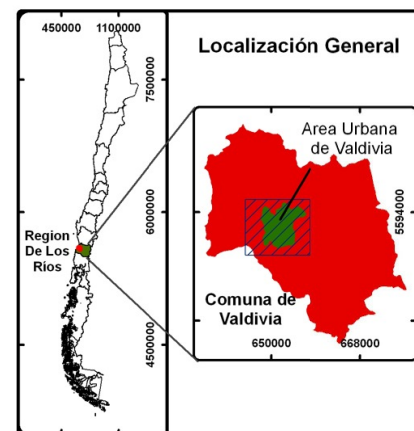


Universidad de Chile  
Magister en Geografía  
Mención en Organización  
Urbano Regional

Análisis de la Estructura Socio-Territorial  
de la Ciudad de Valdivia.  
Efectos de la globalización en una ciudad  
intermedia del sistema urbano chileno

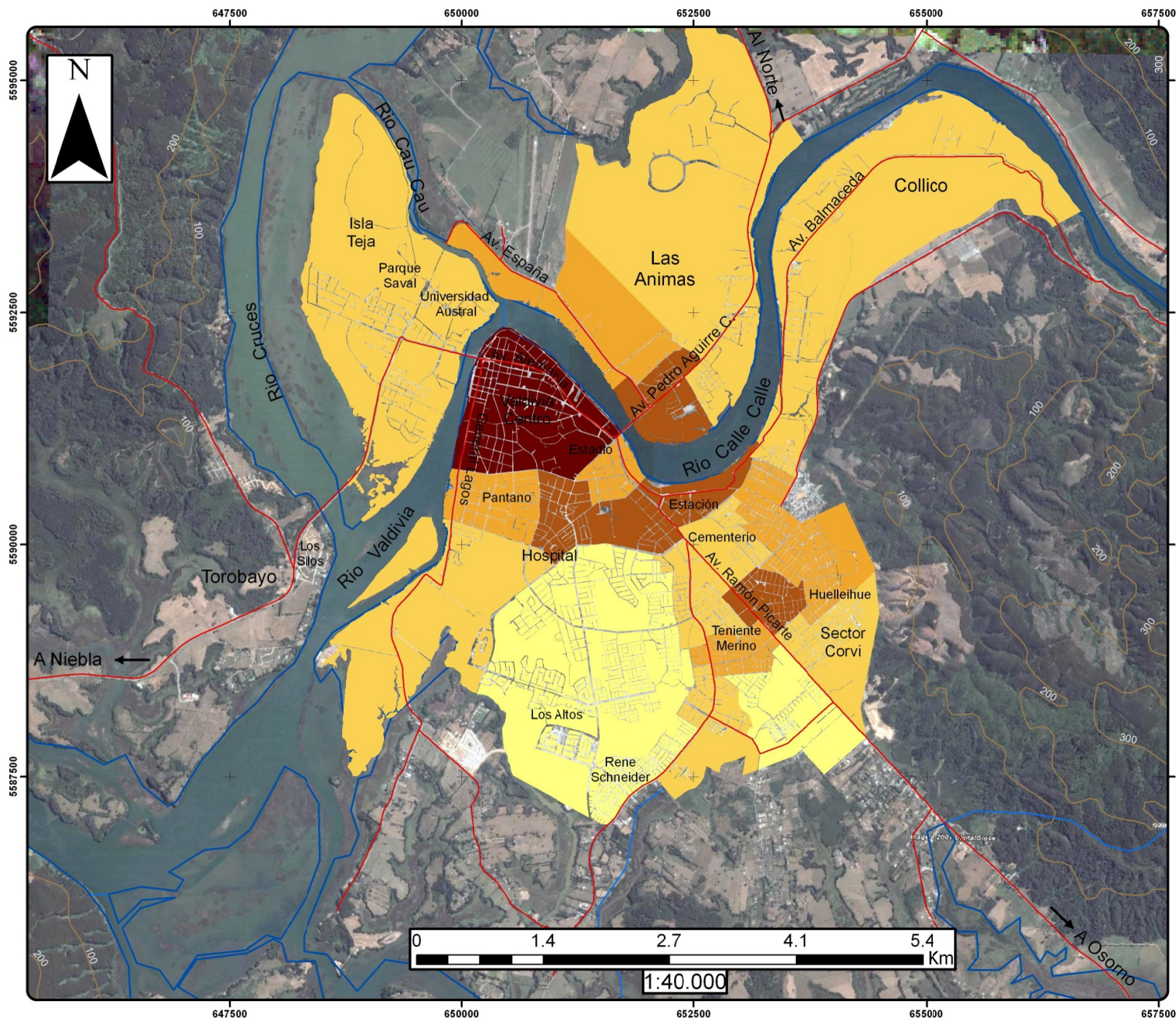
## Simbología Temática Factor Categoría Ocupacional

- Muy Alto (1,2 - 1,9)
- Alto (0,5 - 1,2)
- Medio (-0,2 - 0,5)
- Bajo (-0,9 - -0,2)
- Muy Bajo (-1,7 - -0,9)



Anexo 8  
Proyección UTM Datum PSAD 56 Huso 18  
Cartografía Elaborada por:  
Gino Sandoval Verdugo

# Mapa Zona Censal. Factor Estructura Etárea. Año 2002

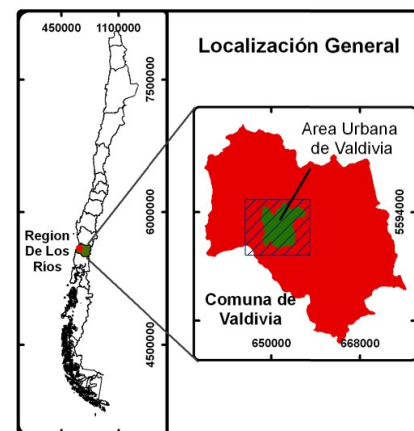


Universidad de Chile  
Magister en Geografía  
Mención en Organización  
Urbano Regional

Análisis de la Estructura Socio-Territorial  
de la Ciudad de Valdivia.  
Efectos de la globalización en una ciudad  
intermedia del sistema urbano chileno

## Simbología Temática Factor Estructura Etárea

- Muy Alto (1,3 - 2,2)
- Alto (0,5 - 1,3)
- Medio (-0,3 - 0,5)
- Bajo (-1,2 - -0,3)
- Muy Bajo (-2,0 - -1,2)



Anexo 9  
Proyección UTM Datum PSAD 56 Huso 18  
Cartografía Elaborada por:  
Gino Sandoval Verdugo

**ANEXO 10**

Diagrama de agrupamiento de Zonas censales año 2002.



## ANEXO 11

Análisis Factorial a nivel de Manzanas Censales año 2002.  
Matriz de componentes rotados

Variables	Factor 1
Hogares por vivienda	-,135
Personas por vivienda	-,121
Piezas por vivienda	,764
Cobertura de alcantarillado	,172
Hogares con automóvil	,851
Hogares con horno microondas	,851
Hogares con teléfono celular	,687
Hogares con computador personal	,913
Hogares con conexión a Internet	,859
Hogares con televisión por cable	,748
Personas de la etnia mapuche	-,231
Personas menores de 15 años	-,084
Personas mayores de 64 años	-,043
Alfabetismo en mayores de 14 años	,294
Personas nacidas en Valdivia	-,592
Personas con más de 5 años viviendo en Valdivia	-,480
Personas mayores de 14 años con educación básica o inferior	-,715
Personas mayores de 14 años con educación universitaria	,876
Personas que trabajan como patrón o empleador	,193
Personas que trabajan por cuenta propia	-,001
Personas del servicio doméstico	-,119
Personas que trabajan en puestos directivos	,318
Personas que trabajan como profesionales universitarios	,761
Personas que trabajan como profesores	,570
Personas que trabajan en empleos de oficina	,028
Trabajadores no calificados	-,302
Personas que trabajan en actividades primarias	-,010
Personas que trabajan en actividades secundarias	-,195
Personas que trabajan en la construcción	-,465
Personas que trabajan en el comercio	-,324
Personas que trabajan en actividades financieras e inmobiliarias	,221

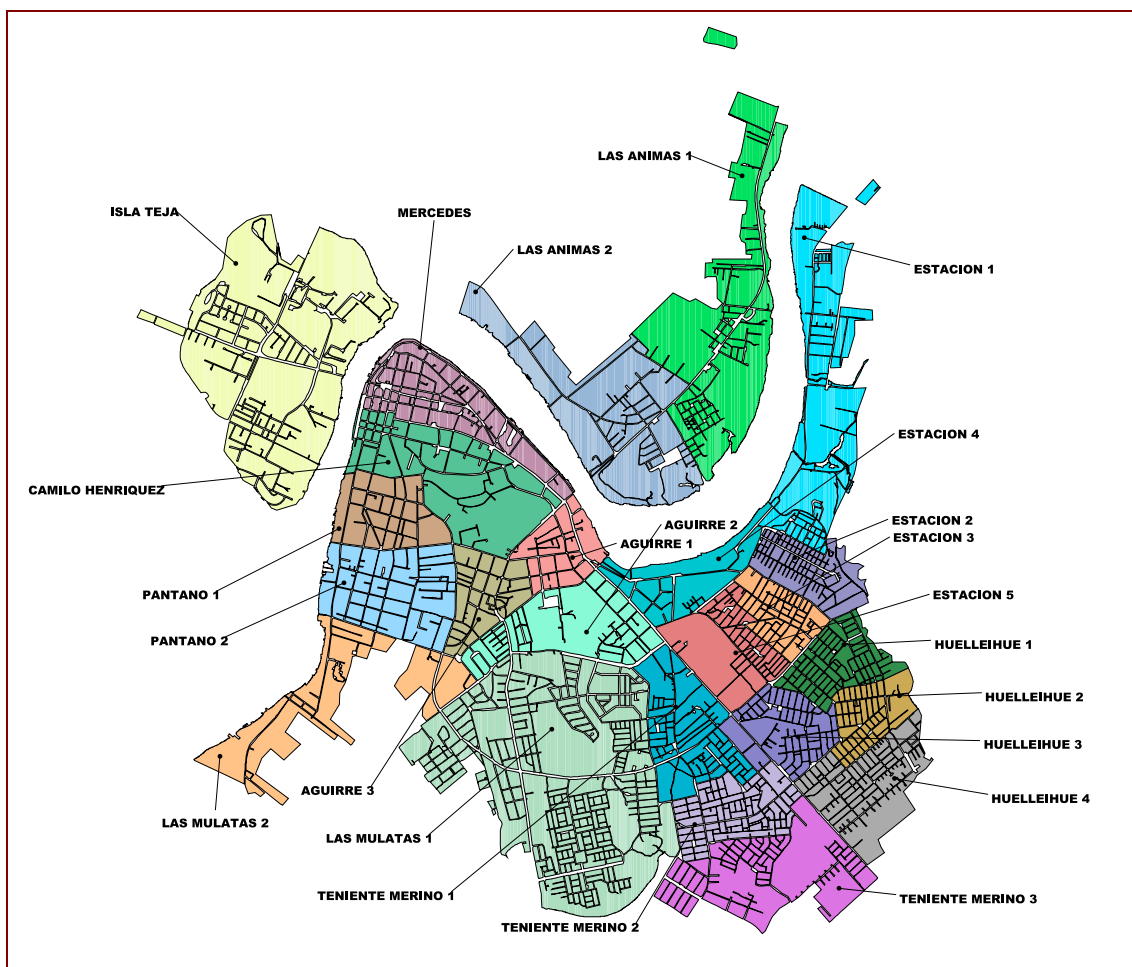
Método de extracción: Análisis de componentes principales.

Método de rotación: Normalización Varimax con Kaiser.

La rotación ha convergido en 6 iteraciones.



**ANEXO 12**  
Esquema de Zonas Censales, año 1992



**ANEXO 13**  
Esquema de Zonas Censales, año 2002

