

**MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA**

**RESUMEN PROYECTO DE TESIS**

---

Autor del Proyecto de Tesis: ***Esteban Skarmeta Cornejo***

Director de la Tesis: Dr. Carlos Marmolejo D.

---

Título del Proyecto de tesis: ***Evaluación del impacto de las externalidades de los condominios sobre la estructura de valores residenciales en la comuna de Ñuñoa, Santiago de Chile***

---

En la presente investigación, se busca analizar los impactos producidos por condominios cerrados (Gated Communities) en la estructura de valores de la Comuna de Ñuñoa, Santiago de Chile. Estos proyectos inmobiliarios protagonizan el profundo proceso de transformación que ha sufrido la capital chilena en los últimos años, en donde la comuna de Ñuñoa se presenta como un caso representativo de dicha transformación.

La actual construcción de estos nuevos condominios estaría expresando un nuevo patrón de segregación en la ciudad y modificando la escala de distribución espacial de los grupos sociales medios y medios altos en la ciudad. Por lo tanto, comunas asociadas históricamente a grupos socioeconómicos medios bajos y bajos, han sido intervenidos por grupos de mayor nivel socioeconómico, acercándose físicamente a ellos, pero manteniendo las mismas características segregativas que las Gated Communities.

Asumiendo que la generación de estos proyectos apunta a complacer a un mercado privado que busca la "auto-segregación", conformado por un grupo específico de propietarios que comparten bienes comunes de uso y goce exclusivos, éstos generan impactos positivos cuantificables en su entorno inmediato. Promueven la generación de servicios, mejoran la calidad de la infraestructura urbana, crean nuevos puestos de trabajo, mejoran el estigma social de la comuna y aumentan de las expectativas urbanísticas de los residentes.

Estas ventajas que se presentan para los pobladores ya radicados en la comuna, si bien no aseguran una interacción con sus nuevos vecinos pese a su proximidad espacial, aseguran una nueva capacidad de consumo que dinamiza el sector y mejora el entorno.

Por lo tanto, el principal propósito de esta investigación es evaluar, a través de un modelo de precios hedónicos, el impacto que han tenido los condominios que se han construido en el periodo 2000-2006 en la Comuna de Ñuñoa, que se ve reflejado en la variación de los valores de las propiedades próximas, y con esto profundizar sobre la incidencia de los condominios en área urbanas consolidadas, como lo es el caso en estudio (Ñuñoa), ya que en general la literatura que se refiere al tema lo aborda sólo desde la perspectiva sociológica, y sólo en casos de vivienda de baja densidad, que generan nuevo tejido urbano, y no en donde se está produciendo un remplazo de edificaciones existente en tejido urbano consolidado.