

REDEFINIENDO EL CONCEPTO DE PRECARIEDAD URBANA EN EL HABITAR VERTICAL COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL, SANTIAGO DE CHILE

Loreto Rojas Symmes

Departamento de Geografía Universidad Alberto Hurtado. Santiago de Chile

lorojas@uahurtado.cl

Resumen

A partir del año 2008 Estación Central, comuna pericentral de Santiago de Chile, experimenta una evidente intensificación de su inversión inmobiliaria, posicionándose en adelante como uno de los territorios con mayor concentración de oferta de departamentos del Área Metropolitana de Santiago.

Lo particular es la rapidez y magnitud del proceso, expresada en las características del tipo de producto construido. Sectores de baja densidad comienza a convivir con edificios que superan los 30 pisos y las 1.000 unidades de departamentos, mega bloques que se transforman en verdaderas “murallas” dentro del territorio, bajo un proceso en pleno desarrollo y un contexto normativo que ha generado el escenario propicio para la emergencia de mega estructuras residenciales.

Palabras clave: normativa urbana; precariedad habitacional; verticalización.

INTRODUCCIÓN

Si bien antes de la década de 1990 las comunas pericentrales no representan una opción de producción inmobiliaria residencial, evidenciando un desarrollo dispar en relación a las áreas centrales y periféricas del Área Metropolitana de Santiago (AMS), fruto de una serie de políticas y estrategias impulsadas desde el Estado, comienzan a ser objeto de deseo para los desarrolladores inmobiliarios. De esta manera, entre 1990 y 2008 su participación en el mercado residencial se incrementa desde un 7,5% hasta un 44%¹ en el marco de crecimiento metropolitano complejo, donde convergen fenómenos de verticalización, expansión y dispersión².

El desarrollo inmobiliario del pericentro se debe entender en un contexto de mayor demanda por terrenos, presencia de planos reguladores comunales permisivos, incentivo fruto del subsidio de renovación urbana y cambios en las preferencias de los consumidores³. En este escenario, las comunas pericentrales, se van consolidando como polos inmobiliarios, plazas alternativas de compra, “una segunda mejor opción de residencia”, en comparación con sectores con productos inmobiliarios de mayor valor.

¹ López, 2012.

² De Mattos et al., 2014.

³ Contrucci, 2011; Contreras 2011, López 2012, Pumarino, 2014.

Estación Central cobra fuerza en este contexto. Localización, centralidad, servicios y equipamientos, además de flexibilidad normativa son factores que determinan la intensificación de la inversión inmobiliaria. Esto provoca, a partir de 2008, un intenso proceso de verticalización, posicionándola en 2015 como la segunda comuna del AMS (después de Santiago Centro) que concentra la mayor cantidad de ofertas de departamentos.

Las transformaciones que experimenta Estación Central son procesos posibles de observar en otras comunas del Área Metropolitana de Santiago. Entonces ¿qué es lo particular? La “rapidez y magnitud” del proceso, expresada en las características del tipo de producto construido. Sectores de baja densidad conviven con edificios que superan los 30 pisos y las 1.000 unidades de departamentos, mega bloques que se transforman en “murallas” dentro del territorio receptor.

El objetivo de este trabajo es describir el proceso de verticalización de la comuna, al alero de dos conceptos centrales: revitalización y precarización, instalando una discusión respecto de la calidad del espacio urbano producido en Santiago de Chile.

LA VERTICALIZACIÓN COMO EXPRESIÓN MATERIAL DE LA RENOVACIÓN URBANA

El concepto de verticalización expresa claras dicotomías desde el punto de vista de su objetivo. Mientras desde la concepción del proyecto moderno, se define como un “elemento de retribución urbana, [en la medida que permite] liberar suelo para dar solución y cabida a otros programas”⁴ desde otra dimensión, se entiende como una nueva forma de reproducción del capital, por cuanto es la altura de los edificios la que determina las ganancias factibles de obtener, más allá de aspectos técnicos y urbanísticos⁵.

En Chile, las medidas asociadas a los procesos de renovación urbana significaron la atracción de nuevas inversiones, materializadas en viviendas que evolucionaron hacia edificaciones de mayor altura⁶. Este proceso implica transformaciones estructurales, que dan cuenta de una tendencia de Santiago de convertirse, “al menos en su paisaje central y pericentral, en una metrópolis predominantemente en altura, con producción inmobiliaria residencial, alcanzando incluso los 30 pisos y más”⁷.

En sus orígenes el objetivo de la verticalización fue optimizar el uso del suelo de condiciones favorables y atributos urbanos, de manera de ser accesible a la mayor cantidad de habitantes⁸. En esta línea diversos estudios documentan los efectos positivos de la verticalización en el tejido urbano y en las prácticas cotidianas, entre ellos: intensificación urbana (aumento en cantidad y calidad de la oferta comercial); incremento de los grados de proximidad promovidas por las relaciones locales; revalorización de los centros tradicionales y posibilidad de segmentos de ingresos medios de acceder a una vivienda propia dentro del centro⁹.

La cara negativa se vincula a la destrucción del tejido urbano existente, baja calidad de vida urbana, disminución de espacios abiertos o naturales, transformaciones en los patrones físicos y sociales del habitar barrial y mala calidad de la construcción¹⁰.

En Chile, los efectos negativos de la verticalización se han centrado en la imagen urbana, explicada por la irrupción de edificios en altura en barrios de construcción baja, reemplazando en ocasiones arquitecturas crecientemente valoradas por la sociedad, fuente de conflicto ciudadano. Se suma, la pérdida

⁴ Pumarino, 2014, p. 50.

⁵ Machado y Miranda, 2004; De Barros, 2009; Barletta y Sattler, 2010; Dos Santos y Tavares, 2011.

⁶ Carrasco, 2007.

⁷ López, et. al., 2012, p. 78.

⁸ Pumarino, 2014.

⁹ Barletta y Sattler, 2010; Contreras, 2011; Silveira y da Silveira, 2014.

¹⁰ Carrasco, 2007; Barletta y Sattler, 2010; Contreras, 2011; Azuela y Cascov, 2013; Silveira y da Silveira, 2014; Inzulza y Galleguillos, 2014.

de potencial edificatorio de las manzanas que ya cuentan con la construcción de un edificio, debido a que los proyectos aprovechan al máximo la superficie vendible, perdiendo la manzana vistas y asoleamiento¹¹.

El efecto en la vida cotidiana, dada la configuración de mega bloques, se traduce en la limitación de la fluidez del espacio urbano, en el acceso a amenidades (servicios y equipamientos), en la legibilidad de los barrios como una unidad, impactando el tejido social y la interacción entre residentes¹².

Contreras (2011) puntualiza, además, que se trata de una verticalización donde lo negativo se asocia “a la falta de un proyecto de ciudad, [por cuanto] muchos de estos ven al área central como un lugar de tránsito o como el espacio para la inversión y especulación inmobiliaria”¹³, lógica que descansa en un criterio de planificación de ciudad basada en el sistema neoliberal¹⁴

Sin embargo, es importante esclarecer ante la dualidad de visiones, que la verticalización de las ciudades no puede ser visto como un problema en sí, ya que este proceso, trabajado de forma racional, controlada y planificadamente, puede optimizar los usos de suelo y favorecer el desarrollo de las funciones inherentes de la ciudad¹⁵.

REVITALIZACIÓN O PRECARIEDAD DE LOS ESPACIOS VERTICALIZADOS: UNA DISCUSIÓN CONCEPTUAL

Los procesos de renovación urbana han promovido el crecimiento de la ciudad vertical, bajo un discurso que apunta a renovar los espacios centrales y pericentrales del AMS. Contreras (2012) haciendo alusión al proceso experimentado por el centro de Santiago, señala que “la renovación urbana es parte del discurso mediático de los gobiernos locales, de los poderes inmobiliarios, comerciales y de la prensa en general. Todos éstos exponen las bondades y ventajas de una vida urbana central”¹⁶.

Sin embargo, diversas investigaciones dan cuenta de los efectos negativos, cuestionando si efectivamente estamos frente a espacios renovados en el sentido amplio del concepto¹⁷.

Pero ¿qué implica la renovación urbana en el sentido amplio del concepto? Diversos autores señalan que renovar va más allá de la dimensión física, es decir, constituye una transformación amplia que implica revitalizar. El sentido del concepto de revitalización abarca la dimensión física, económica y social¹⁸.

Bajo esta perspectiva, surge la necesidad de indagar si luego de los procesos de renovación urbana, estamos frente a espacios revitalizados o más bien precarizados. En concreto, comprender si efectivamente el proceso de renovación implica revitalización. Para ello, el primer paso es la comprensión de los conceptos involucrados.

¿QUÉ ES LA REVITALIZACIÓN URBANA?

En términos generales el discurso asociado al desarrollo inmobiliario apunta a una potencial revitalización de los espacios centrales. Sin embargo, parece importante reflexionar respecto de este concepto, más aún si diversos autores plantean su uso indiscriminado¹⁹.

¹¹ Contrucci, 2011.

¹² Inzulza y Galleguillos, 2014.

¹³ Contreras, 2011, p. 10.

¹⁴ Harvey, 1989; Fainstein, 1994; De Mattos, 2006, Ríos y Pirez, 2008.

¹⁵ Da Costa, 2012.

¹⁶ Contreras, 2012, p.45.

¹⁷ Carrasco, 2007; Contrucci, 2011; Barletta y Sattler, 2010; Azuela y Cascov, 2013; Silveira y da Silveira, 2014; Innocenti, et al. 2014; Inzulza y Galleguillos, 2014; Jobet, et al. 2015; López, 2015; Vargas, 2015.

¹⁸ Larraín y Figueroa, 1991; Contreras, 2012.

¹⁹ Palen y Landon, 1984; Bolívar, 2006.

Rojas (2004) señala que “la literatura técnica sobre desarrollo urbano es poco precisa cuando hace referencia a las intervenciones sobre áreas urbanas existentes, ya que se emplean indistintamente y con bastante laxitud términos como mejoramiento urbano, rehabilitación urbana, regeneración urbana, revitalización urbana, recuperación urbana y renovación urbana”²⁰.

Asumiendo esta ambigüedad conceptual, se propone una revisión, de manera de delinear y definir bases conceptuales.

La Real Academia Española define revitalizar como “dar más fuerza y vitalidad a algo”²¹ Diversos autores aportan especificidad y distinción al concepto. Rojas (2004) señala que mientras términos como mejoramiento o renovación tienen una fuerte connotación física (acento en el entorno construido) “haciendo énfasis en las dimensiones económicas o físicas del proceso de desarrollo urbano [conceptos como] rehabilitación, revitalización, regeneración y recuperación son términos que tienen una connotación económica y social de mayor peso, aunque sin descartar la dimensión física de las intervenciones”²².

Less (2003) plantea que la revitalización está asociada a transformaciones físicas y sociales de un territorio, donde los cambios de la imagen urbana responden a demandas o necesidades de los habitantes, es decir, la revitalización es vista como un proceso de transformación de barrios, incorporando dimensiones como inclusión social, desarrollo sostenible y sustentable, gobernanza urbana, entre otros.

Así, el concepto de revitalización urbana va más allá de lo construido (edificios), incluyendo el entorno urbano, en un sentido amplio que apela a la sustentabilidad²³. Bajo esta perspectiva subyace la dimensión social, para la cual revitalizar un ambiente urbano significa “atender a los espacios de relación y a la calidad del espacio público, contemplando la diversidad social y de usos, la percepción de libertad, el sentimiento de comunidad, el carácter y la identidad, la escala de proximidad y las actividades de barrio”. Delgado (2007) puntualiza al respecto, que el uso que el espacio urbano recibe está determinado por ciertos elementos ambientales, entre ellos las construcciones y el mobiliario (provistos por los planificadores), pero que es la “actividad configurante de los transeúntes (...) los que dotan a los espacios urbanos de su carácter”²⁴.

La amplitud de la definición apuesta a poner en valor por tanto, no sólo el aspecto físico del espacio modificado, sino que también la dimensión social, bajo un escenario en que las actividades urbanas se mueven sistemáticamente de un espacio público a uno privado y exclusivo, representando un cambio de paradigma en el diseño de las ciudades²⁵ y bajo un contexto general, donde las ciudades “se construyen primordialmente para satisfacer las necesidades de los consumidores con poder adquisitivo (...) en detrimento de los ciudadanos comunes”²⁶

Torres et al. (2007) haciendo referencia al centro histórico y sus áreas pericentrales, señalan que los movimientos que buscan revitalizar persiguen “revertir el proceso de pérdida de población y lograr el reequilibrio territorial, generado por inadecuadas políticas urbanas que favorecen el crecimiento en extensión de la ciudad (...). Adicionalmente, como respuesta a las carencias que presenta la Política Urbana de esa época [década de 1980] pretende competir con las nuevas centralidades urbanas que concentran –principalmente– la inversión privada”²⁷.

En cuanto a la aplicación del concepto, se vincula con espacio deteriorados, intersticiales o vacíos en donde la revitalización opera desde las “necesidades, la percepción y la participación de los

²⁰ Rojas, 2004, p.17.

²¹ Véase RAE, www.rae.es.

²² Rojas, 2004, p.17.

²³ Yagüe, 2010.

²⁴ Delgado, 2007, p.13.

²⁵ Inzulza y Cruz, 2014.

²⁶ Janoschka, 2011, p. 1.

²⁷ Torres et al.,2007, p.122.

ciudadanos”²⁸, es decir, para hablar de revitalización de las ciudades es necesario considerar los intereses y necesidades de los ciudadanos en relación al entorno urbano.

En rigor, esto demuestra que existen determinadas dimensiones que permiten comprender el concepto de revitalización, éstas se relacionan con proyectos de mejoramiento territorial de carácter integral, que abarquen aspectos que van más allá de lo físico, que incorporen la apropiación simbólica de los proyectos por parte de los distintos actores que habitan los territorios, participando en ello organismos privados, públicos y de la sociedad civil. Estos conceptos estarían asociados a “la acción de transformación simultánea física y social de un territorio, que potencia las estructuras existentes y aprovecha los recursos locales, para lograr un desarrollo social de sus residentes y un mejoramiento de la calidad de vida, a la par que se realiza un proceso transformador de la imagen urbana”²⁹

PRECARIEDAD URBANA

De acuerdo a la Real Académica Española el concepto de precariedad alude a la “cualidad de precario”, siendo lo precario “aquello que carece de recursos, es poco estable o no está en condiciones de sostenerse en el tiempo”. Cingolani (2015) señala que la acepción moderna de precariedad, se vincula principalmente con aquello cuya duración y solidez no está asegurada, con lo inestable, incierto, delicado y frágil.

Khalil y Zouhairi (2016) definen precariedad como una fragilidad y ausencia de seguridad social, física y económica. Señalan que la precariedad es plural y cada precariedad engloba un campo de fragilidades. Esas precariedades son además elementos de un proceso de precarización que implican tanto factores estructurales (ejemplo: crisis económica) como coyunturales (ejemplo: eventos de la vida, enfermedades).

Desde una dimensión sociológica se destaca la dificultad para construir una definición universal del concepto, debido a que se encuentra relacionado con las características locales donde dicho término se define y aplica. Este elemento matizado con las transformaciones urbanas que enfrentan territorios específicos –foco del presente trabajo– genera la oportunidad de levantar la propuesta de re-conceptualizar un término que se considera por esencia dinámico.

Ahora bien, el concepto de precariedad urbana refiere específicamente a las características deficitarias cualitativas del hábitat de las familias, especialmente respecto a la vivienda, ya sea a nivel de tenencia segura, acceso adecuado al agua potable, saneamiento, servicios básicos urbanos, tipología de vivienda, calidad estructural y nivel de hacinamiento³⁰. Hace referencia a un “desbalance entre la demanda y la oferta de servicios básicos que existe en una ciudad o parte de ella, destacando la dimensión de limitación en el acceso a los servicios sociales básicos”³¹. Bajo esta perspectiva, la precariedad se presenta como un indicador directo de vulnerabilidad social.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo en Chile (2013) destacando los aportes de ONU-HABITAT (2003) abordada el concepto de precariedad desde la definición de asentamiento precario. Señala que corresponde a aquellos asentamientos humanos conformados por viviendas y servicios inadecuados, no reconocidos y no incorporados a la ciudad. Se refiere específicamente a desarrollos informales, que deben cumplir al menos uno de cuatro criterios específicos para ser considerados precarios: “acceso inadecuado al agua, acceso inadecuado a servicios de saneamiento o sistema de desechos de excrementos, inseguridad de la tenencia del suelo, problemas de durabilidad de la vivienda y estructura adecuada y espacio habitable adecuado, [o] un número de dormitorios que evite el hacinamiento”³².

²⁸ Yagüe, 2010, p.3.

²⁹ Bolívar, 2006, p.95.

³⁰ Winchester, 2008; Ordoñez, 2012.

³¹ Jordan, 2009, p.17.

³² MINVU, 2013: 20.

Sin embargo, una mirada más amplia del concepto de precariedad urbana nos remite a considerar no sólo las condiciones habitacionales, sino que también el entorno urbano de la vivienda o vecindad. Carbonell (2013) junto con sumar nuevas dimensiones a las condiciones habitacionales que definen la precariedad (demasiado oscuro, poca luz, posibilidad de tener la casa caliente, existencia de goteras) nos remite a las condiciones donde se sitúa la habitación, considerando como elementos constitutivos de la precariedad el ruido, la polución, el crimen, la suciedad del vecindario y los servicios públicos en mal estado. En la misma línea, pero desde una mirada más general, Ordoñez (2012) releva la “fragmentación urbana, desconexión a las oportunidades laborales que generan los centros urbanos y, además, inexistencia de equipamientos y espacios públicos que contribuyan a la vida comunitaria y la cohesión social”³³

Una de las discusiones en torno a este concepto ha estado asociada a la vivienda y la definición de indicadores o estándares de calidad. Éstos se plantean en relación a tipologías específicas que se emplazan en general en la periferia de las ciudades: campamentos y viviendas sociales. De esta forma, diversos autores hablan de precariedad en el contexto latinoamericano para referirse al déficit cualitativo del hábitat de las familias, en torno a la materialidad de la vivienda, acceso a servicios básicos y nivel de tenencia³⁴.

Diversos estudios tanto en Chile como en América Latina se han enfocado en la precariedad urbana y habitacional, tanto para campamentos como para viviendas sociales. Para caracterizar la materialidad del hábitat de los hogares en América Latina, el estudio realizado por Mac Donald (2004) identifica variables en relación a la calidad material de la vivienda (paredes específicamente), servicios básicos (acceso a red de alcantarillado y agua) y seguridad de permanencia, ésta última medida a través de la condición de tenencia de los habitantes, es decir, si es propietario o habitan en otras formas de ocupación.

En relación a las viviendas sociales, diversas investigaciones vinculan la materialización de la precariedad con la localización periférica de los conjuntos habitacionales, la mala calidad de los suelos y la cercanía “usos no deseados” (basurales, cementerios, cárceles, etc.), escaso nivel de inversión y falta de servicios y equipamientos que otorguen calidad urbana a la población que arriba a estos territorios³⁵. La precariedad también se vincula a la mala calidad del diseño y construcción de las viviendas, afectando las formas de vida, fomentando el individualismo y la ruptura de lazos familiares³⁶.

Así, un concepto que por esencia es dinámico, se ha centrado en tipologías, sectores y actores específicos. La propuesta frente a esto es redefinir el concepto a la luz de la forma en que se manifiestan nuevos procesos urbanos, en este caso específico: la verticalización.

NECESIDAD DE REDEFINIR EL CONCEPTO DE PRECARIEDAD URBANA

Los barrios precarios se han denominado de distintas formas según épocas y países³⁷ configurándose la definición en directa relación con la problemática habitacional del momento, las fuentes de información disponibles (indicadores específicos de medición) y los estándares de lo que se considera precario según momento, lugar y desarrollo económico del país³⁸.

De esta forma la precariedad urbana en Latinoamérica y específicamente en Chile, se ha centrado en asentamientos informales (campamentos) y en viviendas sociales, consecuente con ello en la

³³ Ordoñez, 2012, p.5.

³⁴ Tapia, 2000; Mac Donald, 2004; Rojas, 2004; Winchester, 2008; Jordán y Martínez, 2009; Burgos et al., 2011.

³⁵ Sepúlveda, 1986; Ducci, 1997; Hidalgo, 2007.

³⁶ Ducci, 1997.

³⁷ Dore, 2008.

³⁸ Rojas, 2017.

producción de espacio residencial desde la informalidad o bajo la acción del Estado. Sin embargo, nada se ha dicho de la producción residencial privada bajo esta categoría analítica³⁹.

Dore (2008) plantea que el desafío radica en comprender estos conceptos como un fenómeno social influenciado por un contexto económico, político y cultural, es decir, no está separado de otros fenómenos sociales, lo cual puede ser extensivo a los fenómenos urbanos, entre ellos la verticalización. Esto cobra sentido en un contexto internacional donde los “procesos de precarización de la sociedad no tocan solamente a las clases populares sino también a las clases medias”⁴⁰. En otras palabras, “no todos los pobres viven de manera precaria, ni todos los que habitan de forma precaria son pobres”⁴¹. Pero además donde “la pobreza urbana y la precariedad del hábitat no necesariamente se expresan en un mismo espacio urbano”⁴²

Las crecientes transformaciones urbanas en el AMS, invitan a indagar sobre nuevas formas de precariedad residencial, asociadas a la producción residencial vertical, la cual se considera no reemplaza la precariedad asociada a otras tipologías habitacionales (campamentos y viviendas sociales), sino que más bien convive y devela nuevas aristas. Lo anterior se sustenta en que tanto los campamentos como las viviendas sociales, son tipologías que lejos de desaparecer, siguen teniendo una presencia importante dentro de la ciudad.

Considerando que la discusión respecto de la precariedad se ha centrado en los campamentos y las viviendas sociales, se propone ampliar el espectro, concretamente resituando la discusión desde el punto de vista de la tipología habitacional sujeta a análisis (de campamentos/viviendas sociales a nueva edificación en altura), desde la localización (de la periferia al pericentro) y desde el actor productor (desde la informalidad y Estado hacia el sector privado). Esto bajo un análisis que cuestione los estándares de lo que hoy se considera precario, en función de los niveles de desarrollo socioeconómico del país⁴³

Esta reflexión forma parte de un trabajo en construcción, en el marco de un intenso proceso de verticalización sin precedentes para las ciudades chilenas, como se describe en el siguiente apartado.

La comuna de Estación Central como nueva opción de desarrollo residencial y nueva manifestación de la precariedad habitacional

La comuna pericentral de Estación Central cobra relevancia como objeto geográfico de estudio, en un escenario donde el creciente dinamismo inmobiliario contrasta con la ausencia de un cuerpo normativo local propio y actualizado que canalice su evolución.

Si bien han existido intentos de regulación, lo concreto es que Estación Central no cuenta con un plan regulador comunal propio y actualizado, esto que implica que “... a nivel local no posee ninguna normativa propia que reglamente el uso del suelo, subdivisión predial y edificación, y en general los diversos aspectos que involucra la planificación urbana a esta escala”⁴⁴, siendo normada por una mezcla de instrumentos normativos de distintas escalas: PRMS, planes reguladores heredados de comunas de origen y planes seccionales.

El statu quo normativo contrasta con un creciente dinamismo inmobiliario. Según datos del Observatorio Habitacional de MINVU (2014) a partir del año 2007 se detona un aumento sostenido de la dinámica inmobiliaria, hecho que guarda relación con la puesta en marcha de las zonas de renovación urbana. En adelante la comuna se va consolidando como opción inmobiliaria residencial dentro de un pericentro con mayores niveles de regulación. Para el 4º trimestre de 2015 Estación Central ocupa el segundo lugar después de Santiago, en la participación de ventas de departamentos. Esto se complementa con el marcado liderazgo en el ritmo de las ventas de departamentos (niveles de absorción) entre el 2º

³⁹ Ibidem, 2017.

⁴⁰ Cingolani, 2015, pp. 53 y 54.

⁴¹ Mac Donald, 2004: 75.

⁴² Ibidem, p. 81.

⁴³ Rojas, 2017.

⁴⁴ Resumen Ejecutivo PRC, 2008, p 8.

trimestre de 2014 y 3º trimestre de 2015 y con el incremento en las solicitudes de construcción de departamentos (9.414) dato que reporta un crecimiento del orden de 670% respecto 2011.

LAS CARACTERÍSTICAS DE LA NUEVA EDIFICACIÓN: ¿QUÉ ES LO PARTICULAR?

Las características del producto inmobiliario construido se constituyen como un elemento clave para la presente investigación. Sectores de baja densidad comienzan a convivir con edificios que superan los 30 pisos y las 1.000 unidades de departamentos, megabloques que se transforman en verdaderas “murallas” dentro del territorio receptor. (Imágenes N° 1, 2 y 3).

Imagen N° 1 Edificio Alameda Urbano
(María Rozas Velásquez N° 65) Comuna de Estación Central



Fuente: Autora, abril 2016.

Imagen N° 2 Edificaciones comuna de Estación Central
(Fotografía tomada desde calle Federico Hansen con coronel Godoy)



Fuente: Autora, abril 2016

Imagen N° 3: Patio interior edificio Alameda Urbano



Fuente: Autora, octubre, 2017

Altura de edificación, cantidad de departamentos y metraje, dan cuenta de una oferta residencial sin precedentes para nuestras ciudades, fundamental de estudiar con mirada procesual.

En 2016 Estación Central es considerada la comuna más alta del país (23,3 pisos en promedio) superando a Santiago, Iquique, Independencia, San Miguel y Ñuñoa, comunas que experimentan un desarrollo inmobiliario similar. (Imagen N° 4). Este hecho ocurre en un contexto en que diversas comunas obtienen autorizaciones para levantar torres en altura, cambiando su fisonomía hacia construcciones que superan los 28 pisos. Entre los años 2011 y 2012 “10 de las 52 comunas de la región otorgaron 47 autorizaciones para levantar torres de más de 60 metros de altura”⁴⁵.

En términos comparativos es relevante señalar que, si bien la altura promedio actual de Estación Central “supera en 10 pisos a los 13,9 que promediaba entre 1995 y 2000 Las Condes, por esos años, la comuna líder en altura”⁴⁶ los anteproyectos ingresados al municipio de Estación Central entre octubre de 2014 y julio de 2015 informan de edificaciones que contemplan más de 40 pisos⁴⁷.

Imagen N° 4: Promedios de alturas comunas Área Metropolitana de Santiago (2016).



Fuente: El Mercurio, 14 febrero, 2016. Estudio de Astaburuaga y Grandón. Tendencias de la edificación en altura en el país en el período 1995-2015

⁴⁵ Santiago vertical: Se multiplican permisos para construir edificios sobre 20 pisos.

<http://www.construhub.cl/destacados/santiago-vertical-multiplican/>.

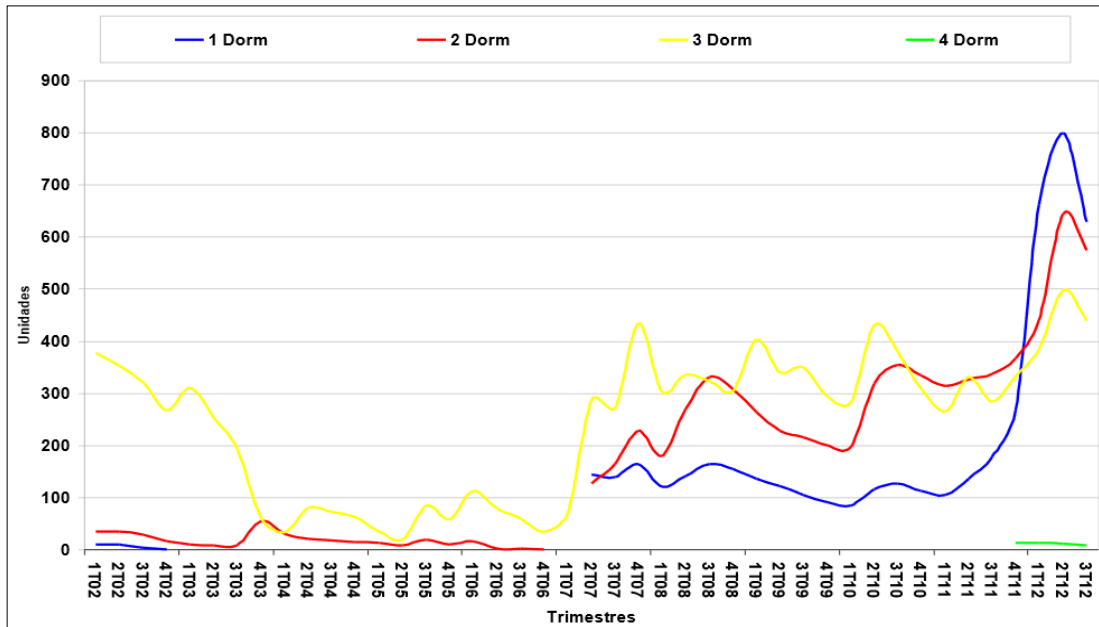
⁴⁶ Capitalizarme, 2016. Edificios alcanzan promedio histórico de altura por auge de torres de 20 pisos.

<http://blog.capitalizarme.com/chile/2016/02/edificios-alcanzan-promedio-historico-de-altura-por-auge-de-torres-de-20-pisos/>

⁴⁷ El Mercurio, 2016. Proyectos inmobiliarios de Estación Central contemplan un estacionamiento cada cuatro departamentos <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=231910>

Este dato se conjuga con departamentos de reducidas dimensiones. Las cifras reportan que el 40,8% se encuentra en el rango 50-60 m² y el 32,1% entre 40-50 m². Sin embargo, la revisión de la oferta inmobiliaria da cuenta de la presencia de una tipología de menor dimensión, que ha experimentado un sostenido incremento desde 2011: departamentos de menos de 30 m², de 1 dormitorio y 1 baño (Gráfico N° 1).

Gráfico N° 1: Oferta de departamentos según número de dormitorios Estación Central (2002 – 2012)



Fuente: Collect GfK, 2012.

Para 2015 Estación Central se define como un territorio con una fuerte vocación hacia departamentos de 1 dormitorio, expresado tanto en el mercado de venta –el 59% de su oferta corresponde a esa distribución– como de arriendo, donde las publicaciones de avisos pasan de 99 a 174 en el cuarto trimestre de 2015 respecto del período anterior⁴⁸.

Los valores de departamentos fluctúan entre 1.337 y 2.400 UF⁴⁹, estando concentrado “el 81,7% (...) entre las 1.500 UF y las 2.000 UF⁵⁰. . Así en la actualidad es una de las comunas que exige mayor renta (\$787.779) para obtener subsidio y comprar un departamento de 38 m², después de Santiago (\$910.707) y Macul (\$812.018) . Complementario a ello, en 2015 se señala como la comuna con más inversionistas, de los 2.337 departamentos vendidos en los proyectos catastrados el 81% fue comprado por inversionistas, dinámica que se replica en otras comunas de Santiago (Imagen N° 5).

⁴⁸ Portal Inmobiliario, 2016 .El 74% de los departamentos de un dormitorio están en Ñuñoa, Santiago y Estación Central. <http://www.fdi.cl/el-74-de-los-departamentos-de-un-dormitorio-estan-en-nuñoa-santiago-y-estacion-central/>

⁴⁹ La Unidad de Fomento (UF) es una expresión monetaria que indexa valores, precios corrientes, a la inflación para que no pierdan poder adquisitivo. El valor de la UF al 01 de mayo de 2018 es de 27.006,43 pesos chilenos. Fuente: www.bcentral.cl

⁵⁰ El Mercurio, 2016.Estación Central posee 28 proyectos <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=186912>. Revisado 19-04-2016.

Imagen N° 5: Inversionistas acaparan el 60% de las ventas de departamentos nuevos

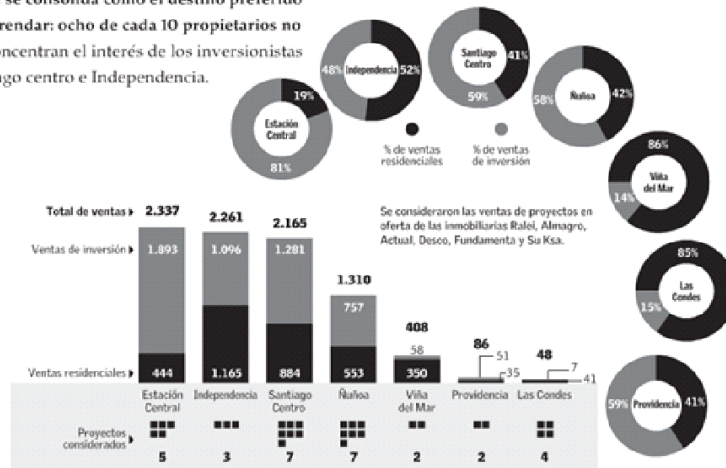
Inversionistas acaparan el 60% de las ventas de departamentos nuevos

La comuna de Estación Central se consolida como el destino preferido entre quienes compran para arrendar: ocho de cada 10 propietarios no residen ahí. Otras zonas que concentran el interés de los inversionistas son Ñuñoa, Providencia, Santiago centro e Independencia.

MARÍA DE LOS ANGELES PATTILLO

El diagnóstico dentro de la industria se repite: el escenario de menor crecimiento económico no ha golpeado la venta de viviendas nuevas; estas se mantienen a buen ritmo y con un segmento de inversionistas que va ganando cada vez más espacio dentro de la demanda. "Hoy día las expectativas están un poco enredadas y lo normal es que esto hubiera frenado el nivel de ventas. Sin embargo, por lo que veo y lo que he conversado con otros actores de la industria, el tema sigue firme porque la gente se da cuenta de que hoy es una oportunidad al comprar sin IVA", dice Rodrigo Lyon, gerente general de Actual Inmobiliaria.

Cristóbal Promis, gerente de Proyectos de Almagro, tiene la misma visión y destaca que la participación de los inversionistas se mantendrá al alza durante este año: "Se va a acrecentar aún más en el último trimestre, debido a que el plazo para firmar promesas de compra sin IVA expira



Fuente: El Mercurio, 30 mayo de 2015

La relación cantidad de estacionamientos por proyecto es otro atributo que define la oferta inmobiliaria. Entre octubre de 2014 y julio de 2015 ingresaron más de 29 anteproyectos al municipio. La paradoja es que, si bien la mayoría proponía 400 departamentos por proyecto, los estacionamientos a construir no eran más de 249. En total, se presentaron al municipio propuestas para construir 23.772 departamentos nuevos y solo 6.096 aparcaderos, es decir, un estacionamiento por cada cuatro departamentos.

Las características descritas, sumadas a la magnitud, rapidez y concentración territorial del proceso, configuran un fenómeno importante de analizar desde distintas dimensiones.

Lo descrito no responde a una conducta diferente al resto de las comunas pericentrales. El aumento en las alturas y la reducción de las dimensiones de los departamentos están documentados para diversos territorios. Según un estudio realizado por la consultora inmobiliaria Astaburuaga y Grandón (2016) "los edificios residenciales llegaron a su mayor altura histórica promedio, con 8,4 pisos. Este nivel muestra un aumento de cuatro pisos respecto de 2012 (4,8 pisos)"⁵¹. El alza estaría asociada a la gran cantidad de edificios de más de 20 pisos que comienzan a emerger en zonas de clase media y emergente.

De igual manera el incremento de inmuebles de menos de 50 m² se refleja en toda la metrópoli, concentrando el 57% de las transacciones de la Región Metropolitana de Santiago (RM). La consultora inmobiliaria Tinsa señala que hay una alta concentración de departamentos de 1 dormitorio en tres comunas de la RM, que abarcan el 74% de la oferta: Santiago centro (2.782) Estación Central (2.620) y Ñuñoa (822). Si bien Santiago lidera, "entre el cuarto trimestre de 2012 y el de 2014, el stock de este tipo de departamentos cayó un 15% en dicha comuna"⁵² debido a la modificación de su plano regulador, que restringe la entrada de departamentos pequeños. Frente a este escenario se considera que Estación Central debería ganar mayor protagonismo, principalmente por la ausencia de un plan regulador que restrinja la densidad, dando paso a la posibilidad de mayor número de construcción de viviendas de menor metraje.

⁵¹ Edificios alcanzan promedio histórico de altura por auge de torres de 20 pisos.

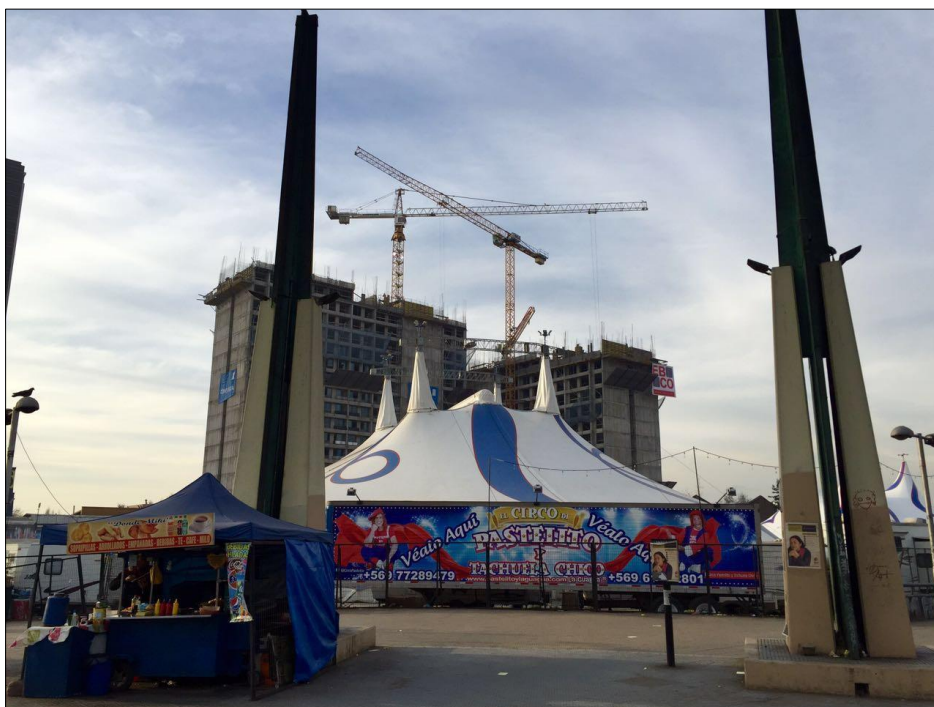
<http://blog.capitalizarme.com/chile/2016/02/edificios-alcanzan-promedio-historico-de-altura-por-auge-de-torres-de-20-pisos/>

⁵² El 74% de los departamentos de un dormitorio están en Ñuñoa, Santiago y Estación Central. <http://www.fdi.cl/el-74-de-los-departamentos-de-un-dormitorio-estan-en-nuñoa-santiago-y-estacion-central/>

El escenario inmobiliario tanto para Estación Central, como para toda la metrópoli, va de la mano de un significativo incremento del precio de suelo. Así “en los últimos ocho años, el metro cuadrado de los sitios disponibles en trece comunas del centro de la Región Metropolitana, pasó de 9,7 UF/m² a 16,5 UF/m², un alza equivalente a 70%”. La firma de servicios inmobiliarios Arenas y Cayo documenta al respecto que son 5 las zonas que duplican el precio de sus terrenos entre 2008 y 2016. Quinta Normal lidera con un alza de 127% (10,9 UF/m²), siguen en importancia La Reina con 120% (11,44 UF/m²), Recoleta con 110% (11,34 UF/m²), San Miguel con 109% (12,03 UF/m²) y Estación Central.

Estación Central incrementa su valor en 103%, llegando a 12 UF/m² (Portal Inmobiliario, 2016) bajo un escenario de crecimiento exponencial, debido a la gran cantidad de terrenos que quedan por explorar. Dentro de este incremento un hito fue el remate del “paño de los circos” en Alameda esquina General Velásquez (6.192 m²) adjudicado por SuKsa en 50 UF/m², marcando un punto de inflexión debido a la alta demanda, “cerca de 500 interesados entre family office, inmobiliarias y fondos de inversión”⁵³ y al incremento promedio del valor del suelo comunal, que hasta ese momento bordeaba las 30 UF/m².

Imagen N° 6: Alameda esquina General Velásquez



Fuente: Autora, Julio 2016.

Respecto del tamaño y precios de la oferta inmobiliaria en el AMS, es posible observar importantes cambios y comportamientos. En septiembre del año 2014, los montos registrados por la comuna de Santiago llegan a un nuevo record, alcanzando las 73 UF/m², es decir, niveles parecidos a la oferta de la comuna de Las Condes⁵⁴. Esto implica que un departamento nuevo de 50 m² puede alcanzar los 87 millones de pesos, mientras que en el año 2000 el mismo departamento bordeaba los 43 millones de pesos. Estas cifras tienen diferentes implicancias, sin embargo, uno de los efectos más importantes se

⁵³ Factor inmobiliario. Estación Central, la comuna que lidera la venta de departamentos

<http://www.factorinmobiliario.cl/blog/2016/02/29/estacion-central-la-comuna-que-lidera-la-venta-de-departamentos/>

⁵⁴ López, 2014.

relaciona con la interrogante respecto de a quiénes va dirigida la oferta, ya que esta comuna se caracterizaba por enfocar su oferta a sectores medios y medios bajos⁵⁵.

Esta situación también se observa en comunas pericentrales del AMS, como por ejemplo San Miguel, Estación Central e Independencia, que al año 2014 alcanzan valores de 53 UF/m², 50 UF/m² y 57 UF/m² respectivamente. Por lo tanto, “el tamaño promedio de las viviendas nuevas vendidas en las 11 comunas centrales del Gran Santiago no sólo se encareció, sino que también se redujo de 70 m² a 50 m², entre 2000 y 2012, y actualmente un 90% de las unidades vendidas en la comuna de Santiago, se compone de tipologías que no superan los dos dormitorios-dos baños”⁵⁶.

El alza en los precios se conjuga en 2015 con un alza histórica en las ventas de inmuebles, “la comercialización de más de 10 mil departamentos entre octubre y diciembre dispararon un crecimiento de más de 40% para el sector en el último trimestre”, esto en el marco de la entrada en vigencia del IVA a las ventas que rigen a partir de 2016, de acuerdo a la reforma tributaria.

Lo expuesto ocurre en el marco de transformaciones tributarias importantes de señalar. De acuerdo a Tinsa (2016) el cuarto trimestre de 2015 representó un buen cierre para el sector inmobiliario “motivado, principalmente, por la entrada en vigencia de la reforma tributaria y nueva norma de provisiones hipotecarias. Estas normativas lograron ser, en buena medida, un incentivo contra cíclico que mantuvo el mercado en un contexto donde las cifras macro económicas no sostienen los altos desempeños”⁵⁷. Así, los datos documentan un aumento de las ventas de vivienda, del stock disponible, además de la aceleración del ingreso de proyectos inmobiliarios, ante la cercana puesta en vigencia de la reforma tributaria.

Como elemento de fondo y a la vez de cierre es importante destacar el rol de las regulaciones en la determinación del valor y rentabilidad del suelo. Vicuña (2013) señala que “tanto las normas urbanísticas como los instrumentos de planificación territorial son portadores de un modelo de ciudad, patrón que ciertamente responde a los modelos político-económicos imperantes y que, por tanto, refleja el proyecto político y social de la sociedad”⁵⁸.

REFLEXIONES

El trabajo expuesto pretende ser el inicio de una reflexión respecto de la magnitud que está adquiriendo el proceso de verticalización en una comuna específica de Santiago de Chile, pero que se estima se seguirá replicar en otros territorios de la Región.

Se pretende además reflexionar respecto del uso de algunos conceptos, sus nuevas manifestaciones y expresiones, preguntándose en concreto si una vivienda de la comuna de Estación Central inserta en un edificio de 30 pisos, 1.036 departamentos, 37 departamentos en promedio por piso, 1 ascensor cada 259 departamentos, 1 estacionamiento por cada 6 departamentos y una dimensión de 30 m² promedio al interior de cada departamento, puede ser considerada precaria⁵⁹.

Lo relevante al respecto es que bajo un discurso de revitalización y de renovación urbana (con un subsidio específico asociado a la construcción de viviendas) se comienza a dibujar una ciudad, un espacio que se considera es la nueva forma de la precariedad habitacional.

Sin lugar a duda, esta no es una reflexión cerrada, sino que más bien es el inicio en el marco de nuevas manifestaciones de la precariedad habitacional, que se estima no se limitan a la dimensión física, sino que además diseñan nuevas formas de habitar vinculadas a mega estructuras residenciales.

⁵⁵ Ibidem

⁵⁶ Ibidem

⁵⁷ Tinsa, 2016, p. 1. Zona Centro RM. Octubre/noviembre/diciembre.

http://www.tinsa.cl/download/reportes_incoin/ZONA_CENTRO_4P_2015.pdf

⁵⁸ Vicuña, 2013, p.183.

⁵⁹ Rojas, 2017.

BIBLIOGRAFIA

- Azuela, A., & Cosacov, N. (2013). Transformaciones urbanas y reivindicaciones ambientales: En torno a la productividad social del conflicto por la construcción de edificios en la Ciudad de Buenos Aires. *EURE (Santiago)*, 39(118), 149-172.
- Bolívar, T. (2006). *Habilitación Barrio Julián Blanco*. VV. AA, Barrios en transformación. Prácticas de rehabilitación. Revitalización y reasentamiento, Caracas: CYTED.
- Barletta y Sattler (2010). Cidades em (trans) formação: impacto da verticalização e densificação na qualidade do espaço residencial. *Ambiente Construído*, 10(3), 137-150.
- Burgos, S., Koifman, R. J., Montañó Espinoza, R., & Atria Curi, J. (2011). Tipologías residenciales en comunidades chilenas en condiciones de precariedad habitacional.
- Carbonell, J. (2013). Análisis multivariante de la precariedad en España, Italia, Francia, Portugal y Bélgica. Tesis para optar al Máster en Análisis Avanzado de Datos Multivariantes. Departamento de Estadística de la Universidad de Salamanca.
- Carrasco, G. (2007). Santiago de Chile: propuesta para la recuperación y revitalización del centro urbano.
- Cingolani, P. (2015) La idea de Precariedad en la Sociología Francesa. *Revista Latinoamericana de Estudios sobre Cuerpos, Emociones y Sociedad*.
- Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE (Santiago)*, 37(112), 89-113.
- Contreras, Y. (2012). Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes (Doctoral dissertation, Université de Poitiers; Pontificia Universidad Católica de Chile).
- Contrucci, P. (2011). Vivienda en altura en zonas de renovación urbana: Desafíos para mantener su vigencia. *EURE (Santiago)*, 37(111), 185-189.
- Da Costa, A. (2012). A verticalização de Natal: elemento de transformações sócio-espaciais. *Anais: Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*, 6(1).
- De Barros Pereira, F. T. (2009). Do incentivo ao controle: o debate sobre verticalização na cidade de João Pessoa (1956-1974). *Risco: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)*, (9), 3-21.
- De Mattos, C. (2006). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. *América Latina: cidade, campo e turismo*, 1, 41-73.
- De Mattos, C., Fuentes, L., & Link, F. (2014). Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile: ¿Hacia una nueva geografía urbana? *Revista INVI*, 29(81), 193-219.
- Delgado, M. (2007). *Sociedades movedizas: pasos hacia una antropología de las calles*. Anagrama.
- Doré, E. (2008). La marginalidad urbana en su contexto: modernización truncada y conductas de los marginales. *Sociológica (México)*, 23(67), 81-105.
- Dos Santos, L. E. N., & Tavares, J. C. (2011). A produção do espaço urbano e o cotidiano: reflexões para o município de São Luís, MA. *Cadernos de Pesquisa*, 18.
- Ducci, M. E. (1997). Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa. *EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 23(69), 99.
- Fainstein, S. S. (1994). *The city builders: property, politics, and planning in London and New York*. Oxford: Blackwell.
- Harvey, D. (1989). *The condition of postmodernity (Vol. 14)*. Oxford: Blackwell.
- Innocenti, D., Mora, P., & Fulgueiras, M. (2014). ¿Densificación como vía para conciliar negocio inmobiliario e integración social? El caso de la comuna de Santiago de Chile.
- Inzulza, J., & Galleguillos, X. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 135-159.
- Inzulza-Contardo, J., & Cruz-Gambardella, C. (2014). Civic Design: Incorporating Urbanity and Sustainability from the Roots of Chilean Society. *Geography Compass*, 8(12), 860-873.
- Janoschka, M (2011). Rehabilitación, revitalización y renovación urbana ¿Políticas activas de gentrificación? Un alegato por politizar la Geografía urbana mediante conceptos críticos. Disponible en http://michael-janoschka.de/pdfs/Janoschka_Santiago_Gentrificacion.pdf
- Jordán, R., & Martínez, R. (2009). Pobreza y precariedad urbana en América Latina y el Caribe. Situación actual y financiamiento de políticas y programas.

- Jobet, Martínez y Poduje (2015) Infilling, cómo cambió Santiago y nuestra forma de vivir la ciudad.
- Larraín, P., & Figueroa, R. (1991). Densificación residencial en áreas centrales deterioradas: el caso de la Villa San Cristóbal (El Salto), comuna de Santiago. En *Revista Geográfica de Chile*, nº35, 47-65.
- López, E., Gasic, I., & Meza, D. (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 27(76), 75-114.
- López, E., Gasic, I., Meza, D., & Arce, I. (2013). Renovación urbana y rol municipal pro-empresarial en la planificación territorial: Santiago de Chile, 1990-2012. *Revista Iberoamericana de Estudios Municipales* (8), 109-150.
- López, Arriagada, Gasic y Meza (2015) Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y periféricas del Área Metropolitana del Gran Santiago. *EURE (Santiago)*, 41(124), 45-67.
- Machado, J. R., & Mendes, C. M. (2015). La verticalización como resultado material de incorporación inmobiliaria en Maringá-Paraná. *Urbano*, 7(9), 57-67.
- Mac Donald, J. (2004). Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe. CEPAL.
- MINVU (2013) Mapa Social de Campamentos.
- Ordoñez, A (2012). Asentamientos y barrios precarios. *Revista M*, 9(2), 22-39.
- Palen, J. y Landon, B. (1984) Some theoretical and practical issues regarding inner – city revitalization. En: Palen, J. y London, B. (Edits.), *Gentrification, displacement and neighborhood revitalization* (4-26). SUNY Press.
- Pumarino, N. (2014). Edificio residencial: un Gigante Egoísta. *AUS (Valdivia)*, (15), 46-51.
- Rojas, M. (2004) La vivienda precaria urbana marginal y su relación con la salud de la población en el proceso de sustentabilidad. *Población y medio ambiente en Latinoamérica y el Caribe*, 29
- Rojas, L. (2017). Ciudad Vertical: la nueva forma de la precariedad habitacional. *Revista 180*. Santiago de Chile.
- Ríos, D., & Pérez, P. (2008). Urbanizaciones cerradas en áreas inundables del municipio de Tigre: ¿producción de espacio urbano de alta calidad ambiental? *EURE (Santiago)*, 34(101), 99-119.
- Sepúlveda Mellado, O. (1986). El espacio en la vivienda social y calidad de vida. *Revista INVI*, 1(2), 10-34.
- Silveira, A. F., & da Silveira, J. A. R. (2014). Qualidade do espaço residencial: efeitos da verticalização no bairro de Tambaú, na cidade de João Pessoa (PB). *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 6(3), 289-305.
- Tapia, R. (2000). Medición de la precariedad en asentamientos urbanos irregulares. Estudio comparativo entre Venezuela, Chile y Argentina. *Revista INVI*, 15(40).
- Torres, M. & Caquimbo, S. (2007) Cambios espaciales y sociales en el Centro Histórico: Hacia la pérdida de la memoria y la identidad.
- Vargas, K. (2015) Infilling Urbano: La renovación con verticalización en el centro de Santiago. Caso de estudio: Área Mall Plaza Alameda, Estación Central. Seminario de investigación. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile.
- Vicuña, M. (2013). El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano del Gran Santiago, Chile. *Revista INVI*, 28(78), 181-219. Disponible en: <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/761/1100>
- Winchester, L. (2008) La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas: Implicaciones para las políticas del hábitat. *EURE (Santiago)*, 34(103), 27-47.
- Yagüe, J. (2010). Revitalización vs Rehabilitación. En *Congreso Internacional Rehabilitación y Sostenibilidad: el futuro posible*.

ISBN 978-987-4415-46-2

