

# La precariedad habitacional en el contexto del neoliberalismo urbano chileno: reflexiones en torno al proceso de verticalización de la comuna de Estación Central, Santiago de Chile<sup>1</sup>

**Loreto Rojas Symmes**

Académica del Departamento de Geografía, Universidad Alberto Hurtado. Doctora (c) Arquitectura y Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile. Chile.

E-mail: [lorojas@uahurtado.cl](mailto:lorojas@uahurtado.cl)

**Fecha de recepción: 15/03/2019**

**Aceptación final del artículo: 29/07/2019**

*En Chile la discusión en torno a la precariedad habitacional se ha centrado en asentamientos informales y viviendas sociales, no considerando hasta ahora la nueva producción residencial vertical como una tipología sujeta a vincular a la categoría teórica y analítica de la precariedad.*

*Sin embargo, a la luz de los nuevos procesos de verticalización que se están desarrollando en comunas del Área Metropolitana de Santiago de Chile (torres de 30 pisos, 1.000 departamentos, 37 departamentos por piso, 1 ascensor cada 259 departamentos y 30 m<sup>2</sup> promedio), se propone pensar las dinámicas de verticalización como procesos de precarización, más que en el registro habitual, vinculado a renovación urbana.*

*En función de lo anterior, se invita a pensar la precariedad más bien como “proceso”, bajo un contexto neoliberal que tiene como resultados nuevos “bordes, márgenes o reversos” de la precarización, no analizado para las ciudades chilenas.*

*Estos “bordes, márgenes o reversos” de la precarización, estarían evidenciando además una paradoja en la medida que la precariedad se estaría produciendo justamente en territorios con mayor desarrollo inmobiliario, siendo por tanto, la política urbana una productora de precariedad bajo la figura de un aparente desarrollo.*

**Palabras clave:** Precariedad habitacional; Verticalización; Renovación Urbana

---

<sup>1</sup> Este trabajo forma parte de la tesis doctoral en curso en el Programa en Arquitectura y Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile.

## **Housing precariousness in the context of Chilean urban neoliberalism: reflections on the process of verticalization of the commune of Estación Central, Santiago, Chile**

*In Chile, the discussion about housing precariousness has focused on informal settlements and social housing, not considering until now the new vertical residential production as a typology subject to linking the theoretical and analytical category of precariousness.*

*However, in the light of the new verticalization processes that are being developed in communes of the Metropolitan Area of Santiago de Chile (30-story towers, 1,000 apartments, 37 apartments per floor, 1 elevator every 259 apartments and 30 m<sup>2</sup> average), It is proposed to think the dynamics of verticalization as processes of precariousness, rather than in the usual register, linked to urban renewal.*

*Based on the above, it is invited to think of precariousness rather as a “process”, under a neoliberal context that results in new “edges, margins or reverses” of precariousness, not analyzed for Chilean cities.*

*These “edges, margins or reverses” of precariousness, would also be evidencing a paradox to the extent that precariousness would be occurring precisely in territories with greater land development; therefore, urban policy is a producer of precariousness under the figure of an apparent development.*

**Keywords:** Housing Precariousness; Verticalization; Urban Renewal

### **La verticalización como expresión material de la renovación urbana**

Chile ha expresado una clara trayectoria neoliberal, materializada en su etapa más reciente en una evidente disminución de las capacidades de planificación del Estado, creación de nuevas formas de subsidios, además de una creciente dependencia del sector privado en el diseño e implementación de políticas urbanas (Garreton, 2017; Navarrete - Hernández & Toro, 2019; Cortés & Iturra, 2019)

El resultado ha sido una producción capitalista del espacio urbano, motivado por la concentración del capital, la maximización de la renta del suelo y la reconversión de los modelos productivos de las ciudades derivando en formas espaciales diversas y produciendo múltiples geografías de la urbanización (De Mattos, 2013; Brenner, 2013; Hidalgo, Arenas, & Santana, 2016).

En función de lo anterior, en la práctica cotidiana de hacer ciudad, se imponen procesos continuos de reestructuración del territorio en función de las dinámicas del mercado, buscando dar respuesta a una demanda existente o creada. En este contexto surgen configuraciones como clústeres, megaproyectos, condominios cerrados, torres en altura, entre otros. (Torres-Tovar, 2019).

Dentro de la diversas de formas en que las políticas neoliberales se relacionan con los procesos urbanos, se ha prestado especial atención a las consecuencias

destructivas y dramáticas de las políticas de renovación urbana (Méndez & Otero, 2018), poniendo foco en sus estrategias de implementación (inversión, reemplazo, mejoramiento, filtrado y planificación social) toda vez, que éstas se constituyen en acciones que definen la forma y fondo de la materialización de estos procesos en los territorios sujetos a intervención (Wallace, 1971).

Ahora bien, tanto a nivel nacional como internacional existe un caleidoscopio de ejemplos de renovación urbana, que relevan no sólo distintas conceptualizaciones, formas de inversión y tipologías, sino que principalmente reflejan principios de organización espacial, en tanto reflejo de un orden, materialización e ideología detrás del proceso implementado (Arizaga, 2019; Lawrence, Chau & Polycarp, 2018; Wallace, 1971).

De esta forma la literatura internacional sobre renovación urbana informa respecto de tres épocas históricas en el pensamiento y políticas que sustentan la renovación: la primera de tipo determinista (centrada en el entorno construido); la segunda, donde el énfasis estuvo en la rehabilitación del vecindario y en los problemas sociales; y la tercera, vinculada a procesos de revitalización, bajo un enfoque empresarial (Carmon, 1999).

En el caso específico de Chile, también se ha avanzado, a partir del análisis de la comuna central de Santiago<sup>2</sup>, hacia la definición de tipologías de renovación urbana vinculada a tres momentos históricos: el primero centrado en la necesidad de reestructurar la ciudad existente, ordenarla y embellecerla, bajo principios higienistas (1872-1939); el segundo, manifestado en la construcción de proyectos de vivienda con visión urbana, influenciada por el Movimiento Moderno (1965-1976); y un tercer momento (1985 hasta la actualidad) que se inicia con el Plan de Repoblamiento de la comuna de Santiago, implementado a través de un subsidio a la vivienda en zonas definidas de renovación urbana que aún continúan materializándose (Arizaga, 2019).

En general, los procesos de renovación urbana en Chile se sitúan en las últimas fases descritas, bajo un enfoque empresarial que durante las últimas décadas ha estado impulsado por la alta movilidad de activos, que ha eclipsado las preocupaciones y acciones hacia un proceso de reurbanización urbana más que hacia una renovación, entendida como las primeras fases descritas.

Lo anterior da cuenta no sólo de un cambio semántico, sino que más bien expresa distintas políticas y formas de intervenir la ciudad, ya que en concreto la reurbanización apunta a la demolición en bloque de edificios en sitios designados, seguida por la construcción de nuevos edificios en los mismos lugares (Lawrence, Chau & Polycarp, 2018).

En este contexto, la construcción de edificios en altura desmedida (verticalización) se evidencia como una de las expresiones más evidente de la financiarización, además de una de las tipologías de la gentrificación contemporánea (Inzulza, Wolff & Vargas, 2017; Appert, Huré & Languillon, 2017; Montenegro-Miranda, 2018).

---

<sup>2</sup> El nombre de la comuna es homónimo al de la ciudad, pero en esta mención en particular corresponde a una de sus subdivisiones comunales.

En el Área Metropolitana de Santiago de Chile, a partir de la década de 1990 se evidencia un proceso de verticalización acelerado en áreas centrales y pericentrales, a través de proyectos inmobiliarios que han modificado acelerada y desprolijamente el paisaje urbano (Pumarino, 2014). Gran parte de ellos están ubicados en zonas de renovación urbana planificadas por el Estado y bajo un evidente patrón de concentración: “Solo 28 de las 52 comunas de la Región presentan viviendas en edificaciones sobre los nueve pisos, y el 25% de ellas se encuentran en la comuna de Santiago” (Vergara, 2017: 35).

Al respecto existe una serie de estudios que reportan los beneficios de la verticalización y densificación: intensificación urbana; proximidad a servicios; centralidad, revalorización de centros tradicionales, movilidad activa, vitalidad urbana, entre otros (Contreras, 2011; Rojas, 2017; Vicuña, 2017; Mora, Greene, Figueroa & Rothmann, 2017; López, Sanhueza, Espinoza & Órdenes, 2019).

La cara negativa se expresa en transformaciones del paisaje urbano, destrucción del patrimonio arquitectónico, colapso de infraestructura vial, aparición de espacios residuales, percepción de inseguridad, impacto en el tejido social y privacidad, pérdida del acceso solar, etc. (Contrucci, 2011; Inzulza y Galleguillos, 2014; Barros, 2017; Inzulza, Wolff & Vargas, 2017; López, Sanhueza, Espinoza, & Órdenes, 2019; Rojas, Cortés & Catalán, 2019).

Ahora bien, más allá de las evaluaciones a nivel local, lo cierto es que a nivel internacional (considerando una serie de variables particulares de las épocas y lugares) los impactos respecto de las torres de alta densidad muestran efectos dispares, que van desde una evaluación positiva de la Unidad Habitacional de Marsella, en Francia (1951) hasta la de demolición del conjunto de edificios Pruitt-Igoe, San Luis, Missouri (1955) veinte años después de su inauguración (Hall, 1996; Rodríguez, Sánchez & García, 2019).

Sin embargo, situando la discusión en la época actual y en la ciudad de Santiago de Chile, lo concreto es que los procesos de verticalización –especialmente los de mayor altura y densidad– se mueven en un marco de constante controversia y confrontación de intereses, toda vez que se replican bajo un patrón de torre homogénea, indiferente de su entorno y sin coherencia urbana.

La discusión de la precariedad se asienta en este escenario, específicamente en la comuna pericentral de Estación Central, territorio donde se ha materializado la expresión más extrema de la verticalización en Chile.

### **¿Por qué hablar de Precariedad habitacional?**

Se considera que dada la naturaleza de los procesos de verticalización que se están desarrollando tanto en Santiago de Chile, es lícito preguntarse si estamos frente a la creación de espacios habitacionales precarizados en el marco de procesos de renovación urbana.

Este ejercicio implica resituar el concepto y abrir la discusión respecto de nuevas dimensiones que construyen la precariedad en la ciudad contemporánea. Para ello el primer paso es la revisión conceptual, reconociendo sus vínculos con las

tipologías habitacionales y de forma más amplia con los procesos de reurbanización recientes en Santiago de Chile.

El concepto de precariedad se concibe como un término polisémico, de uso tanto a nivel político como académico. A pesar que ha estado asociado particularmente al mundo del trabajo, la precariedad se define como una categoría aplicada en términos de estatus, ingresos y educación. Refiere también a la fragilidad, al riesgo de degradación de la situación social de los individuos y a la incertidumbre de sus trayectorias de vida (Waite, 2009; Jamal & Abdallah, 2016; Söderström, 2019).

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. Así, como ocurre con muchos otros conceptos, existe una tensión de definición entre una comprensión estrecha y más amplia del término "precariedad" (Söderström, 2019).

En función de lo anterior, destaca la dimensión dinámica y ambivalente del concepto, hablar de precariedad no sólo se refiere a una condición sino a una experiencia que se inscribe en una realidad compleja (Cingolani, 2014).

Durante la última década, la precariedad se ha convertido en lenguaje común en muchos campos de la academia, en la medida que otorga un andamio teórico para pensar sobre la condición del capitalismo tardío y los procesos de la contemporaneidad, ampliando su dimensión más allá de la esfera del trabajo y centrando su enfoque de análisis en las personas (Ettlinger, 2007; Harris, & Nowicki, 2018; Cruz-Del Rosario, & Rigg, 2019).

A nivel internacional existen una serie investigaciones que vinculan el concepto de precariedad a diversos procesos urbanos: régimen de propiedad, desalojos forzados, especulación, comunidades en alquiler, segregación urbana, relocalización forzada, entre otros. (Lancione, 2019; Ferreri & Vasudevan, 2019; Philo, Parr & Söderström 2019; Herranz & San Pedro, 2019).

Lo interesante al respecto es la amplitud del uso del concepto en el ámbito urbano internacional en comparación con la visión más reduccionista de su uso a nivel nacional.

En el ámbito latinoamericano, diversos autores hablan de precariedad 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 tenencia (Tapia, 2000; Mac Donald, 2004; Rojas, 2004; Winchester, 2008; Jordán & Martínez, 2009; Burgos, Jorge, Montaña & Atria, 2011).

En Chile el concepto de precariedad 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 hacinamiento (Winchester, 2008). 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" (Jordán & Martínez, 2009: 17). Bajo esta perspectiva, la precariedad se presenta como un indicador directo de vulnerabilidad social.



El Ministerio de Vivienda y Urbanismo en Chile (2013) aborda 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” (MINVU, 2013: 20).

Techo-Chile (2016) por su parte, centrándose en los campamentos, señala que éstos son “entendidos como asentamientos precarios, definidos como ocho o más familias agrupadas o contiguas, que no cuentan con acceso regular a uno de los tres servicios básicos (alcantarillado, agua potable y electricidad) y que se encuentran en situación de tenencia irregular del terreno” (p. 17).

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 calefaccionada, 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” (p.5)

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 a “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 territorios (Sepúlveda, 1986; Ducci, 1997; Hidalgo, 2007).

En función de lo descrito surge la paradoja entre un concepto (precariedad), que en su esencia es dinámico y con múltiples acepciones y su aplicación –a un contexto nacional- situado en tipologías (campamentos y viviendas sociales), sectores (territorios mal localizados y con bajo dinamismo inmobiliario) y actores (gestión estatal y autoconstrucción) delimitados. Este hecho pone márgenes a la precariedad, que se considera no se condicen con las nuevas expresiones que están emergiendo en las ciudades chilenas a la luz de los nuevos desarrollos inmobiliarios.

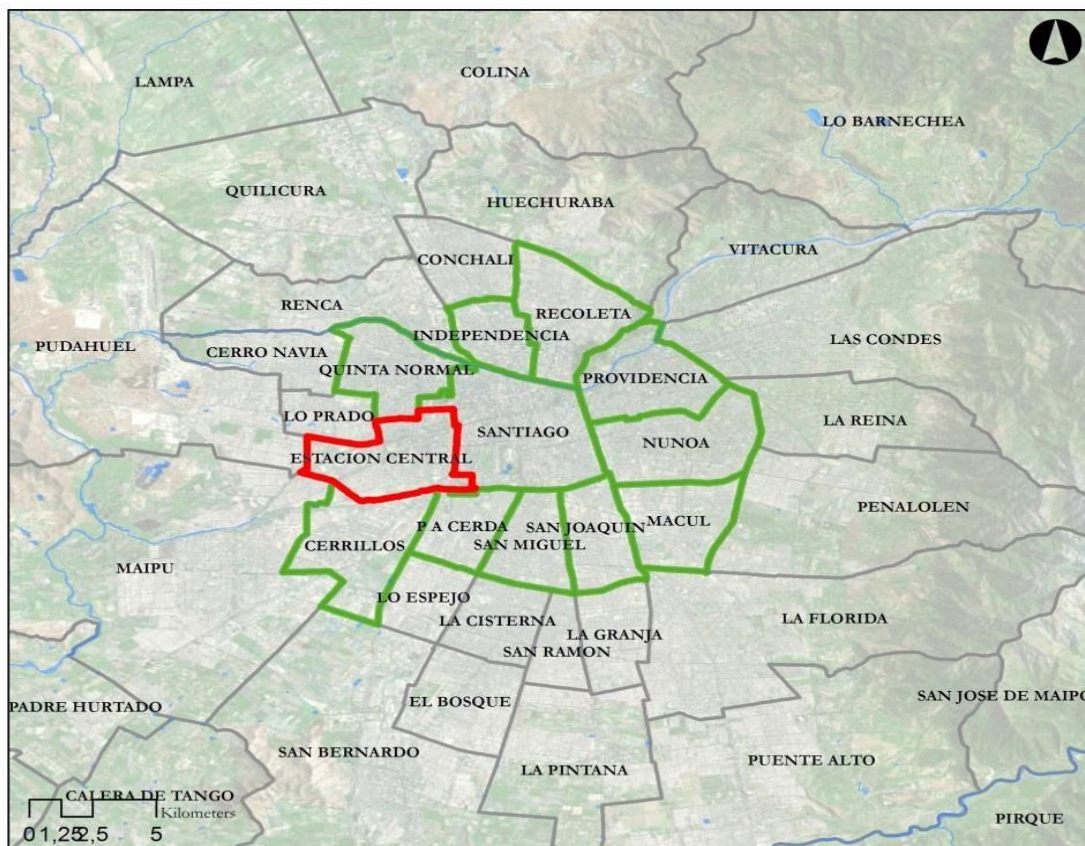
La propuesta frente a esto es redefinir el concepto, ampliando sus dimensiones y tipologías habitacionales, a través de una reflexión situada en la comuna pericentral de Estación Central, territorio que enfrenta un exponencial proceso de verticalización en uno de los sectores de mayor dinamismo inmobiliario de la

ciudad (zona de renovación urbana) y bajo la acción del sector privado, como un claro ejemplo de la materialización más radical del neoliberalismo urbano en las ciudades chilenas.

**Estación Central: precarización de un territorio al alero de un discurso de renovación urbana**

La comuna de Estación Central ocupa una localización estratégica en el contexto metropolitano de Santiago de Chile, es la puerta de entrada a la capital, siendo el comercio y transporte sus principales actividades económicas. Desde el punto de vista de los desplazamientos cotidianos es reconocida como lugar de paso de miles de personas, estimándose una población flotante “entre 300.000 y 600.000 personas diarias” (PLADECO, 2016: 23), tráfico ligado a la presencia de terminales de transporte terrestre, áreas de comercio y centros de estudios.

**Figura 1: Localización de la comuna de Estación Central en el contexto del Área Metropolitana de Santiago de Chile.**



Fuente: Elaboración propia.

La evolución del desarrollo inmobiliario de esta comuna se explica por procesos de escala ciudad. Si bien antes de la década del noventa las comunas pericentrales no representan una opción de producción inmobiliaria residencial, evidenciando un

desarrollo dispar con relación a las áreas centrales y periféricas del AMS, fruto de una serie de políticas y estrategias impulsadas desde el Estado<sup>3</sup>, comienzan a ser objeto de deseo para los desarrolladores inmobiliarios.

Así, en un contexto de mayor demanda por terrenos (explicada por modificaciones normativas en comunas centrales, que tienden a reducir su potencial edificatorio) y de cambios en las preferencias de los consumidores, comunas pericentrales<sup>4</sup> se van consolidando como polos inmobiliarios y como plazas alternativa de compra “una segunda mejor opción para comprar una casa o departamento”<sup>5</sup>, en comparación con sectores como Santiago Centro, Providencia o Ñuñoa, con productos inmobiliarios de mayor valor de venta.

Las evidentes transformaciones que experimenta el anillo pericentral y consecuente con ello la comuna de Estación Central, se deben comprender desde dos perspectivas. Primero, desde la transición de un pericentro conformado por comunas de paso y de usos funcionalmente residuales para el contexto metropolitano hacia un espacio urbano en proceso de consolidación, por cuanto representa la principal zona de renovación propuesta por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Inzulza y Galleguillos, 2014). Segundo, como una transformación en que el discurso asociado al desarrollo inmobiliario apunta a la revitalización de los espacios y al cambio en la imagen local.

Estación Central es parte de este proceso, cambia su situación relativa, el territorio se dinamiza, sin la presencia de una normativa local (plan regulador comunal) actualizada que ordene, dé forma y canalice dicha transformación, bajo un contexto en que los municipios modifican sus instrumentos de planificación territorial, de manera de ganar atractivo y generar escenarios propicios para la renovación urbana.

En este contexto, desde el año 2008 Estación Central experimenta un creciente proceso de transformación urbana, explicado por desarrollos inmobiliarios de viviendas en altura. Este proceso no sólo impacta en la fisonomía del territorio (crecimiento vertical), sino también en la preponderancia que ha ido adquiriendo la actividad inmobiliaria y de la construcción en la jerarquía de actividades económicas comunal, las que en número y en forma conjunta son casi tan importantes como las empresas del Transporte (PLADECO, 2016).

Al igual como ha sucedido en otras ciudades de América Latina, se identifican en este tipo de desarrollo inmobiliario la confluencia dos elementos a citar. Primero un “ordenamiento del territorio que define y busca espacializar un modelo de ciudad a partir de la reglamentación urbana, desde la cual establece un contexto normativo y hace factible y viable las particularidades de la actual dinámica residencial en altura [y segundo] una retórica publicitaria en la promoción de

---

<sup>3</sup> Desde principios de la década del noventa comunas pericentrales han sido sujeto del Programa de Subsidios de Renovación Urbana (Recoleta, Independencia, Quinta Normal, Estación Central, Pedro Aguirre Cerda, San Miguel, San Joaquín, Macul, Ñuñoa y Cerrillos). Una segunda estrategia ha sido el reciclaje de espacios pericentrales a través de megaproyectos urbanos.

<sup>4</sup> San Miguel, Macul, Estación Central, Independencia, entre otras.

<sup>5</sup> <http://www.construhub.cl/titulares/nuevos-polos-inmobiliarios/>



vivienda” (Mejía, 2009: 49) que establece un discurso en torno a los procesos de producción inmobiliaria o en procesos de renovación urbana.

Desde el punto de vista del ordenamiento territorial, en la evolución de la dinámica inmobiliaria comunal es posible reconocer dos oleadas de edificación. La primera (años 2008-2012), definida por el cambio normativo en las condiciones de edificación en la comuna de Santiago (disminución de altura y densidad) y la puesta de marcha del nuevo sistema de transporte urbano (Transantiago), hecho que favorece la localización relativa comunal en relación con el AMS. La segunda (2013-2016) explicada por los positivos resultados de un estudio a nivel metropolitano sobre la calidad de vida comunal (ICVU-2013) y por las restricciones en las condiciones de edificación en San Miguel, comuna que busca evitar la saturación, redireccionando el capital inmobiliario hacia Estación Central (Rojas, 2017).

En estas dos oleadas se visibilizan claramente los cambios de lógica y escala en la producción residencial comunal. Mientras en la primera oleada las nuevas edificaciones fluctúan entre 14 y 29 pisos, 70 a 266 departamentos y 5 a 14 departamentos por piso, en una dimensión interior de 32 a 66 m<sup>2</sup>. En la segunda, se manifiesta fuertemente la rapidez y magnitud del proceso. En este periodo “la cantidad de departamentos construidos se cuadruplicó respecto de la oleada anterior (pasó de 2.107 a 8.660), las construcciones fluctuaron entre 16 y 31 pisos y el total de departamentos entre 151 y 1.036. Este cambio se conjuga con la disminución del metraje de los departamentos (16 a 65 m<sup>2</sup>) y el aumento de las inmobiliarias con participación en la producción residencial que llegó a 13” (Rojas, 2017:12).

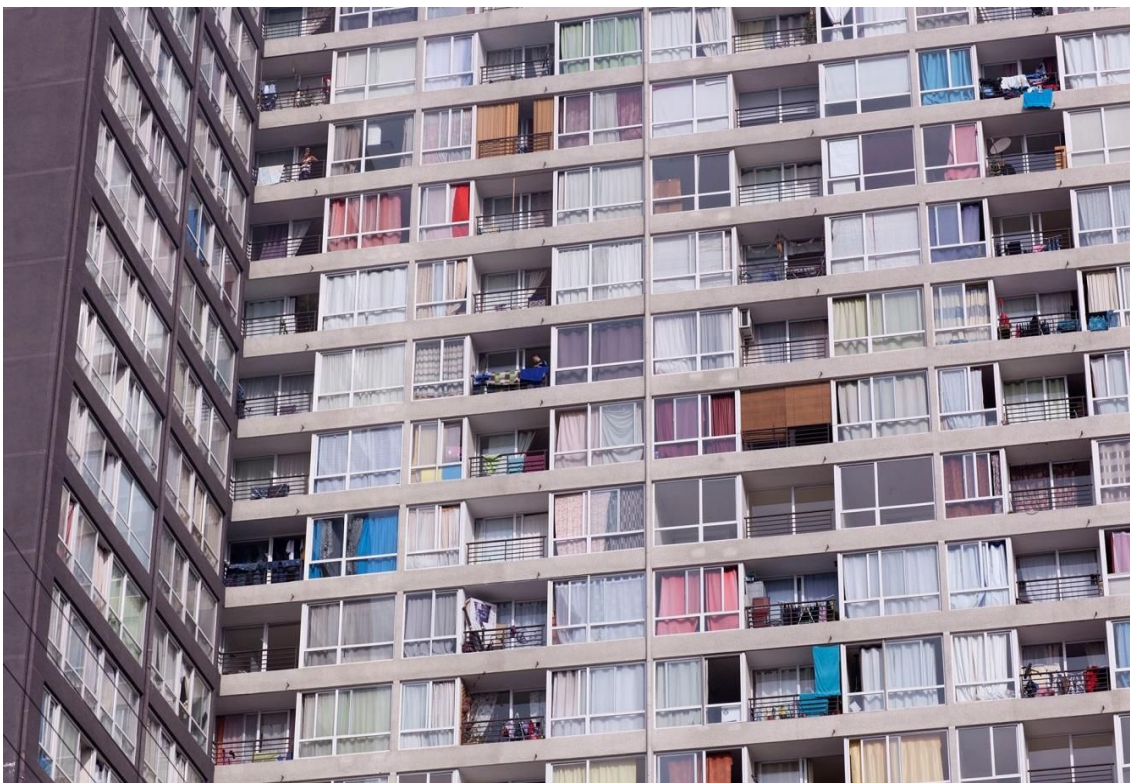
A la luz de este proceso, se va diseñando un nuevo espacio urbano, conformado por mega estructuras residenciales (verdaderas murallas en la ciudad) que en su cara más extrema se materializa en “edificaciones de 30 pisos, 1.036 departamentos, 37 departamentos en promedio por piso, un ascensor cada 259 departamentos, 1 estacionamiento por cada 6 departamentos y una dimensión de 30 m<sup>2</sup> promedio al interior de cada departamento” (Rojas, 2017: 15).

## **Figura 2: Edificaciones de reciente construcción en la comuna de Estación Central**



Fuente: Archivo del autor, 2017.

**Figura 3: Edificaciones de reciente construcción en la comuna de Estación Central**



Fuente: Archivo del autor, 2017.

La transformación de la comuna en términos inmobiliarios contrasta con la ausencia de un cuerpo normativo local, propio y actualizado que canalice su evolución. Si bien hasta antes de la construcción de las torres existieron intentos de regulación, en el momento de la construcción no contaba con un plan regulador comunal propio y actualizado, esto implica que a nivel local no poseía ninguna normativa propia que reglamente el uso del suelo, subdivisión predial y edificación. En concreto, no existe restricción en las alturas, se permite el 100% en el coeficiente de ocupación de suelo y de constructibilidad. No hay restricciones en el adosamiento, ni antejardín, ni en la densidad (Vargas, 2015).

Esta ausencia o precaria regulación sucede en el marco de un déficit de los instrumentos de planificación territorial a nivel país, bajo reconocidas dificultades en las etapas de diseño y aprobación de los planes reguladores. De esta forma, en el año 2012 el 30% de las comunas de Chile cuenta con un plan regulador actualizado, otro 30% está en proceso de evaluación y un 40% no cuenta con este instrumento o se encuentra desactualizado (Diario El Mercurio, 2012).

Bajo este escenario, donde lo concreto es la ausente, carente o precaria regulación, resulta interesante comprender los discursos en torno a una dinámica inmobiliaria, que sin duda transcurre a un ritmo y bajo lógicas dispares a la acción – o a lo que debiese ser la acción- del sector público.

#### *Ciudad y desarrollo inmobiliario: discursos asociados*

En la comuna de Estación Central, es posible constatar que la nueva producción residencial vertical opera bajo márgenes territoriales (un polígono en específico<sup>6</sup>), temporales (dos oleadas inmobiliarias y el desarrollo de una posible tercera) y de actores inmobiliarios claramente definidos (Rojas, 2017).

Durante las dos oleadas de edificación confluyen 16 inmobiliarias. Lo interesante de relevar es que sólo 2 de éstas concentran el 49% de la producción de departamentos: Suksa (38%) y Paz (11%), por lo tanto, se puede señalar que estamos frente a una concentración inmobiliaria bajo una aparente atomización.

Se considera que, así como los actores inmobiliarios tienen presencia física a través de la materialización de la edificación, también son portadores de un discurso interesante de analizar, en la medida que da cuenta de cómo se entienden conceptos claves para el desarrollo de la ciudad, entre ellos renovación urbana.

A través de la revisión de prensa y publicidad inmobiliaria<sup>8</sup>, se constata que el contenido de ésta a nivel metropolitano varía según la comuna que se está ofertando. En las comunas del sector oriente del AMS (mayor nivel socioeconómico) se observa el desarrollo de la ciudad más allá de la edificación

<sup>6</sup> El polígono se ubica entre las calles Ruiz Tagle (oriente); Ecuador y Embajador Quintana (norte); Las Rejas Norte y Las Rejas Sur (poniente) y Av. 5 de Abril (sur). El territorio en estudio se emplaza en 180,61 ha., correspondiente al 12,6% de la superficie del total comunal.

<sup>7</sup> Datos en base a un catastro realizado por la autora.

<sup>8</sup> Diarios El Mercurio y La Tercera, período 2009-2015/ Cámara chilena de la construcción (CCHC), Portalinmobiliario.com y Capitalizarme.com. (2010-2018).



(físico/material). Hay un vínculo respecto a cómo la construcción dialoga con su entorno. Sin embargo, esto pierde fuerza en Estación Central (sector poniente y de menor nivel socioeconómico), comuna donde la edificación adquiere valor en sí mismo, sin dar cuenta de los atributos del lugar donde dicha edificación se emplaza, con excepción de la conectividad.

Así, para el caso de Estación Central, la publicidad se convierte en un fiel reflejo del discurso del sector inmobiliario, principalmente sobre la idea de concebir la renovación urbana como la posibilidad de tener nuevas oportunidades de localización y conectividad.

Resulta interesante a su vez, analizar cómo la publicidad inmobiliaria va cambiando respecto a qué ofertan, dependiendo de cuán cerca o lejos se encuentran las edificaciones de las estaciones de Metro. Se constata que aquellas edificaciones que se encuentran más próximas al Metro destinan menos importancia a los espacios comunes al aire libre, a diferencia de las edificaciones que se encuentran en calles interiores, donde sí se presenta una proporcionalidad más “armónica” entre la edificación y los espacios de recreación y ocio.

En función de lo anterior, se deduce que algunas construcciones descansan en su cercanía al Metro, siendo ésta su gran y única apuesta. Esto invita a reflexionar respecto cómo conceptos como renovación urbana van tomando dimensiones distintas según donde se ubica la edificación.

A nivel de la metrópoli, el discurso del sector inmobiliario respecto al desarrollo de las ciudades no ha cambiado sustancialmente durante los años revisados (2010-2018). Este relato, respecto a cómo debiese crecer la ciudad, se encuentra vinculado principalmente a tres conceptos: Renovación, extensión y densificación.

Complementario a lo anterior, se identifica como en el último quinquenio el componente “social” se va incorporando cada vez más en el discurso. Densificar, renovar y expandirse permite que los ciudadanos elijan un mejor lugar donde vivir, promoviendo así la movilidad social. De este modo, la publicidad inmobiliaria se convierte en un fiel reflejo del discurso del sector inmobiliario, principalmente sobre la idea de concebir la renovación urbana como la posibilidad de tener nuevas oportunidades de localización y conectividad. En este contexto, se presenta una reiteración en relación a la necesidad de densificar en áreas circundantes a infraestructura de transporte, bajo fundamentos de movilidad urbana, accesibilidad e integración social. Densificar, permitir edificaciones en alturas en terrenos en el centro y pericentro del AMS, particularmente en aquellas zonas cercanas a líneas de Metro, se describe como el camino para combatir la segregación, la contaminación y la congestión vehicular.

A partir de la información recopilada y analizada, es posible, además, deducir que existe un discurso muy homogéneo respecto a cómo se debe hacer ciudad. Resulta interesante cómo el contenido del relato del sector inmobiliario se convierte en la expresión de una ideología. Situación que no invita a reflexionar y debatir respecto a cómo se deberían configurar los territorios. Por tanto, criterios como extensión, densificación y renovación, no se presentan como objetos de discusión, sino que más bien como la única forma de planificar. Incluso, se presenta como un mandato

ideológico, relacionado con una obligación regional de no impedir que las ciudades crezcan por extensión y densificación.

A su vez, hay un supuesto respecto a lo que los habitantes desean y necesitan: “prefieren vivir conectados y con servicios”. ¿Cómo impacta ese supuesto en la sociedad? ¿Será que efectivamente los habitantes, antes de cualquier cosa, desean vivir conectados? Este fundamento respalda la decisión de densificar en altura en zonas cercanas al Metro en zonas centrales y pericentrales del AMS. En rigor, no importa el tamaño de tu vivienda, no importa cuántos vecinos tienes, lo importante es que estés conectado.

En función de lo anterior, se visualiza como el concepto de renovación urbana se encuentra asociado a la construcción de edificaciones en altura. A su vez, no se presenta explícitamente una dimensión social del término, asociada a la calidad de los espacios privados y públicos, la diversidad de usos y social. En concreto, la crítica no apunta a los procesos de renovación o de verticalización en sí, sino que a la forma y estrategias con las cuales se están implementando, especialmente en el caso objeto de este trabajo.

La complejidad mayor radica en que la retórica publicitaria en la promoción de la vivienda vertical encuentra correlato en comunas con vacíos o ausencia de instrumentos normativos, tierra fértil para construir espacios urbanos precarios, que no prevén el desarrollo de los territorios en términos más holísticos o como parte de un proyecto de ciudad.

Las características de este proceso invitan a una reflexión respecto de lo que hoy se entiende por renovación urbana y cómo se está llevando a cabo el proceso de verticalización en el Área pericentral de Santiago de Chile.

### **Reflexiones finales: La precariedad como proceso y expresión de la política urbana**

Este apartado se propone como una reflexión en construcción más que como una conclusión, por cuanto, se considera que el proceso inmobiliario que vive la comuna de Estación Central está lejos de concluir, por tanto, hay espacio y tiempo para la observación y con ello para la construcción conceptual.

La primera reflexión que surge de este trabajo, es que dada la masividad e intensidad del proceso que vive la comuna, se visualizan una serie de aristas a analizar que van más allá de las torres propiamente tal. En función de lo anterior, este territorio en particular se constituye en una especie de laboratorio urbano, espacio para la reflexión y cuestionamiento de políticas, programas, procesos y conceptos teóricos, como ha sido la invitación de este trabajo.

En Chile la discusión en torno a la precariedad habitacional se ha centrado en asentamientos informales y viviendas para la población de escasos recursos, no considerando hasta ahora la nueva producción residencial vertical como una tipología sujeta a vincular a la categoría teórica y analítica de la precariedad.

Una de las respuestas se vincula a la forma en que hoy se mide la precariedad y los indicadores que se consideran construyen una vivienda precaria. En este sentido la



propuesta es ampliar la discusión, diversificar los escenarios de análisis en función de un contexto de producción residencial masiva, vertical y violenta (desde el punto de vista de las transformaciones morfológicas), es decir, bajo una forma de hacer ciudad sin precedentes en Chile.

Se considera que la ampliación de las dimensiones de análisis no reemplaza la precariedad asociada a otras tipologías habitacionales, sino que más bien convive y devela nuevas aristas. Esto porque tanto los campamentos como las viviendas sociales, son tipologías que lejos de desaparecer, siguen teniendo una presencia importante dentro en las ciudades chilenas y sin lugar a dudas son expresión de un tipo particular de precariedad habitacional (Abufhele, 2019).

En función de lo anterior, se propone pensar los procesos de verticalización como procesos de precarización, más que en el registro habitual, vinculado a renovación urbana. Esto implica situar la precariedad habitacional en el contexto del neoliberalismo urbano y en los procesos de verticalización que se están masificando en las ciudades chilenas.

En concreto, la precariedad se ha ensanchado y hoy se constituye en el reverso de la dinámica de acumulación del capital, que encuentra a través de la política urbana condiciones de reproducción ampliada a través de la producción del espacio urbano.

Lo anterior, invita a pensar la precariedad más bien como “proceso”, bajo un contexto neoliberal que tiene como resultados nuevos “bordes, márgenes o reversos”, entendidos éstos como espacios, tipologías o dimensiones que han escapado al análisis actual en los procesos urbanos (Ferreri & Vasudevan, 2019; Cruz-Del Rosario & Rigg, 2019).

Estos “bordes, márgenes o reversos” de la precarización estarían evidenciando además una paradoja en la medida que la precariedad se estaría produciendo justamente en territorios con mayor crecimiento/desarrollo (económico o inmobiliario como el caso de Estación Central), desde esta perspectiva no sólo el sistema neoliberal, sino que también la política urbana en que se materializa estaría actuando como productores de precariedad bajo un aparente desarrollo.

Desde la mirada pública y bajo un discurso de renovación urbana, la precariedad se estaría constituyendo en una “nueva normalidad”, así la construcción de torres de “31 pisos, 1.036 departamentos, 46 departamentos por piso y 16 m<sup>2</sup> en su espacio interior” (Rojas, 2017), no sólo tendrían una explicación válida y sustentable para su continuidad como modelo de producción habitacional, sino que además se estarían aceptado y hasta celebrando a través de imaginarios que dan a las condiciones precarias una evaluación positiva. Así en concreto, precariedad no se experimenta principalmente como precariedad (Harris, & Nowicki, 2018).

En función de lo anterior, cobra sentido re-mirar y comprender las problemáticas habitacionales actuales bajo sus contextos específicos, y asimismo emplear los conceptos teóricos en relación con las problemáticas contingentes, las fuentes de información disponibles y bajo estándares adecuados al momento y desarrollo económico del país, entendiendo que las experiencias de precariedad deben

considerarse íntimamente conectadas con los contextos socioespaciales de cada territorio en particular (Waite, 2009).

### Bibliografía

ABUFHELE, Valentina (2019) "La política de la pobreza y el gobierno de los asentamientos informales en Chile". *EURE* (Santiago), 45(135), 49-69.

APPERT, Manuel, HURÉ, Maxime & LANGUILLON, Raphael (2017) "Gouverner la ville verticale: Entre ville d'exception et ville ordinaire". *Géocarrefour*, 91(91/2).

ARIZAGA, Ximena (2019) "Propuesta de caracterización de la renovación urbana en Chile. El caso de la comuna de Santiago Centro". *EURE* (Santiago), 45(134), 169-191.

BARROS, Ricardo (2017) "Assessing verticalization effects on urban safety perception". arXiv preprint arXiv:1709.00350.

BURGOS, Soledad; JORGE, Rosalia; MONTAÑO, Rosa & ATRIA, Jorge (2011) "Tipologías residenciales en comunidades chilenas en condiciones de precariedad habitacional". *Revista Panamericana de Salud Pública*, Vol.29, pp. 32-40.

BRENNER, Neil (2013) "Tesis sobre la urbanización planetaria". *Revista Nueva Sociedad*, (243) (enero- febrero), 38-66.

CARBONELL, Juan Antonio (2013) *Análisis multivariante de la precariedad en España, Italia, Francia, Portugal y Bélgica*. Tesis para optar al grado de Máster en Análisis avanzado de Datos Multivariantes, Universidad de Salamanca.

CARMON, Naomi (1999) "Three generations of urban renewal policies: Analysis and policy implications". *Geoforum*, 30(2), 145-158.

CINGOLANI, Patrick (2014) "La idea de Precariedad en la Sociología Francesa". *Revista Latinoamericana de Estudios sobre Cuerpos, Emociones y Sociedad*. Vol.2, N°16, pp.48-55.

CORTÉS, Yasna & ITURRA, Victor (2019) "Market versus public provision of local goods: An analysis of amenity capitalization within the Metropolitan Region of Santiago de Chile". *Cities*, 89, 92-104.

CONTRERAS, Yasna (2011) "La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos". *EURE*, Vol. 37, N°112, pp. 89-113.

CONTRUCCI, Pablo (2011) "Vivienda en altura en zonas de renovación urbana: Desafíos para mantener su vigencia". *EURE*, Vol. 37, N°111, pp. 185-189.

CRUZ-DEL ROSARIO, Teresita & RIGG, Jonathan (2019) "Living in an Age of Precarity in 21st Century Asia". *Journal of Contemporary Asia*, 1-11.

DE MATTOS, Carlos (2013) "Urbanización en tiempos de crisis. Impactos, desafíos y propuestas" En: Juan Noyola, Carlos de Mattos & Arturo Orellana (Eds.); *Reestructuración económica y metamorfosis en América Latina: de la ciudad a la región urbana*. Universidad Autónoma de Nuevo León, México. Facultad de

Arquitectura (farq), Uruguay. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, P. Universidad Católica de Chile. (pp. 13-43).

DUCCI, María Elena (1997) "Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa". *EURE*. Vol.23, N°69, pp. 99-115.

EL MERCURIO ON LINE (EMOL) (2012) *Vivienda busca agilizar aprobación de planes reguladores*. En línea:

[<http://impresa.elmercurio.com/Pages/NewsDetail.aspx?dt=2012-09-19&PaginaId=4&bodyid=3>]

ETTLINGER, Nancy (2007) "Precarity unbound". *Alternatives*, 32(3), 319-340.

FERRERI, Mara & VASUDEVAN, Alexander (2019) "Vacancy at the edges of the precarious city". *Geoforum*.

GARRETON, Matias (2017) "City profile: Actually existing neoliberalism in Greater Santiago". *Cities*, 65, 32-50.

HALL, Peter (1996) *Ciudades del mañana: historia del urbanismo en el siglo XX*. Ediciones del Serbal.

HARRIS, Ella & NOWICKI, Mel (2018) "Cultural geographies of precarity". *cultural geographies*, 25(3), 387-391.

HERRANZ, Magalí & SAN PEDRO, Constanza (2019) "Gubernamentalidad precarizante. O acerca de cómo se construye y administra una ciudad desigual". *Crítica y Resistencias. Revista de conflictos sociales latinoamericanos*, (8), 47-61

HIDALGO, Rodrigo (2007) "¿Se acabó el suelo en la gran ciudad?: Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile". *EURE*, Vol. 33, N°98, pp. 57-75.

HIDALGO, Rodrigo; ARENAS, Federico & SANTANA, Daniel (2016) "¿Utopías o distópolis?: producción inmobiliaria y metropolización en el litoral central de Chile" (1992-2012). *EURE* (Santiago), 42(126), 27-54.

INZULZA, Jorge, & GALLEGUILLOS, Ximena (2014) "Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile". *Revista de Geografía Norte Grande*, N°58, pp. 135-159.

INZULZA, Jorge; WOLFF, Cecilia & VARGAS, Karen (2017) "Acceso solar: un derecho urbano para la calidad de vida vulnerado desde la gentrificación contemporánea. El caso de la comuna de estación central, Chile". *Revista 180*, (39).

JAMAL, Khalil & ABDALLAH, Zoujairi (2016) "À propos de la notion de précarité". *Sciences et actions sociales*, N°3, pp. 1-11.

JORDÁN, Ricardo & MARTÍNEZ, Ricardo (2009) *Pobreza y precariedad urbana en América Latina y el Caribe. Situación actual y financiamiento de políticas y programas*. Documento de Proyecto, CEPAL, Santiago de Chile.

LANCIONE, Michele (2019) "The politics of embodied urban precarity: Roma people and the fight for housing in Bucharest, Romania". *Geoforum*, 101, 182-191.

LAWRENCE, WC Lai; CHAU, KW & POLYCARP, Alvin (2018) "Urban renewal and redevelopment: social justice and property rights with reference to the constitutional capitalism of Hong Kong". *Cities*, 74, 240-248.

LÓPEZ, Ernesto; SANHUEZA, Claudia; ESPINOZA, Sebastián & ÓRDENES, Felipe (2019) "Verticalización inmobiliaria y valorización de renta de suelo por infraestructura pública: un análisis econométrico del Gran Santiago, 2008-2011". *Revista EURE-Revista de Estudios Urbano Regionales*, 45(136).

MAC DONALD, Joan (2004) *Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: CEPAL.

MEJÍA, Mónica (2009) "Del discurso inmobiliario a la habitabilidad del espacio residencial". *Revista Bitácora Urbano Territorial*, Vol. 14, N°1, pp. 45-58.

MÉNDEZ, Maria Luisa & OTERO, Gabriel (2018). "Neighbourhood conflicts, socio-spatial inequalities, and residential stigmatisation in Santiago, Chile". *Cities*, 74, 75-82.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU) (2013). *Mapa Social de Campamentos*. Santiago de Chile, Disponible en línea: [[http://www.minvu.cl/opensite\\_20110523144022.aspx](http://www.minvu.cl/opensite_20110523144022.aspx)]

MORA, Rodrigo; GREENE, Margarita; FIGUEROA, Cristhian & ROTHMANN, Carlos (2017) "La arquitectura de la densidad". *Revista 180*, (39).

MONTENEGRO-MIRANDA, Germán (2018) "Edificación de gran altura y paisaje metropolitano. Reedificación versus reurbanización en Bogotá". *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 73-83.

NAVARRETE - HERNÁNDEZ, Pablo & TORO, Fernando (2019) "Urban Systems of Accumulation: Half a Century of Chilean Neoliberal Urban Policies". *Antípoda*, 51 (3), 899-926.

ORDOÑEZ, Alejandro (2012) "Asentamientos y barrios precarios". *Revista M*, 9(2), 22-39.

PHILO, Chris; PARR, Hester & SÖDERSTRÖM, Ola (2019) "On edge?: Studies in precarious urbanisms". *Geoforum*. Volumen 101, mayo de 2019, páginas 150-155.

PLADECO- ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL. Planes de Desarrollo Comunal -PLADECO- (2005 y 2016). Disponible en línea: [<http://municipalidadestacioncentral.cl/pladeco-2015-2020/>]

PUMARINO, Nicole (2014) "Edificio residencial: un Gigante Egoísta". *AUS*, N°15, pp. 46-51.

RODRÍGUEZ, Marisol; SÁNCHEZ, Erick & GARCÍA, Gabriel (2019) "Vivienda vertical social en la frontera norte de México: criterios para una densificación sustentable". *Revista INVI*, 34(95), 167-194.

ROJAS, María (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*, p. 29.

ROJAS, Loreto (2017) "Ciudad Vertical: la "nueva forma" de la precariedad habitacional. Comuna de Estación Central, Santiago de Chile". *Revista 180. Arquitectura, Arte y Diseño*. N° 39, pp. 1-17.

ROJAS, Loreto; CORTÉS, Alejandro & CATALÁN, Felipe (2019) "Desigualdad normativa en áreas verticalizadas en Santiago de Chile. ¿Tránsito hacia la conformación de un espacio público detraído del negocio inmobiliario?". *Andamios*, N°39, pp. 127-149.

SEPÚLVEDA, Orlando (1986) "El Espacio en la Vivienda Social y Calidad de Vida". *Revista INVI*, Vol.1, N°2.

SÖDERSTRÖM, Ola (2019) "Precarious encounters with urban life: The city/psychosis nexus beyond epidemiology and social constructivism". *Geoforum*, 101, 80-89.

TAPIA, Rodrigo (2000) "Medición de la precariedad en asentamientos urbanos irregulares. Estudio comparativo entre Venezuela, Chile y Argentina". *Revista INVI*, Vol.15, N°40, pp. 39-58.

TECHO- Chile (2016) *Catastro nacional de campamentos*. En línea: [<http://www.techo.org/paises/chile/wp-content/uploads/2016/09/Catastro-Nacional-de-Campamentos-2016.pdf>]

TORRES-TOVAR, Carlos (2019) "Globalización, mercantilización, clúster y gentrificación en la ciudad". *Bitácora urbano territorial*, 29(1), 7-10.

VARGAS, Karen (2015) "Infilling Urbano: La renovación con verticalización en el centro de Santiago. Caso de estudio: Área Mall Plaza Alameda, Estación Central". Memoria para optar al título de Arquitecta, Universidad de Chile.

VERGARA, Jorge (2017) "Verticalización. La edificación en altura en la Región Metropolitana de Santiago (1990-2014)". *Revista INVI*, 32(90), 9-49

VICUÑA, Magdalena (2017) "Impacto de la densificación residencial intensiva en la segmentación del tejido urbano de Santiago: un enfoque cuantitativo". *Revista 180*, (40).

WAITE, Louise (2009) "A place and space for a critical geography of precarity?". *Geography Compass*, 3(1), 412-433.

WALLACE, David (1971) "The conceptualization of urban renewal". En: Bourness, L. (Editor). *Internal structure of the city*. London: Oxford University.

WINCHESTER, Lucy (2008) "La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas: Implicaciones para las políticas del hábitat". *EURE*, Vol. 34, N°103, pp. 27-47.