

NEGOCIOS INMOBILIARIOS Y LA TRANSFORMACIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO DE CHILE: DESDE LA RENOVACIÓN DEL ESPACIO CENTRAL HASTA LA PERIFERIA EXPANDIDA¹

Rodrigo Hidalgo²
Federico Arenas³

Resumen

En los últimos años asistimos a una importante modificación de las metrópolis latinoamericanas, representada por la expansión de los condominios cerrados en su periferia y por una producción de grandes torres en altura, al interior de las aglomeraciones urbanas, vinculadas a los edificios corporativos de las grandes empresas y también a otros usos, como el residencial, de oficinas y hotelero. A su vez, estas últimas intervenciones están en directa relación con la necesidad de recuperación de las áreas centrales y pericentrales y con las renovadas estrategias del capital financiero que apunta a los negocios inmobiliarios en búsqueda de rentabilidades con mayor velocidad de retorno. En este contexto la comunicación busca adentrarse en los principales cambios morfológicos de escala metropolitana asociados a los negocios inmobiliarios que se materializan en la distinta localización de la aglomeración urbana de Santiago de Chile, tomando para ello datos empíricos de primera fuente, que dicen relación con las inversiones e intereses que tienen los agentes económicos intervinientes en el proceso y las respectivas respuestas del poder público.

Palabras clave: capital inmobiliario; fragmentación urbana; transformaciones socio-espaciales

¹ Este trabajo es parte del Proyecto FONDECYT N° 1095222 (2009-2011), “La transformación de las áreas centrales: reestructuración comercial y elitización (gentrificación) residencial. El caso de Santiago, Valparaíso y Viña del Mar”.

² Instituto de Geografía. Pontificia Universidad Católica de Chile. Avda. Vicuña Mackenna 4860-Macul-Santiago. E-mail: hidalgo@geo.puc.cl

³ Instituto de Geografía. Pontificia Universidad Católica de Chile. Avda. Vicuña Mackenna 4860-Macul-Santiago. E-mail: farenasv@uc.cl

Introducción

Una parte importante de la literatura sobre la expansión metropolitana de las ciudades de América Latina ha estado enfocada a describir, caracterizar y explicar los principales procesos que sustentan la expansión periférica de las ciudades de la región (ver compilados de LOMBARDI y VEIGA, 1989; DE MATTOS, HIERNAUX y RESTREPO, 1998; ZICCARDI y REYES, 1998; HIDALGO, TRUMPER y BORSODORF, 2005; LIMA DA SILVEIRA, PEREIRA y UEDA, 2006 y GERAIDES DE LEMOS, ARROYO y SILVEIRA, 2006, PEREIRA e HIDALGO, 2008 entre otros). Esto no significa que a los procesos de transformación de las áreas centrales de dichos espacios no se les haya presentado atención, revelándose en los últimos años un interés creciente sobre su realidad y la forma en que ellos continúan siendo lugares de gran dinámica espacial (CARRIÓN, 2005 y LUQUE y SMITH, 2007).

La situación de las áreas centrales tanto como de las periferias de las ciudades no puede ser analizada de modo aislado, sino que deben ser situadas en un contexto mayor como es, en su escala más inmediata, el conjunto de la ciudad donde ellas se emplazan, su ámbito regional y el país, no abstraído de sus relaciones globales, las cuales pueden ser participes directas o indirectas de los cambios constantes que se generan en el tejido urbano a causa de las actividades y modos de vida de la población que allí habita.

Gran parte de las explicaciones que se dan a los cambios actuales que acontecen en las áreas metropolitanas de América Latina y del mundo en general, están asociadas a la Globalización, que instaló como algo común en la mayor parte de las naciones del mundo la desregulación, privatización y mercantilización del desarrollo urbano (DE MATTOS, 2008).

A partir de lo señalado está la pregunta de ¿cómo se manifiestan estos mega procesos a nivel del espacio urbano y/o metropolitano? Proponemos a continuación una síntesis de las principales evidencias que se comienzan a replicar, de modo distinto por supuesto, en las diferentes ciudades de América Latina:

- a) Modificación de la geografía social metropolitana.
- b) Aumento de los barrios cerrados en número y tamaño (de los barrios cerrado a la ciudad privada).

- c) Nacimiento y consolidación de nuevas “centralidades”, asociadas al comercio y a parques “empresariales” de servicios (descentralización y centralización del comercio y servicios).
- d) A pesar de lo anterior, existencia y crecimiento de barrios especializados, por ejemplo en el sector textil y vestuario, tanto para el consumo normal como el de lujo.
- e) Incremento de la altura de la edificación al interior de las aglomeraciones y “competencia” creciente por la torre más alta, vinculada a los edificios corporativos de las grandes empresas y también a otros usos, como el residencial, de oficinas y hotelero.
- f) Asociado a lo anterior, existencia de procesos incipientes de recuperación de las áreas centrales, con distintos resultados.
- g) En estas últimas, surgimiento de barrios de inmigrantes y procesos de tugurización.
- h) Re-valorización de la política de vivienda social y de la construcción de viviendas definitivas, sobre todo en la periferia.
- i) Promoción de infraestructuras de transporte (autopistas y transporte público, ampliación de las redes de metro y de autobuses).

Esta tipología general de cambios detectados no solo acontece en el espacio central de la ciudad, sino que se verifica en toda su extensión, incluyendo su periferia. Las áreas centrales son muy atractivas para desarrollar proyectos inmobiliarios, tanto para la función residencial, comercial, como para los servicios y la administración financiera, entre otros. Se valen de la centralidad, de los altos flujos de personas, bienes y servicios que ella genera. Además, en el contexto de la actual forma en que se administra y gestionan las decisiones de localización de las actividades productivas en el espacio urbano, las grandes inversiones del capital privado compiten con ventaja con los intereses de la comunidad y con ello, ensombrecen la calidad urbana de las inversiones que se generan.

En el caso del área metropolitana de Santiago de Chile (AMS), el centro histórico y sus áreas aledañas han sido escenario de grandes inversiones de capital, las que han transformado de modo notable el tejido urbano, cuestión que ha desembocado en una serie de efectos no deseados y que requieren ser conocidos y difundidos, con el

fin de apoyar posibles medidas correctivas de las externalidades negativas generadas por los negocios inmobiliarios.

Por su parte las periferias, hablamos en plural porque creemos en la diversidad del territorio, representan variadas formas de producción del espacio que tienen distintas expresiones. En una gradiente decreciente, las superficies que quedan conectadas con el centro de la ciudad se desarrollan de forma paralela y relacionada, logrando umbrales de desarrollo que les permiten sostener determinados servicios.

Se crea en el espacio interior del AMS un circuito de consumo que tiene que ver con la producción de condominios horizontales, cuyo tamaño no supera las 50 viviendas- y de condominios verticales, que pueden superar las 500 unidades habitacionales. En conjunto con la edificación se materializan en sus cercanías centros comerciales de mediano y gran tamaño que sirven las necesidades de esa población. En el diseño de este espacio urbano los inversionistas juegan un papel fundamental y los gestores públicos actúan como facilitadores de dichas inversiones, entregando las normas básicas de edificación. Esta morfología de ciudad da a lugar lo que denominamos la “ciudad cerrada”, donde se utiliza y aprovecha por parte de sus habitantes solo una porción del espacio urbano.

En la periferia colindante con el medio rural, estamos frente a una modalidad de oferta inmobiliaria que incluye no solo a los promotores privados sino que también al Estado. Aprovechando el binomio autopistas privadas y emprendimientos de barrios cerrados, la primera da lugar a lo que denominamos *la privatópolis inmobiliaria*, marcada por la automovilidad y ciertos grados de lujo en la satisfacción de sus necesidades. La segunda, *la precariópolis estatal*, tiene que ver con una automovilidad limitada e informa de las viviendas sociales del Estado, las que cumplen con los requisitos mínimos de provisión de servicios de urbanización, y cuyos habitantes deben trasladarse distancias considerables para satisfacer sus necesidades de consumo básico, estudios y trabajo.

Dentro de este marco, la ponencia busca analizar e interpretar la tipología socio espacial resultante de los negocios inmobiliarios que están modificando el tejido urbano del AMS y con ello, otorgar algunas posibles líneas de acción para los gestores privados y tomadores de decisiones del sector público, con el fin de revertir algunas consecuencias “no deseadas” de los negocios inmobiliarios que intervienen en la ciudad.

Los negocios inmobiliarios en el área central de Santiago y su periferia expandida: transformaciones morfológicas y consecuencias socio-espaciales

Este trabajo busca otorgar antecedentes empíricos y lecturas teóricas al desarrollo de los negocios inmobiliarios en el espacio central y en la periferia del área metropolitana de Santiago de Chile. En este sentido, interesa adentrarse en las diferentes dimensiones, procesos, causas y consecuencias provocadas por los distintos procesos que le dan forma. Al mismo tiempo interesa destacar los elementos más representativos de cada uno de ellos, tanto en el centro como en la periferia del AMS.

La renovación urbana y los planes de repoblamiento

La renovación urbana del área central de Santiago está relacionada en las dos últimas décadas con el Subsidio de Renovación Urbana (SRU), creado en 1991 e inserto en el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional (MINVU, 1988), que corresponde al marco legal global que reglamenta los auxilios del Estado Chileno para ayudar principalmente a los grupos de bajos ingresos a acceder a la vivienda propia, pero que en el caso del SRU se abre a los sectores medios. Constituye un monto no reembolsable cercano en la actualidad a los US \$ 8.000 para viviendas cuyo valor no puede superar los US \$80.000.

El origen del SRU está en la Ley 18.595 sobre Renovación Urbana de 1987, que es promovida como una de las medidas paliativas a las consecuencias del terremoto del 3 de marzo de 1985, y que busca fomentar "el mejoramiento, renovación, rehabilitación o remodelación" en áreas que debían ser delimitadas desde los municipios de la ciudad de Santiago (BERTRAND, FIGUEROA y LARRAÍN, 1991). Con un claro afán de beneficiar las inversiones privadas y fomentar la oferta de unidades residenciales la ley en cuestión congelaba el avalúo de las propiedades involucradas por un plazo máximo de 20 años (*Ibid*). En este contexto, el SRU es un complemento para seguir impulsando el desarrollo de las inversiones inmobiliarias y de paso fomentar el acceso a las viviendas construidas en las zonas de renovación urbana, subsidiando ahora a la demanda.

Entre 1991 y 2005 se otorgaron en 17 municipios del área metropolitana de Santiago cerca de 20.000 subsidios de renovación urbana y entre 1999 y 2005 se

entregaron cerca de 7.500, dos tercios de los cuales en comuna de Santiago, el municipio que acoge al centro histórico de la ciudad (ARRIAGADA, MORENO y CARTIER, 2007).

En la promoción de la oferta generada desde el Municipio de Santiago, principalmente de edificios en altura, la CORDESAN (Corporación para el Desarrollo de Santiago), que es una entidad que trata de coordinar acciones de tendentes al repoblamiento del centro de la ciudad, ha jugado un papel crucial. Según CONTRERAS (2008), cuatro fueron los pilares fundamentales para llevar adelante el programa de repoblamiento: “la generación del subsidio de renovación urbana; la creación de un banco de terrenos; la consolidación de una bolsa de demanda y diversas estrategias de marketing orientadas a ‘limpiar’ la imagen deteriorada y contaminada del área central” (CONTRERAS, 2009: p. 3).

Un elemento de análisis crítico se sitúa en la calidad urbanística de las intervenciones generadas, desde la calidad de la construcción hasta la altura de las construcciones, la que no es regulada desde el punto de vista de las líneas de edificación. Es posible observar torres que superan los 30 pisos de altura construidos en predios de pequeña superficie. No ha existido un criterio para otorgar una altura de edificación homogénea que asegure principios básicos de altura, soleamiento y ventilación, aspectos necesarios en las construcciones sustentables, tanto desde el punto de vista ambiental como social. Estamos frente a un máximo aprovechamiento de los metros cuadrados construidos por sobre el producto final en términos de la ciudad resultante y de su proyección urbana. La renta se ha privilegiado por sobre la calidad del paisaje, por lo que estamos frente a inversiones que buscan lucrar de manera rápida sin importar las consecuencias sobre el territorio y las personas que lo habitan.

Además, las consideraciones sobre el patrimonio arquitectónico han sido mínimas. A pesar de existir una norma que regula su protección, el desconocimiento y la inexistencia de un plan maestro que tipifique el valor de las edificaciones representativas (CAPEL, 2005), más allá de aquellas que son parte del legado colonial de la ciudad, demuestra que existe un vacío en la valorización de edificaciones con alta calidad constructiva y de diseño, que sirva de modelo para sostener la tradición histórica de la ciudad, más allá del valor económico de la propiedad.

La transformación del comercio

Ahora bien, se debe considerar que aunque exista un crecimiento periférico de la ciudad y su expansión permita la policentralidad, por medio de la construcción de diversos centros comerciales del tipo *malls*, el centro histórico del AMS (la comuna de Santiago), no ha perdido su vitalidad e importancia relativa, dado que es el municipio central el que alberga el mayor flujo diario de personas de comunas periféricas del AMS, ya sea por motivos de trabajo y/o estudio.

El comercio al menudeo en esa parte de la ciudad está representado desde la mitad del siglo XX por la construcción de las galerías comerciales. Ellas son el fenómeno que da inicio al proceso de concentración espacial de locales comerciales en una sola construcción, en un comienzo coincidiendo con una única categoría de bien ofrecido, aunque a medida que transcurrió el tiempo fue diversificando su oferta. Ellas son un verdadero eslabón del consumo minorista en la ciudad de Santiago (ROSAS, 2000).

Si se compara la relación entre las inversiones residenciales y aquellas situadas en el comercio y servicios, podemos señalar que se comienzan a esbozar ciertos grados de elitización. Existen zonas en el centro de la ciudad donde efectivamente la población que llega a ella es de mayor estatus socioeconómico, lo que repercute de modo directo en la calidad y cantidad de la oferta de ciertos bienes y servicios, como ha ocurrido en el barrio Lastarria, donde además se comienza a consolidar un verdadero barrio bohemio, que combina restaurantes, galerías de arte y teatros, entre otros.

La consolidación, promoción de centros universitarios y barrios bohemios

La reforma educacional llevada a cabo en el régimen de Pinochet, involucró a todos los estamentos educacionales del país. Uno de ellos fue el fomento a la creación de universidades privadas, instituido por el Decreto con Fuerza de Ley (DFL) N°1 del 30 de diciembre de 1980, sobre Universidades, a través del cual se reestructuró la organización de la educación superior y autorizó la creación de las universidades privadas. Este nuevo negocio de las elites económicas del país va a ser uno de los cambios trascendentales de la educación chilena y de la apertura del acceso a la educación superior. Las universidades privadas segmentarán su mercado objetivo y

través de créditos con garantías estatales, llegarán a los grupos emergentes, a esa parte de la población que irá aumentando sus ingresos y será el reflejo de un Chile que tiene un PIB per cápita de cerca de U\$ 15.000. Las universidades privadas darán lugar en muchos hogares chilenos al primer profesional de la familia, siendo uno de los factores de cambio social de gran importancia.

La localización inicial de las universidades privadas será excéntrica, pero para mejorar la accesibilidad y así aumentar la demanda se comenzará a generar, hacia finales de la década de 1980, un paulatino proceso de aglomeración de estos establecimientos en el centro de la ciudad. Desde el punto de vista de la edificación, ellos remodelarán antiguas casonas de las elites santiaguinas de la primera mitad del siglo XX o construirán edificios en altura. Las consecuencias morfológicas y sociales de estos nuevos usos modificarán de modo notable la calidad de vida de los residentes originales.

La combinación entre la centralidad, la localización de las universidades, la renovación urbana residencial, es una combinación perfecta para favorecer el crecimiento y consolidación de barrios bohemios. Los universitarios otorgan movimiento, menudeo y oferta gastronómica al lugar donde se localizan. Tal es el caso de la Candelaria en Bogotá, donde se ha llevado un intenso proceso de revitalización (CARRIÓN, 2005) que suma la tradición colonial de dicho lugar, de una ciudad que fue la capital de Nueva Granada durante el reinado de la corona española en los siglos XVII y XVIII.

Los barrios bohemios se erigen como una salida a los capitales y cadenas de restaurantes transnacionales que confluyen con ofertas de consumo nunca antes vistas en la ciudad. Ellos representan la emergencia del ocio como actividad de una sociedad que ostenta mayores niveles de riqueza. Lo fundamental es tratar de hacer convivir esta actividad con otras, no a cualquier costo sino reguladas en función de los deseos de los habitantes permanentes, los inversores y los visitantes.

Migración, latinización y el renacimiento de los conventillos

La diferenciación en los niveles de desarrollo económico de los países y los niveles de desigualdad que generan los ingresos en los mercados de trabajo nacionales, sumado a la supresión de los controles fronterizos y a la reducción de los gastos de

transporte, son elementos que favorecen la movilidad de bienes, servicios y personas que se generan entre las distintas naciones vecinas. Chile, desde el inicio del proceso industrializador en América Latina a mediados del siglo pasado, fue un país emisor de población y contribuyó a sus vecinos con emigrantes que aumentaron durante la dictadura de Pinochet. Tanto obreros como profesionales cruzaron las fronteras inmediatas como continentales. Sin embargo, los índices de enriquecimiento del país, sobre todo visibles desde la década del noventa como ya hemos señalado, debido en parte al éxito de las políticas neoliberales son un atractivo para los habitantes de los países vecinos. Desde ese momento se puede observar que Chile se ha convertido en un país receptor de inmigrantes, pero ya no de los Europeos sino de habitantes de Perú, los de mayor cuantía, Bolivia, Argentina, Colombia y Ecuador, entre los más importantes (GÓMEZ 2008; TORRES e HIDALGO 2009).

En Santiago la migración peruana ha sido predominante y se ha hecho sentir en distintas zonas de la ciudad, pero con predominancia en el centro de la urbe. Además son innovadores, como todos los grupos de inmigrantes que desarrollan cadenas migratorias, generan una serie de comercios y servicios asociados a ellos y logran trascender a su comunidad específica. Los peruanos han transformado la oferta y gustos gastronómicos de los chilenos. Sus restaurantes forman parte del circuito culinario de una parte de los santiaguinos (TORRES e HIDALGO 2009).

Sin embargo, ellos no se emplean solo en ese rubro y muchos ellos y ellas se desempeñan en la construcción y en servicios domésticos. Tienden a concentrar sus lugares de residencia en el área central de la ciudad. Una parte no despreciable habita en condiciones precarias, hacinados y con carencia de servicios básicos. Las habitaciones de espacio reducido pueden ser ocupadas hasta por seis personas, por un costo mensual de aproximadamente U\$150. Estas casas pueden llegar a tener más de 25 familias, las cuales tienen un uso compartido de los servicios básicos (cocina y baño), cuestión que repercute sobre las condiciones de higiene de la población que habita en este tipo de residencias (TORRES e HIDALGO, 2009).

Más allá del centro: las nuevas centralidades y condominios en la base de la ciudad cerrada

El proceso de elitización en el AMS se ve reforzado por la red de autopistas urbanas concesionadas, que conectan la zona de proliferación de condominios con el resto de la ciudad con importante reducción de la distancia-tiempo, satisfaciendo las necesidades de los nuevos habitantes. Ello, sumado a una concentración del comercio y de algunos servicios en los centros comerciales o *malls*, da lugar a la ya mencionada “ciudad cerrada”, en donde sus habitantes solo utilizan una parte del conjunto urbano, todo un producto inmobiliario que deja un escaso margen de alternativa a los consumidores.

La dispersión de los centros comerciales en las áreas pericentrales y periféricas se inicia en la década de 1980, con la construcción de los primeros *malls*, que diversifican la oferta de bienes y servicios en su interior. La proliferación de esta nueva tipología de centros comerciales es permitida por el cambio de modelo económico a nivel nacional, pues se instala el neoliberalismo. Los *malls* llegan a romper con todo lo establecido, pues buscan satisfacer la mayor cantidad de necesidades de la población y compiten espacialmente en su oferta con el centro histórico. Estos centros comerciales descentralizados diversifican y amplían la oferta de bienes suntuarios e incorporan otro tipo de “producto”, como por ejemplo, los servicios de educación y salud, entre otros.

Se advierte que en el inicio del fenómeno, los *malls* (Apumanque, Parque Arauco y Panorámico) se instalaron en el sector centro-oriente del AMS, que para la fecha constituía parte de la periferia de la ciudad, explicado por la disponibilidad de terrenos del tamaño adecuado para construir la infraestructura necesaria y en comunas que albergaban población con mayores ingresos (Providencia, Las Condes). Sin embargo, a partir del año 1995 en adelante comienzan a localizarse en comunas centrales o pericentrales, como es el caso del Mall del Centro y Florida Center, en las comunas de Santiago y La Florida, por ejemplo.

También se evidencia que en un comienzo el desarrollo de centros comerciales era periférico, ligado estrechamente a la expansión urbana. Sin embargo, a partir del año 2000, con más fuerza, el proceso de desarrollo cambia, localizándose la mayoría de los nuevos centros comerciales en zonas ya consolidadas. La principal razón para este cambio en el patrón de localización es que buena parte de sus ventas se destinan a

hogares ubicados en sus alrededores y a medida que la economía crece, disminuye el área necesaria para generar ventas que permiten sustentar las inversiones (GALETOVIC, PODUJE Y SANHUEZA, 2008).

Por otra parte, cabe mencionar que la proliferación de este fenómeno ha sido en consonancia con los fenómenos históricos de expansión residencial en el AMS, concentrándose primero en comunas habitadas históricamente por población con un alto nivel socioeconómico y, por tanto, un gran poder adquisitivo. Asimismo, con la relocalización de grupos de ingresos medios y medios altos en comunas con población de bajo nivel socioeconómico, se fueron construyendo nuevos centros comerciales, respondiendo así también a un fenómeno mayor de policentralización del AMS. De esta manera, considerando la data de origen del fenómeno en el AMS, el aumento de los centros comerciales tipo *malls* es un fenómeno nuevo y tardío en las comunas que albergan mayoritariamente población de menores niveles socioeconómicos, como Estación Central, donde el primer *mall* fue construido el año 1995, aunque siguen en aumento hasta el día de hoy.

Como señalamos, los grandes *malls* tienen la particularidad de ofrecer servicios variados a una población que si bien no se encuentra aislada, está a una distancia importante del centro histórico del AMS. En la “ciudad cerrada”, esta población, además, no representa al mismo consumidor de las décadas anteriores, sino que conforma un grupo que define una nueva geografía social, marcado por la búsqueda de un estilo de vida que tiende a huir de la externalidades negativas del agitado centro. La “ciudad cerrada” se enlaza a un escenario de calidad paisajística y seguridad garantizada, que está en la bases de la promoción inmobiliaria que se ofrece de los nuevos conjuntos residenciales que se construyen en las comunas emergentes del AMS. Este grupo de habitantes ha concretado una verdadera elitización residencial de las periferias. Los promotores privados “venden” a estos nuevos habitantes servicios a corta distancia en los centros comerciales, nuevas centralidades donde no solo se realizan actividades netamente comerciales, sino que también se incluye el ocio, esparcimiento y centros educacionales en sus áreas inmediatas. A su vez, la movilidad se ha visto mejorada en las últimas décadas a través de las autopistas concesionadas y la extensión de la red de metro, infraestructuras que mejoran el acceso de los consumidores a los

centros comerciales, ya que acortan las distancias intra-urbanas al mejorar la velocidad de desplazamiento.

La precariópolis y privatópolis: la dos caras de la expansión de la periferia metropolitana

Una de las manifestaciones de la expansión física del área metropolitana de Santiago de Chile (AMS) hacia su área de influencia, está relacionada con la construcción de viviendas en condominios, dirigidas a grupos socioeconómicos medios, medios altos y altos, que migran hacia las áreas periurbanas en búsqueda de nuevos espacios residenciales, de mayor tamaño e inmersos en un hábitat supuestamente opuesto a la modernidad de la metrópoli.

Esta última modalidad residencial por sus características de superficie, se convierte en teoría en el principal agente modificador del hábitat rural y en el detonante de múltiples conflictos en la relación urbano-rural, a través del cambio de uso del suelo y su constante fragmentación. El avance del frente urbano genera una serie de disfuncionalidades que se relacionan con la materialización de usos que poco tienen que ver con las actividades primarias asociadas a la agricultura, lo que se manifiesta en incompatibilidades entre dos formas de ocupar un territorio con medios y fines muchas veces opuestos. El estudio y diseño de posibles soluciones a las externalidades planteadas por la implantación de dichos usos, requiere de metodologías de análisis particulares, capaces de comprender la complejidad del medio rural que ha sido utilizado por décadas por la función residencial, pero en la actualidad con una magnitud nunca antes vista.

El binomio condominios más autopistas concesionadas –al igual que en la ciudad cerrada- está en las bases de lo que hemos denominado *privatópolis* inmobiliaria, que se relaciona con el aumento de los límites espaciales en la promoción y construcción de espacios residenciales cerrados, marcados por barreras de protección y seguridad, en los cuales se comienza a vivir una progresiva auto segregación no solo del habitar sino que también de los servicios necesarios que apoyan dicha función. Este fenómeno que se comenzó a vivir con especial vigor desde la segunda mitad de la década de 1990, encuentra hoy en la periferia metropolitana el espacio propicio para expandirse: más metros cuadrados a menor precio que en la ciudad consolidada y

muchas veces mejor conectada que en su interior en términos de infraestructura vial, a causa de las citadas autopistas.

En este sentido, se comienzan a ofrecer cada vez más productos inmobiliarios para las clases medias y altas en la periferia rural, los que incluyen supermercados, colegios, jardines infantiles y espacios de ocio exclusivos para sus residentes, tal cual existen en el interior del AMS. Lo único que se excluye, hasta el momento, en estos proyectos tiene que ver con las fuentes laborales donde se desempeñan los posibles propietarios (HIDALGO Y BORSDORF, 2005).

Otra manifestación del proceso de expansión o de la generación de suelo urbano hacia el exterior del AMS, está asociada históricamente al desarrollo de proyectos de viviendas sociales promovidas por el Estado y dirigidas a grupos socioeconómicos medios bajos y bajos. Tradicionalmente, estos conjuntos se construyeron en la periferia inmediata de la mancha urbana, especialmente durante la segunda mitad del siglo XX, sin embargo, hoy se hacen lejos de ella en los municipios cuya mayor proporción de superficie está en la categoría de rural.

Los resultados de estas iniciativas de vivienda pública son lo que hemos denominado *precariópolis* estatal, que corresponde a un espacio monofuncional, segregado y fragmentado, definido por la presencia de los servicios de urbanización – electricidad, agua potable, luz eléctrica y en algunos casos calles pavimentadas. En estos lugares, la población habita en residencias con tamaños cuyo promedio no supera los 45 m² edificados y, por la ausencia del resto de clases sociales, sin equipamientos y algunos servicios básicos y no básicos, como colegios, centros de salud, áreas de esparcimiento y centros de comercio, entre otros.

El conjunto de estas categorías que conforman esta tipología residencial, constituyen la mayor parte de la oferta residencial dentro del mercado metropolitano, y en este sentido, su patrón de desarrollo significa cambios diferenciados en los perfiles socioeconómicos de la población y de las actividades comunales. Lo anterior está relacionado con una serie de implicancias no menores sobre la modificación de los usos del suelo rural, y por lo tanto, procesos necesarios de explicitar en la comprensión del rediseño de la geografía social y en la planificación futura de estos espacios.

Consideraciones finales

De la panorámica expuesta resulta necesario otorgar atención a los procesos de cambio analizados y que están dando cuenta de las transformaciones que están aconteciendo en el AMS, en el entendido que ellas representan la modificación de la ciudad en base a las fuerzas del mercado inmobiliario.

Ocurre que ellas resultan de modo desigual de los intereses de los agentes comprometidos, cuestión que llama a que las áreas centrales y periféricas necesitan de no solo una normativa sino que de una postura de las autoridades públicas y del reconocimiento de la sociedad de que el suelo habitable es un bien escaso.

Aparentemente parece ser inevitable la construcción de la ciudad neoliberal y la de su periferia, pero es necesario llamar la atención de las modalidades de crecimiento y el modo en que participan los agentes comprometidos, entendiendo que es posible establecer una cultura de gestión y gobernanza, que desemboque en una calidad mínima de los espacios construidos. Los retornos del sector inmobiliario, ávidos de ganancias en el corto plazo, podrán retornar mayor ganancia si la calidad es perdurable en el tiempo.

La indagación en los procesos territoriales actuales que vive el AMS y sus respectivas implicaciones teóricas, constituye un ámbito del conocimiento a profundizar por parte de las disciplinas científicas interesadas por las transformaciones del territorio. La comprensión e interpretación de las dinámicas espaciales debe llevar a establecer marcos de referencia adecuados para la realidad nacional y que aporten al estudio y solución de las dificultades que enfrenta el Estado y la sociedad chilena en estas materias.

Bibliografía

ARRIAGADA, C., MORENO, J. y CARTIER, E. Evaluación de impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el Área Metropolitana del Gran Santiago (1991-2006). Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo Chile, 2007.

BERTRAND, M., FIGUEROA, R. Y LARRAÍN, P. Renovación urbana en la intercomuna de Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, 1991, N°18, p. 27-36.

CAPEL, H. *El Modelo Barcelona: un examen crítico*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2005.

- CARRION, Fernando. El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. EURE (Santiago) [online]. 2005, vol.31, n.93 [citado 2010-03-26], pp. 89-100 . Disponible en: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612005009300006&lng=es&nrm=iso>. ISSN 0250-7161. doi: 10.4067/S0250-71612005009300006.
- CONTRERAS, Y. Movilidad Residencial Centrípeto: El rol del mercado inmobiliario y del nuevo habitante urbano en la recuperación del centro de Santiago de Chile. En XII Encuentro de Geógrafos de América Latina (EGAL). Montevideo: EGAL, 2009.
- DE MATTOS, C. Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. In PEREIRA, P. & HIDALGO, R. (eds.). Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. Sao Paulo, Santiago de Chile: Geolibros 11, 2008, p. 23-40.
- DE MATTOS, C., D. HIERNAUX Y D. RESTREPO (comps.). Globalización y territorio. Impactos y perspectivas. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile/Fondo de Cultura Económica, 1998
- GALETOVIC, A.; PODUJE, I. y SANHUEZA, R. *Malles* en Santiago: de centros comerciales a centros urbanos. Santiago: Cámara Chilena de Centros Comerciales. Disponible en Internet: http://www.camaracentroscomerciales.cl/Info_sector/ESTUDIO.pdf
- GERAIGES DE LEMOS, A; ARROYO, M. y SILVEIRA. M. América Latina: cidade, campo e turismo. São Pablo: CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, 2006.
- GÓMEZ, A. 2008: Peruanische Immigration in Santiago de Chile. Wien: Dipl.Arb. Geographie, Universität Wien.
- HIDALGO, R. Y BORSODORF, A. Barrios cerrados y fragmentación urbana en América Latina: estudio de las transformaciones socioespaciales en Santiago de Chile (1990-2000). En R. Hidalgo, R. Trumper y A. Borsdorf, *Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana* (pp. 105-122). Santiago: Serie GEOlibros, Academia de Ciencias Austriaca y Okanagan University Collage, 2005.
- HIDALGO, R.; TRUMPER, R. y BORSODORF, A. (editores). Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana. Santiago: Serie GEOlibros 4, 2005
- LIMA DA SILVEIRA, R.; PEREIRA, P. y UEDA, V. (Org.). Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.
- LOMBARDI, M. y VEIGA, D. (Ed.) Las ciudades en conflicto. Una perspectiva latinoamericana. Montevideo: Centro de Informaciones y Estudios del Uruguay, Ediciones de la Banda Oriental, 1989.

Negocios inmobiliarios y la transformación metropolitana de Santiago de Chile: desde la renovación del espacio central hasta la periferia expandida

Rodrigo Hidalgo; Federico Arenas

LUQUE, E. y SMITH, H. Novedades y retos en la gestión de centros históricos de Europa, Latinoamérica y el Caribe (1980-2005). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de diciembre de 2007, vol. XI, núm. 248 <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-254.htm>>. [ISSN: 1138-9788].

MINISTERIO DE HACIENDA, 1987; Ley NO 18.595 del 21/01/87 "Otorga Beneficio Tributario para Zonas de Renovación Urbana". Diario Oficial, 27/01/1987, Santiago, República de Chile.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU). Decreto Supremo (DS) N° 44 de 1988, Reglamento del Sistema General Unificado del Subsidio Habitacional. MINVU: Santiago, 1988.

PEREIRA, P. e HIDALGO, R. (eds.): Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. Sao Paulo & Santiago de Chile: Geolibros 11, 2008.

ROSAS, J. La partición de la manzana. En: PARCERISA, J. y RUBERT M. *La ciudad no es una hoja en blanco: hechos del urbanismo*. Santiago: Ediciones ARQ, Serie Arquitectura Teoría y Obra N° 3, 2000.

TORRES, Alma e HIDALGO, Rodrigo. Los peruanos en Santiago de Chile: transformaciones urbanas y percepción de los inmigrantes. *Polis* [online]. 2009, vol.8, n.22 [citado 2010-03-30], pp. 307-326 . Disponible en:

<http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-65682009000100018&lng=es&nrm=iso>. ISSN 0718-6568. doi: 10.4067/S0718-65682009000100018.

ZICCARDI, A. y REYES, S. (Coord.) Ciudades latinoamericanas: modernización y pobreza. México: Programa Universitario de Estudios sobre la ciudad. Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, 1998.