

# XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

---

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR

Maio de 2011

Rio de Janeiro - RJ - Brasil

---

EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y LA TRANSFORMACIÓN DEL ÁREA CENTRAL DE  
SANTIAGO DE CHILE: EL CLARO OSCURO DE UN NEGOCIO EXITOSO

**Rodrigo Hidalgo** (Instituto de Geografía, Pontificia Univer) - [hidalgo@geo.puc.cl](mailto:hidalgo@geo.puc.cl)

*Profesor e investigador, Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile*

## 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 LOMBARDA y VEIGA, 1989; DE MATTOS, HIERNAX 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 en las áreas centrales no se les haya presentado atención, revelándose en los últimos años una atención creciente sobre su realidad y la forma en que ellos continúan siendo lugares de gran dinámica espacial (ver los trabajos de CARRIÓN, 2005 y LUQUE y SMITH, 2007, citados más adelante en el texto).

Pero la situación de las áreas centrales 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; y del país y su ámbito regional, 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 las 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 hizo como algo común en la mayor parte de las naciones del mundo a la desregulación, privatización y mercantilización del desarrollo urbano. A este último hecho –la mercantilización- DE MATTOS (2008) se refiere a que ella ellos es más patente en las grandes ciudades e impone nuevas formas de producción del espacio.

Ante la explicación del momento actual y de la magnitud y velocidad de cambio que lo anterior ha significado en las ciudades, DE MATTOS postula tres grandes hipótesis que explican el desencadenamiento de un proceso de acentuación de la mercantilización del desarrollo urbano” (DE MATTOS, 2008: p. 24):

- a) La globalización financiera o financiarización de la economía mundial que asociada a las políticas de desregulación, privatización y liberalización ha desembocado en la llegada de ingentes capitales a los negocios inmobiliarios.

- b) La imposición de una gestión pública afirmada en criterios de neutralidad y subsidiariedad, que se representa en una flexibilización de las normas y normativas de regulación del uso del suelo, que privilegian los mecanismos de mercado los que privilegian la rentabilidad más un desarrollo urbano sustentable desde el punto de vista ambiental y social.
- c) En el marco anterior se desarrollan, también, estrategias de competitividad urbana y de *city marketing*, a través de las cuales las administraciones públicas, nacionales, regionales y locales, buscan de modo directo atraer a capitales internacionales.

A partir de lo señalado está la pregunta ¿cómo se manifiestan estos mega procesos a nivel del espacio urbano y/o metropolitano. A continuación proponemos 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 cerrados 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 de lujo
- e) Incremento de la altura de la edificación al interior de las aglomeraciones y “competencia” creciente por la torre más alta, vinculadas a los edificios corporativos de las grandes empresas y también a otros usos, como el residencial, el de oficinas y el hotelero
- f) Asociado a lo anterior existencia de procesos incipientes de recuperación de las áreas centrales, con distintos resultados
- g) En estas últimas barrios de inmigrantes y procesos de tugurización
- h) Re-valorización de la política de vivienda social y de la construcción de viviendas definitivas
- i) Promoción de infraestructuras de transporte (autopistas y transporte público)

Esta tipología general de cambios detectados no solo acontece en el espacio central de la ciudad, sino que se verifica en toda su extensión y periferia. En este contexto, así como las inversiones inmobiliarias vinculadas a infraestructuras y usos residenciales, por ejemplo, se han localizado con decisión en la periferia de las ciudades, las áreas centrales no le van en

zaga. Ellas son muy atractivas para desarrollar proyectos inmobiliarios, tanto para la función residencial, comercial, servicios y 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 la 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.

Al mismo tiempo en ella concurren usos asociados a la centralidad, densidad de usos y patrimonio histórico, trinomio ideal para la localización de usos vinculados al turismo. Este último aspecto se vincula con algunas iniciativas de recuperación de los centros históricos de algunas ciudades América Latina. Esto último se ha hecho con la intervención de los grandes consorcios financieros, como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). En la década de 1970 apoya proyectos desarrollo turístico de Cuzco y luego en Salvador de Bahía, Ciudad de Panamá o en el barrio de la Boca en Buenos Aires (LUQUE y SMITH, 2007). Con distintos resultados estas intervenciones han generado plusvalías y han desembocado en algunos casos en la expulsión de los habitantes pobres de las áreas centrales. En otros casos los planes maestros no se han hecho con toda rigurosidad que involucra la intervención sobre un área de patrimonio arquitectónico que es desconocido u omitido y a veces intervenido sobre todo para mejorar la accesibilidad y movilidad al interior del casco histórico, tanto de los usuarios y de sus habitantes como del capital que la modifica (CAPEL, 2005).

En el caso de Santiago de Chile, el centro histórico y sus áreas aledañas han sido escenario de grandes inversiones de capital, 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 generadas por los negocios inmobiliarios.

Dentro de este marco, se busca dar algunas posibles líneas de acción para los gestores inmobiliarios y tomadores de decisiones del sector público, con el fin de revertir algunas consecuencias “no deseadas” de los negocios inmobiliarios que pretenden fortalecer la función residencial del centro histórico de Santiago de Chile.

## **Los negocios inmobiliarios en el área central de Santiago: 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 del área metropolitana de Santiago de Chile. En este sentido, interesa adentrarse en las diferentes dimensiones, procesos, causas y consecuencias provocadas por las inversiones inmobiliarias residenciales, que han involucrado la construcción de más de cien mil viviendas en edificios de departamento solo en la comuna de Santiago, que representa el corazón del área metropolitana de Santiago (AMS), en los últimos veinte años.

Se han detectado múltiples procesos que van desde las estrategias de densificación del municipio e inversores privados (negociación público/privada), pasando por oferta inmobiliaria segmentada (mercado objetivo) hasta un nuevo dibujo de la geografía social resultante, que poco tienen que ver en su generalidad con la “gentrificación” y/o elitización de las áreas centrales ocurrida con la revitalización de barrios en deterioro de países como Estados Unidos o algunos de Europa Occidental.

Los negocios inmobiliarios en el área central de la ciudad de Santiago (tomando como referencia la comuna homónima que alberga el corazón de dicha área) ha sido objeto de planes concertados entre los inversores y los tomadores de decisiones en materia de planificación urbana. Ello dio a lugar a fines de la década de 1980 a los “planes de repoblamiento” impulsados por la CORDESAN (Corporación para el Desarrollo de Santiago) entidad público privada que impulsó la renovación del centro de la capital chilena luego del terremoto de marzo de 1985. Con fuertes subsidios estatales se dio inicio a un proceso de construcción de edificios en altura que no ha tenido los resultados esperados en materia de repoblamiento y se han generado una serie de procesos especulativos en torno a estas nuevas edificaciones.

Dichas edificaciones residenciales se vieron también afectadas, como demostraremos, por sismo del 27 de febrero de 2007, que afectó principalmente a la zona central del país, y que tuvo también consecuencias no despreciables sobre algunos edificios construidos por las estrategias de renovación urbana mencionadas. De hecho algunos edificios de viviendas construidos en la última década para clases media o media baja deberán ser demolidos.

Al mismo tiempo a mediados de la década de 1990 se dejaron caer sobre la comuna de Santiago un grupo importante de universidades privadas que valorizaron la función de

educación superior, transformando de modo notable barrios históricos y densificándolos significativamente y expulsando poco a poco a la población residente original.

A comienzos de este siglo la comuna comienza a ver fortalecida su centralidad nocturna y se comienzan a consolidar “barrios bohemios” que modifican y presionan sobre los usos del suelo e infraestructuras existentes, generando muchas veces movimientos ciudadanos que abogan por el control de los horarios de cierre de los bares y restaurantes que albergan dichos lugares.

A su vez y formando parte de otro tipo de negocios inmobiliarios, en las dos últimas décadas el área central de Santiago ha albergado a una gran cantidad de inmigrantes latinoamericanos (especialmente peruanos, según el censo de 2002 cerca de 6000), los que han revivido el “conventillo” asociado al subarrendamientos de cuartos o habitaciones en antiguas casonas, muchas de ellas involucradas frecuentemente en incendios por las deficitarias condiciones de los servicios de urbanización presentes en ellas. Muchas de estas construcciones, asociadas a antiguas residencias subdivididas para ser puestas en el mercado de alquileres, se vieron seriamente dañadas por el citado sismo del 27 de febrero de 2010, dejando a muchos habitantes en condiciones de alojamiento más precarias aún.

Teniendo en consideración estos antecedentes, se pretende hacer una lectura crítica del modo en se están gestando las emergentes configuraciones socioterritoriales provocadas por el desarrollo inmobiliario en el área central de Santiago de Chile, en cuestiones tan importantes como el tipo de ciudad que se está construyendo, analizando para ello la densidad de las otras funciones que fortalecen la vida urbana, como los servicios, el comercio, la cultura y la oferta de ocio o esparcimiento en general.

### ***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 las ayudas del Estado Chileno para ayudar principalmente a los grupos de bajos ingresos 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 un monto cercano a los U\$ 8.000 de 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, para 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 por 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 constuidas 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 se hicieron en comuna de Santiago, el municipio que excelencia acoge al centro histórico de la ciudad (ARRIAGADA, MORENO y CARTIER, 2007). Es importante recalcar esta cifra, porque más allá de dichos subsidios la oferta de unidades residenciales sigue aumentando e informa que aparentemente la crisis internacional arraigada en los créditos hipotecarios ha sido superada (ver figura N°1).

Más allá de los datos, su consistencia y su validez lo anterior informa que el SRU no es el principal motor de promoción del desarrollo inmobiliario residencial. Si se considera que entre 1990 y 2010 se han construido cerca de 75.000 residencias en altura solo en la comuna de Santiago (Contreras, 2009), el valor el SRU no es significativo respecto de todas las unidades edificadas.

Principalmente de edificios en altura en la promoción desde el Municipio de Santiago un papel crucial en este desarrollo inmobiliario ha jugado la CORDESAN, que como señalamos es una entidad que trata de coordinar acciones de tendentes al repoblamiento del centro de la ciudad. 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).

Pero atrás de bullente auge constructivo existen ciertas interrogantes que no pueden dejarse pasar por alto en un análisis crítico desde la perspectiva de la calidad de ciudad resultante de dichas intervenciones. En primer lugar cabe plantearse algunos cuestionamientos acerca

de la efectividad del proceso de repoblamiento. Esto ya ha sido analizado por autores como CONTRERAS (2009) que señala “que quienes llegan al centro son especialmente profesionales, de ingresos medios – en menor medida de altos ingresos – quienes no provienen de comunas de altos ingresos, sino más bien, de territorios contiguos al centro, con niveles de ingresos similares e incluso menores a la población que anteriormente habitaba en el centro” (CONTRERAS, 2009: p.13). Aunque existen excepciones en ciertos sectores esto hace poner en duda la aplicación mecánica del concepto de *gentrificación* o elitización. En otras palabras es posible detectar la llegada de grupos socioeconómicos de mayor nivel de ingresos pero por otro lado se detectan formas de especulación, inversión y renta que poco tienen que ver con la llegada de nuevos residentes. En efecto, muchos de los pisos o departamentos que se promocionan no son usados con fines de residencia fija sino que se utilizan como bodegas o como apartamentos destinados para usos de renta diaria. Es decir existe una oferta cuyo tamaño en superficie que no supera los 40 m<sup>2</sup> que es destinado para fines no residenciales. Esto ha llevado a un verdadero proceso de “tugurización” formal que se desencadena en un deterioro del espacio urbano y conlleva a que las nuevas edificaciones generadas no logren consolidar la función originalmente concebida.

Otro 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, 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 de otorgar una altura de edificación homogénea que otorgue principios básicos de altura, soleamiento y ventilación, entre otros aspectos, necesaria en las construcciones sustentables desde lo ambiental a lo social. Estamos frente a un máximo aprovechamiento de los metros cuadrados construidos por sobre el producto resultante en términos de ciudad resultante y de su proyección urbana. La renta ha privilegiado la calidad del paisaje frente a las inversiones que buscan lucrar de manera rápida sin importar las consecuencias sobre el territorio y sus personas que lo habitan.

Además las consideraciones sobre el patrimonio arquitectónico han sido mínimas. Aparte de existir una norma que regule su protección, el desconocimiento y la inexistencia de un plan maestro que tipifique el valor de las edificaciones representativas más allá de aquellas que son parte del legado colonial de la ciudad, existe un vacío en la valoración de edificaciones con alta calidad constructiva y de diseño, que sirva de modelo para el legado de tradición de la ciudad, más allá del valor económico de la propiedad,

Al mismo tiempo, parte del panorama descrito debe ser analizado a la luz del terremoto del 27 de febrero de 2010 que es una nueva encrucijada a la valorización patrimonial. Muchas de estas edificaciones pueden ser echadas abajo o demolidas en post de la reconstrucción. Se debe procurar abrir la discusión frente a como se debe realizar la densificación de una ciudad que estará enfrentada a terremotos de una magnitud considerable cada veinte años.

Los daños del sismo informan que de cerca de 100 edificios evaluados por dicho sismo, un tercio tiene daños críticos. Es muy probable que ellos sean reparados tal como informa la historia sismográfica del país, pero lo fundamental es analizar la línea edificatoria y el aprovechamiento de los metros de superficie versus la altura de la edificación. Hay que bajar las ansias de ganancia y lucro, en la perspectiva de una ciudad central con mejor calidad urbana para quienes la habitan y que detente una identidad propia.

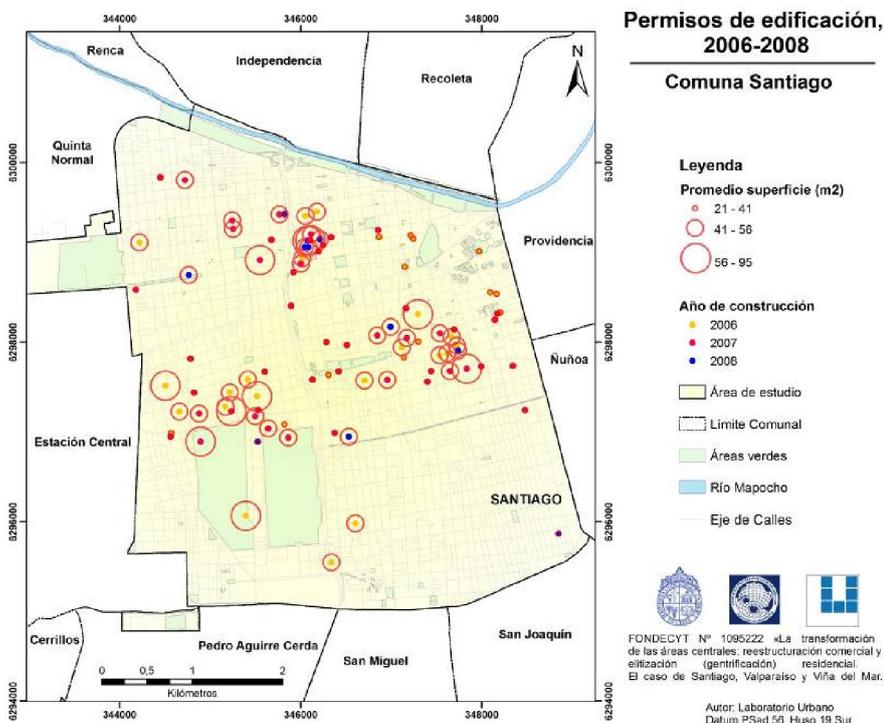


Figura N°1. Localización de permisos de edificación en la comuna de Santiago, 2006-2008

Fuente: Elaboración propia.

### ***La transformación del comercio***

El centro de la ciudad de Santiago hasta la década de los setenta del siglo pasado fue por excelencia el lugar donde se abasteció la población del país de la gama más amplia de

bienes y servicios. La emergencia del modelo desarrollo neoliberal llegó al ámbito urbano de la mano con el aumento de ingresos de la población metropolitana. Los grandes centros comerciales en las áreas periféricas de altos ingresos mostraron que la capacidad de consumo era capaz de sostener una oferta que minimizara los costos de desplazamiento. Surgió a comienzos de los años ochenta del siglo pasado el Parque Arauco, situado en el corazón del cono de altos ingresos de Santiago. Paulatinamente en las últimas tres décadas se han instalado centros comerciales de grandes superficies en comunas que eran tradicionalmente de menores recursos económicos que demuestran que era posible localizar centros de consumo de bienes suntuarios para casi toda la población de la ciudad.

A pesar de este proceso de descentralización del comercio y del consumo el centro de la ciudad continúa siendo atractivo para una parte importante de la población santiaguina. El comercio al menudeo 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 y a medida que transcurrió el tiempo diversificando su oferta. Ellas son un verdadero eslabón del consumo minorista en la ciudad de Santiago. El origen del modelo de galería viene del Bazar de los países árabes, el lugar donde llegaban caravanas de comerciantes, con un espacio central abovedado y una fuente, en la que confluían dos calles interiores de arcadas cubiertas. Las primeras galerías santiaguinas tomaron su estructura física del modelo europeo: cubiertas con un cielo transparente sostenido por una estructura de hierro, bañado al interior de luz natural. Pero las de Santiago generaron un sistema único en el mundo. Aunque galerías hay en todas partes, la excepcionalidad de estas radica en su notable interconexión. Por ellas se accede a casi un 60% de los edificios de las manzanas centrales de la ciudad (ROJAS, 2000; ROSAS, 2000).

Sin embargo el comercio del área central se ha descentralizado en la medida que se consolidan los sectores de expansión de la ciudad. Pero por otro lado, ese comercio no desciende en términos absolutos y se mantiene debido al gran flujo de personas que trabaja en el área y también al de sus residentes. Pero dicha oferta al menudeo del área central ha mudado. Las antiguas galerías han decaído en su flujo y diversidad de comercios individuales, siendo algunas de ellas apoderadas por las grandes tiendas, todas ellas símbolos de los *malls* y que fortalecen su oferta central al ubicarse en las antiguas galerías.

Ha existido una variación de cierto tipo de comercio y servicios en las últimas décadas asociado a la oferta inmobiliaria residencial que se ha generado no solo en la comuna

central de Santiago, sino que también en sus vecinas. Si se compara la relación entre la figura N°1 y N°2 se observa la concentración entre las inversiones residenciales y aquellas situadas en comercio y servicios. Todo este conjunto de funciones/actividades va fijando un circuito de consumo urbano, distinto al de las galerías comerciales, que cada vez más tiene como referencia a las esferas privadas del uso del espacio asociado: trabajo, educación y consumo de bienes y servicios, desde aquellos de carácter básico hasta bienes suntuarios, incluido la cultura, el ocio y la recreación. En este contexto algunos barrios del área central, comienzan a esbozar ciertos grados de elitización, donde efectivamente la población que llega a ella es 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.

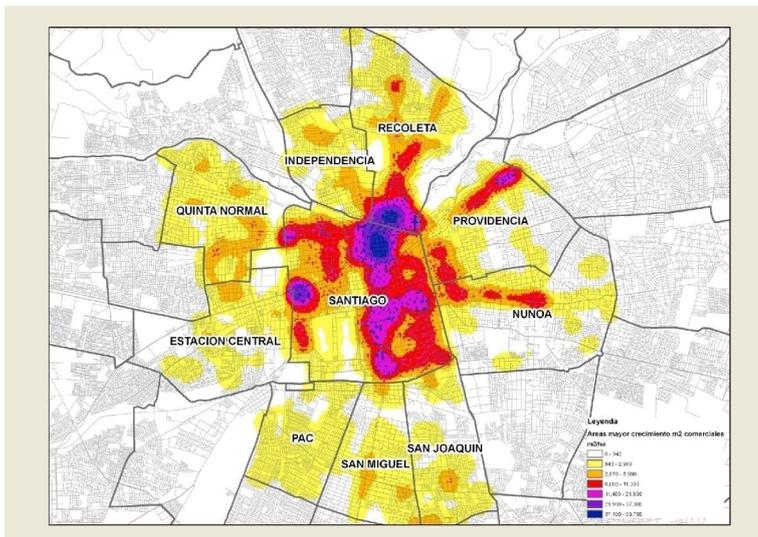


Figura N°2. Áreas de mayor crecimiento equipamiento comercial en m<sup>2</sup> en comunas centrales del Área Metropolitana de Santiago, 2001-2010.

Fuente: elaboración propia en base a datos del Servicio de Impuestos Internos

### ***La consolidación, promoción de centros universitarios y barrios bohemios***

La reforma educacional llevada a cabo en el régimen de Pinochet involucro 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, se reestructuró la organización de la educación superior y autorizó la creación de las universidades privadas. En 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, ellas 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 a lugar en muchos hogares chilenos a tener el primer profesional de la familia, siendo un factor 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 (Figura N°3). 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.

Por una parte aumentaron los flujos peatonales y vehiculares de una población estudiantil que hoy bordea los 30.000 estudiantes. Muchos de ellos tienen automovilidad y generan una presión importante sobre una red vial de barrio originalmente residencial. Entre tanto, muchas de estas casas de estudio se ubican en edificios de gran valor patrimonial que sufren importantes modificaciones de sus espacios internos, sin control ni normativa que los regule. Por otro lado, se generan una serie de nuevos comercios y servicios para satisfacer a esa población estudiantil. Desde fotocopias, locales de comida rápida, botillerías, discoteques, hasta restaurantes y pubs. Las noches de jueves y viernes son en algunos lugares un verdadero infierno para los residentes, que deben lidiar con la diversión de los estudiantes, que a veces dura hasta altas horas de la madrugada.

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 a 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 no a cualquier costo, sino que sean reguladas en función de los deseos de los deseos de los habitantes permanentes, los inversores y los visitantes.

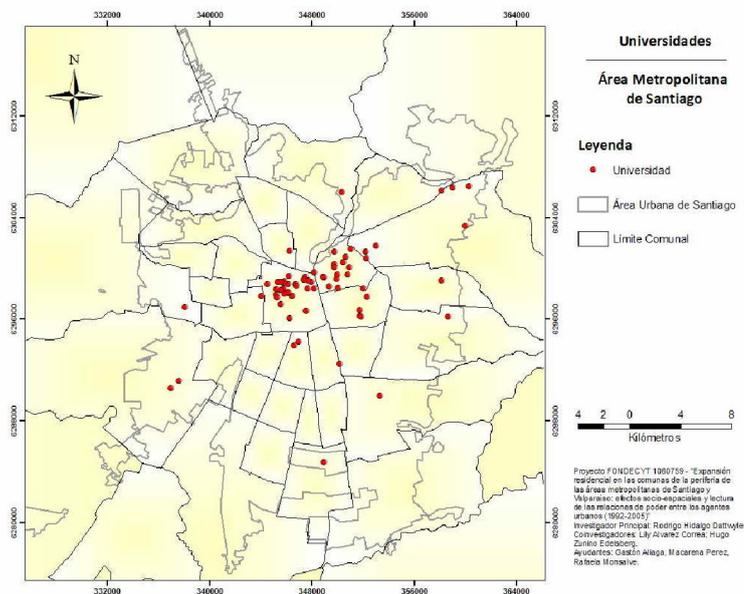


Figura N°3. Localización de universidades al interior del área metropolitana de Santiago (AMS), año 2009

Fuente: elaboración propia en base a datos del Ministerio de Educación

### ***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, favorecen la movilidad de bienes, servicios y personas que se generan entre las distintas naciones vecinas. Chile, pasó de ser un país emisor de población, desde el inicio del proceso industrializador en América Latina a mediados del siglo pasado contribuyó a sus vecinos con emigrantes que aumentaron durante la dictadura de Pinochet. Tanto obreros como profesionales cruzaron las fronteras inmediantas 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, ellos se han hecho sentir en distintas zonas de la ciudad pero con predominancia en el centro de la ciudad. Además son innovadores, como todos los grupos de inmigrantes que desencadenan 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 pueden ser habitadas hasta por seis personas en un espacio reducido, 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 que genera este tipo de residencias (TORRES e HIDALGO, 2009).

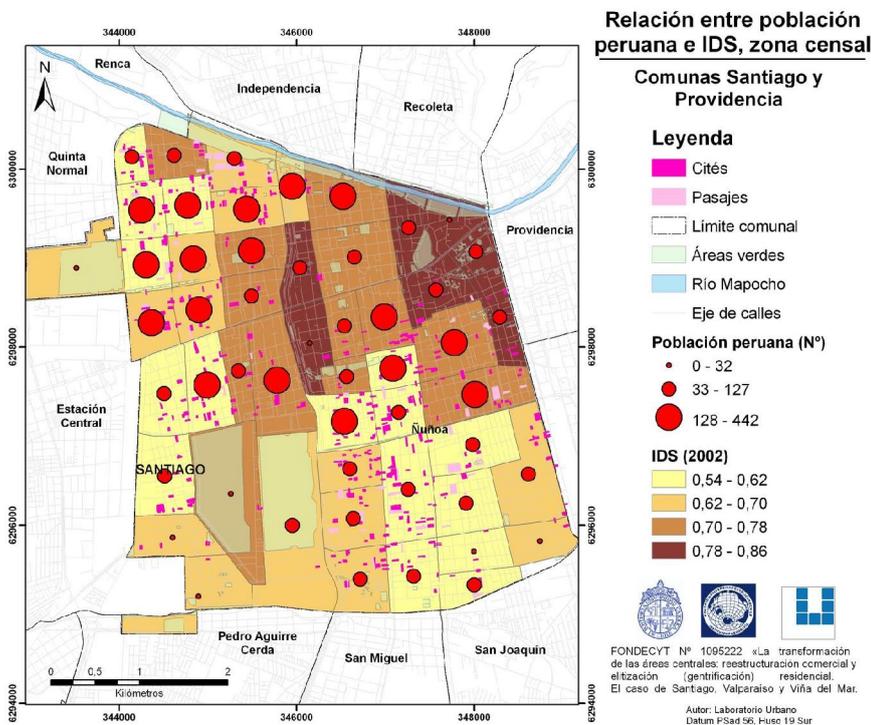
El arriendo de piezas y el subarrendamiento de las mismas no es un fenómeno nuevo en la historia urbana de Santiago. Ya los migrantes campesinos de finales del siglo XIX habitaron en lo que ya se denominó en aquel tiempo como conventillos. Esta forma de habitar se asoció fundamentalmente a una vivienda colectiva y tuvo variados matices y diversos orígenes. Por una parte, se trataba de construcciones precarias concebidas originalmente como conventillos para ser puestas en el mercado en régimen de alquiler. Por otro lado, también se formaron por la acción deliberada de los antiguos propietarios de casas ubicadas en las zonas centrales de la ciudad de Santiago que las subdividieron y comenzaron a arrendar las habitaciones en forma separada. En dicho caso, el proceso se da a partir del abandono de grupos aristocráticos de la sociedad de esas localizaciones quienes, posteriormente, con un bajo nivel de inversión reacondicionan esas viviendas para obtener beneficios económicos (HIDALGO, 2002).

Hoy la situación es diferente, pero en general hay atrás de estos nuevos conventillos un negocio inmobiliario tal como existió en su origen, un mercado de habitaciones y cuartos, y podríamos de decir de camas, que renta con los inmigrantes. El problema está que estas

formas de habitar tienden a turgurizar aquellos lugares donde se materializan, degradan el medio ambiente urbano. Los propietarios buscan el negocio y hacen escasas o nulas reparaciones o mantenimientos a sus propiedades. Es común que estas infraviviendas sufran algún amago de incendio por las precarias condiciones de las instalaciones eléctricas o por las cocinas en mal estado, entre otros motivos (TORRES e HIDALGO, 2009). Muchos de estos de inmigrantes viven aún en carpas luego del sismo del sismo del 27/08/2009 (Figura N°4).

Según la figura N°4, los inmigrantes peruanos tienden a localizarse en áreas de menor Índice de Desarrollo Socioeconómico (IDS)ii, lo que informa lo que informa que muchos de ellos no hacen más que reproducir con sus habitaciones antiguas formas de precarización de la vivienda en los barrios centrales de la ciudad. Muchos de estos inmigrantes ocupan los antiguos *citesiii* y *pasajes*, que corresponden a viviendas higiénicas que se construyeron a comienzos del siglo XX para dar solución al problema de la vivienda popular y que fueron dispuestas por los inversores inmobiliarios en el mercado de alquileres. Ahora son el destino de su alojamiento y se acogen al régimen de arrendamiento ya señalado.

Figura N°4. Migrantes peruanos según Índice de Desarrollo Socioeconómico, 2002



## Consideraciones finales

Resalta de la panorámica expuesta que las áreas centrales como cualquier otro lugar de la superficie habitada necesitan de no solo una normativa sino que de una postura de las autoridades y del reconocimiento de la sociedad de que es un bien escaso. No todos los lugares de la de ciudad tienen su diversidad de usos y de personas, tanto de sus visitantes como de sus habitantes.

Además si sumamos a ello su patrimonio histórico constructivo estamos en frente al espacio de la ciudad que detenta mayor densidad de valor histórico y patrimonial. Sin embargo los negocios inmobiliarios y de rápida renta intentan omitir estas condiciones.

No se trata de prescindir que ellos son un sector dinámico de la economía y que absorbe empleo. Sin embargo, el empleo de la construcción es finito y el empleo de las otras funciones que albergan el mercado de trabajo urbano en las áreas centrales podría tener mayor perdurabilidad, en función del valor patrimonial que ellas detentan.

Sin embargo, la renovación del espacio central es inevitable, se debe tener en todo caso un criterio histórico, cultural, geográfico y por sobre todo valorar la dimensión social, la valoración de uso por parte de la población y más allá de ello, como los tomadores de decisiones interpretan esa dimensión tan importante a la hora de definir uno o cual otro uso.

## Bibliografía

ARTEAGA, O. El cité en el origen de la vivienda chilena. *CA. Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile*, 1985, 41:18-21.

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.

BARRADO TIMÓN, D. Gran ciudad y turismo en la transición postindustrial: nuevos y viejos procesos, nuevas y viejas teorías. El ejemplo del área metropolitana de Madrid. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 10 de marzo de 2010, vol. XIV, nº 317. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-317.htm>>. [ISSN: 1138-9788].

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.

BRENNER, R. ¿Nueva expansión o nueva burbuja?: la trayectoria de la economía estadounidense. *New Left Review*, 2004, N° 25, p. 55-96.

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](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

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. Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile. Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del Siglo XX. *EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, Vol. XXVIII, nº83, 2002, p. 83-106.

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.

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.

PEREIRA, P. e HIDALGO, R. Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana. En: PEREIRA, P. & R. HIDALGO (eds.): Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. Sao Paulo & Santiago de Chile: Geolibros 11, 2008, p. 7-20.

ROJAS, I. *Galerías en el microcentro de Santiago*. En: Santiago, Taller de investigación Escuela de Arquitectura, Una mirada a Santiago centro desde cerca, Pontificia Universidad Católica de Chile, 2000.

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 y 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](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.

---

i El trabajo es parte de los resultados del proyecto Fondecyt 1095222, "La transformación de las áreas centrales: reestructuración comercial y elitización residencial. El caso de Santiago, Valparaíso y Viña del Mar. Una primera versión fue presentada y publicada en las actas del XI Coloquio Internacional de Geocritica, "La planificación territorial y el urbanismo: desde el diálogo y la participación", Buenos Aires, 2 al 7 mayo de 2010

ii El Índice de Desarrollo Socioeconómico el cual se estima a partir de la calidad de la vivienda, amenidades disponibles en el hogar y nivel de estudio del jefe de hogar, para más detalles ver Hidalgo y Borsdorf (2005).

iii El *ciité* fue una de las modalidades ensayada como "conjunto de viviendas, generalmente de edificación continua, que enfrentan un espacio común, privado, el que tiene relación con la vía pública a través de uno o varios accesos. Su denominación tiene como origen esta forma especial de relacionarse con el espacio público que recuerda la ciudadela medieval amurallada" (Arteaga, 1985).