

# Crecimiento inmobiliario de la periferia sur: algunas aproximaciones

Juan José Navarro Martínez<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Académico de la Universidad Metropolitana de Ciencias de la Educación, UMCE.

E-mail: juanj.navarro.m@gmail.com

Fecha de recepción: 12.08.2018

Fecha de aceptación: 06.05.2019

## RESUMEN

El siguiente trabajo busca dar una explicación general acerca del crecimiento inmobiliario que ha caracterizado a la periferia del Área Metropolitana de Santiago (AMS), durante las últimas décadas. Para ello, se concentrará en las dos comunas más habitadas del país, que corresponden a Puente Alto y Maipú. Se realiza una revisión bibliográfica a modo de marco contextual. Posteriormente, se establece la metodología fundamentada en información municipal y censos de población y vivienda. A partir de esta información, fue posible estimar el crecimiento en términos demográficos y de superficie de ambas comunas a través de los años. Se presenta una tipología respecto al tipo de viviendas de acuerdo a cada período estudiado. Durante el artículo se discutirán cuáles son las intencionalidades detrás del crecimiento del área de estudio, además de adentrarse en la manera en que se expresa el proceso de manera territorial. Se establecen algunas reflexiones respecto a las urbanizaciones cerradas, la desigualdad interna y fragmentación espacial, en conjunto con el accionar de empresas inmobiliarias y la política de liberalización del suelo.

**Palabras clave:** Crecimiento Inmobiliario; Periferia Urbana; Urbanización Cerrada; Vivienda Social.

## Real estate growth in the south periphery: some approximations

### ABSTRACT

The following work seeks to give a general explanation about the real estate growth that has characterized the periphery of the Metropolitan Area of Santiago (AMS), during the last decades. For this, it will be concentrated in the two most inhabited communes of the country, which correspond to Puente Alto and Maipú. A bibliographic review is carried out as a contextual framework. Subsequently, the methodology is established based on municipal information and population and housing censuses. From this information, it was possible to estimate the growth in demographic terms and area of both communes over the years. A typology is presented regarding the type of housing according to each period studied. During the article, the intentions behind the growth of the study area will be discussed, as well as the way in which the process is expressed in a territorial manner. Some reflections are established regarding closed urbanisations, internal inequality and spatial fragmentation, together with the actions of real estate companies and the policy of land liberalization.

**Keywords:** Real Estate Growth; Urban Periphery; Closed Urbanization; Social Housing.

## INTRODUCCIÓN

Este trabajo busca abordar de manera general el fenómeno del crecimiento inmobiliario de las últimas décadas en la periferia sur del Área Metropolitana de Santiago (AMS). Más precisamente se centrará en dos comunas: Puente Alto y Maipú.

Los objetivos de este estudio buscan evidenciar cuáles han sido las expresiones del crecimiento de la periferia, tanto en términos demográficos como territoriales, estableciéndose intencionalidades detrás de este proceso.

Gracias a la información obtenida en la Dirección de Obras Municipales de cada comuna fue posible establecer temporalidades de expansión, estableciéndose un correlato con los procesos macro que el país ha vivido en las últimas décadas.

En un comienzo estableceremos un marco general acerca de los procesos espaciales que caracterizan a la ciudad neoliberal y la expresión de esta en la periferia. Posteriormente, se explicarán los métodos con los cuales se trabajó en el área de estudio, para terminar con los resultados y conclusiones.

En términos generales, se plantean las particularidades que ambos territorios poseen respecto a la posibilidad de expansión del área urbana. Al mismo tiempo, se configuran nuevas espacialidades, al transformarse las dinámicas locales y crearse nuevas interacciones entre grupos sociales distintos.

### ***Marco conceptual acerca del crecimiento de la periferia***

Chile ha sido uno de los primeros países que adoptó políticas neoliberales como estrategia económica (De Mattos, 2002), de tal forma que el Consenso de Washington se tradujo en el ámbito de la política urbana en la desregulación y liberalización del suelo. Dicho mercado de suelo se transformó en un ámbito fundamental que permitió a capitales extranjeros y nacionales invertir en bienes inmobiliarios.

Con esta base, la gestión urbana tuvo un enfoque subsidiario, afectando la estructuración general de la ciudad de Santiago (De Mattos, 2002). La nueva morfología de la ciudad se caracterizó por una transformación del patrón clásico de la ciudad industrial, sacando la principal industria fuera de la ciudad, y por supuesto, desindustrializó a la economía chilena, lo que fortaleció al sector financiero y de servicios. De este modo, se configuraron espacios dedicados al comando de la economía globalizada, junto con las distintas ramas que les proveen de servicios especializados. Entonces, como menciona Vergara-Perucich (2017), el espacio urbano es la representación espacial del neoliberalismo.

El entramado neoliberal que pone al servicio la capa política para el desarrollo de medidas que privilegien la libertad económica, es la base con que los Chicago Boys se establecieron en Chile (Vergara-Perucich, 2017). Con la base del pensamiento de Milton Friedman, la nueva lógica estatal se caracteriza por un retroceso del Estado de Bienestar y el modelo de Industrialización por sustitución de importaciones (ISI), permitiendo así al privado explotar todas sus capacidades creativas. El espacio

urbano toma protagonismo esencial al ser el ente desde donde se territorializan todas las medidas neoliberales, independiente del marco cerrado de lo entendido por ciudad o campo (Hidalgo y Janoschka, 2014). Al mismo tiempo, impregna a la sociedad, mediante el control de la producción y reproducción del medio urbano, la misma ideología neoliberal (Santana, Alvarado e Hidalgo, 2016).

Es entonces que la desregulación permitió al sector privado escoger locacionalmente dónde establecer sus actividades e inversiones (De Mattos, 2002; Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001). La nueva morfología urbana se ha caracterizado por una nueva lógica capitalista de gestión urbana. Dicha gestión, se moviliza a partir de la nueva manera de producir el espacio público mediante el subsidio al sector privado, determinando lo que sería la privatización del sector público (Vergara-Perucich, 2017).

El crecimiento de Santiago no se grafica solamente en construcción inmobiliaria y conformación de clústeres financieros. Al mismo tiempo, han emergido objetos urbanos que permiten una mejor comunicación interna e interregional, como lo son carreteras, transporte subterráneo y mejoras en tecnologías de las comunicaciones (De Mattos, 2002), y también los servicios asociados a las necesidades de la población, como lo son salud, educación, comercio tipo malls, entre otros.

Sin embargo, tales nuevas transformaciones, no habrían presentado una ruptura fundamental con los patrones tradicionales de segregación urbana. La segregación espacial, entendida como la proximidad espacial y aglomeración de grupos sociales similares, se ha fortalecido a partir del proceso de liberalización económica, concentrándose la población de altos ingresos en el sector oriente de la ciudad y en zonas periféricas altamente conectadas con el polo de alta renta.

Esta situación tendría su matiz en algunos espacios periféricos que se han caracterizado por la aparición de nuevos complejos urbanos orientados a clases más acomodadas que las que originalmente viven en el territorio (Sabatini, Rasse, Cáceres, Robles y Trebilcock, 2017). Este nuevo colonizaje permitiría combatir los patrones clásicos de segregación, al encontrarse grupos sociales distintos dentro de una misma unidad espacial, como puede ser una comuna. En efecto, en comunas periféricas se han fortalecido los sectores medios (Hidalgo, 2004), trayendo consigo una complejización del entramado social territorial de comunas que tradicionalmente tuvieron una mayor población de bajos ingresos.

En la ciudad neoliberal coexisten diversos espacios fragmentados (Janoschka, 2002). La ciudad de Santiago se caracteriza por su fragmentación a partir de distintas morfologías que la favorecen. Una de estas son los guetos urbanos que se han configurado a partir de la falta de planificación urbana social (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001), lo que provoca que áreas de alta densidad de población queden lejos de servicios básicos mínimos, conectividad y seguridad. Al mismo tiempo de ser marginalizadas socialmente, se destacan por una alta presencia de narcotráfico y bandas delictuales.

Otra manifestación de fragmentación son las denominadas ciudades valladas (Hidalgo, 2004; Hidalgo, Borsdorf y Sánchez, 2007). Este nuevo complejo urbano se singulariza por la alta presencia de viviendas, por sobre las mil, en un sector determinado, generalmente lejos de la ciudad, que posee ciertos servicios asociados como centros comerciales, establecimientos educativos, conectividad con arterias principales, en conjunto con seguridad privada, barrios cerrados o vigilancia por cámaras. Pese a que se ubican en la periferia de la ciudad o en comunas consideradas pobres, continúan fragmentando el espacio local al estar orientadas a sectores de mayores ingresos.

El nuevo panorama se ha caracterizado por urbanizaciones cerradas. Son condominios, ciudades valladas, los que promueven los nuevos agentes constructores de la ciudad en este juego de desregulación y liberalización. De esta forma, el encierro es visto como necesario frente a una sociedad insegura (Dammert, 2004), cuestión que también se grafica en términos de zonas consolidadas de vivienda con proyectos de cierre de pasajes y áreas verdes.

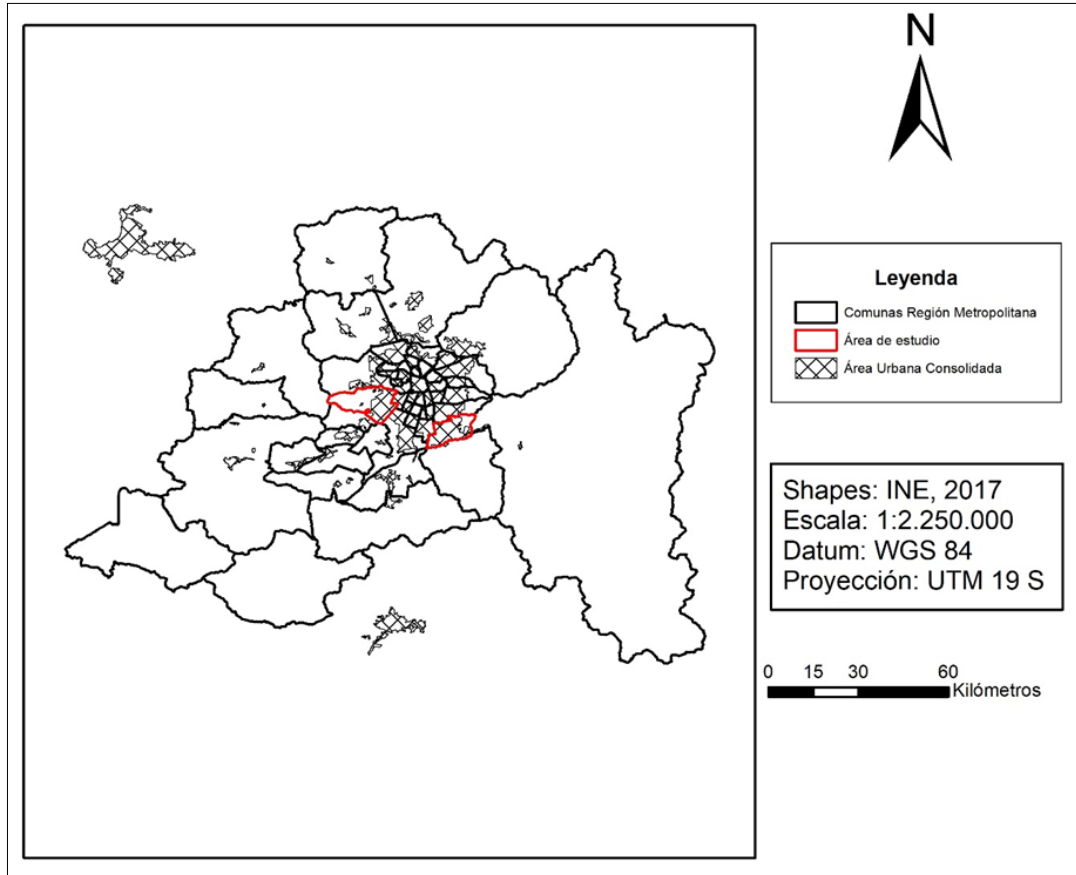
Dicho panorama, específicamente en comunas periféricas consideradas como pobres, reemplazó al patrón de vivienda social que las caracterizó en la década de los ochenta, durante la política de relocalización de campamentos impulsada por la dictadura militar (Sabatini y otros, 2017). No tan solo lo anterior, también fue reemplazada la política de solución habitacional establecida desde los gobiernos democráticos de la Concertación, que fueron motor de crecimiento y expansión de dichas comunas.

Los efectos globalizadores han ejercido efectos espaciales en zonas periféricas de una manera distinta a como ocurre en las zonas centrales de la ciudad. Es por ello que en las áreas centrales la renovación urbana ha sido una de sus manifestaciones principales, debido a la poca disponibilidad de suelo (Sabatini y otros, 2017).

En el caso de la periferia, la alta presencia de suelo permite una mayor especulación y fijación del precio que se busca apuntar con cada proyecto. Por lo anterior, se desarrolla un proceso conocido como gentrificación sin expulsión, ya que los habitantes anteriores de cada comuna no abandonan el área que habitan (Sabatini y otros, 2017).

## METODOLOGÍA

Como hemos mencionado, el área de estudio se compone de las comunas de Maipú y Puente Alto; ambas se encuentran en dos extremos del Área Metropolitana de Santiago, como se observa en la Figura 1:



**Figura 1:** Ubicación de área de estudio. Elaboración en base a Instituto Nacional de Estadísticas [INE], 2017.

Para establecer el crecimiento se realizó un trabajo basado en dos fuentes de información principales: Direcciones de Obras Municipales (DOM) y Censos de población y vivienda. En el primer caso, mediante información municipal, se obtuvo un catastro de proyectos por año, al mismo tiempo que shapefiles georreferenciados con cada uno de estos. La segunda fuente fue elemental para establecer el crecimiento de la población.

Como se obtuvieron shapefiles de la Dirección de Obras Municipales, se confeccionaron cartografías de crecimiento histórico, apoyadas en imágenes satelitales provenientes del software SAS Planet, las cuales fueron trabajadas en ArcGIS.

Al mismo tiempo, a partir del listado, se clasificaron proyectos en tres períodos: 1990-2000, 2001-2010, 2011-2017, de tal forma de realizar un análisis contextualizado para cada una de estas temporalidades. El objetivo fue establecer de qué manera se materializa la producción inmobiliaria en ambas comunas. El resultado de esto fueron tres figuras representativas de cada uno de estos tres periodos.

También, se hizo una revisión bibliográfica sobre el tema que nos pudiera aportar datos y conceptos para analizar el proceso del crecimiento inmobiliario del área de estudio. La evidencia recogida grafica la década de los ochenta como punto de partida del crecimiento progresivo de las comunas de Puente Alto y Maipú. Los estudios revisados corresponden a investigaciones centradas principalmente en la vivienda social y las urbanizaciones cerradas.

## RESULTADOS

Si bien las comunas periféricas han tenido un aporte demográfico importante previo a los noventa, se ha decidido concentrar el análisis desde el retorno de la democracia, si bien comenzaremos dando algunos antecedentes que tratarán la década de los ochenta.

Durante la segunda mitad del siglo XX, la política de vivienda intentó dar solución a la demanda habitacional de los sectores más empobrecidos. Las operaciones sitio durante los sesenta fueron parte de dicha dinámica. La Unidad Popular estableció una preocupación directa por la vivienda social, construyendo proyectos en todo el país a inicios de los setenta.

La dictadura militar actuó en lo referente a la vivienda social con la relocalización de campamentos y la construcción de nuevos hogares. De dicho modo, población ajena fue establecida lejos de los centros urbanos, con poca infraestructura y con un claro sesgo de clase al segmentar comunas como pobres y deseables de localización de sectores vulnerables, y otras que no.

Este primer impulso poblacional tendrá su mayor expresión durante la década de los noventa, como muestra la Tabla 1: de 1982 a 1992 ambas comunas crecieron un 55%, mientras que su crecimiento hasta el siguiente censo de población fue de 93% para la comuna de Puente Alto y de 80% para el caso de Maipú.

Este crecimiento inicial durante los ochenta y noventa, muy por sobre el nivel regional y nacional, nos permite establecer el grado de impacto de las políticas generales de vivienda a nivel local. En efecto, la periferia se vio inundada de personas nuevas, ya fueran por proyectos dirigidos a clases sociales vulnerables como las mencionadas durante la década de los ochenta, o los programas de vivienda social de los noventa. Verdaderamente, el Programa de Vivienda Básica y el Programa de Vivienda Progresiva permitieron a las familias empobrecidas obtener suelo y vivienda. En el mismo período, la política del subsidio a la demanda les otorgó también la posibilidad a sectores medios de comprar una vivienda; en ese entonces, la oferta se encontraba en la periferia de la ciudad.

**Tabla 1:** Población y tasa de crecimiento en área de estudio. Elaboración en base a Censos de población y vivienda (INE, 1982, 1992, 2002 y 2017).

|                    | 1982       | 1992       | %<br>Crecimiento | 2002       | %<br>Crecimiento | 2017       | %<br>Crecimiento |
|--------------------|------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|
| <b>Puente Alto</b> | 113.211    | 254.673    | 55               | 492.603    | 93               | 568.106    | 15               |
| <b>Maipú</b>       | 114.117    | 256.550    | 55               | 463.103    | 80               | 521.627    | 12               |
| <b>Región</b>      | 4.318.097  | 5.257.937  | 17               | 6.061.185  | 15               | 7.112.808  | 17               |
| <b>País</b>        | 11.329.736 | 13.348.401 | 17               | 15.116.435 | 13               | 17.574.003 | 16               |

Dentro de los elementos que permiten explicar por qué fueron Puente Alto y Maipú las comunas que más crecieron a nivel de metros cuadrados construidos y viviendas, se encuentran la disponibilidad de suelo y el valor de este. El valor por metro cuadrado en Puente Alto en 2002 era de 2,7 Unidades de Fomento (Tapia, 2011). De tal modo, estas comunas tenían ciertas características necesarias para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Si se analizan las estadísticas de metros construidos por periodo de años, como en la Tabla 2, la explosión demográfica de los noventa tiene su correlato, ya que en esa temporalidad se encuentra la mayor superficie construida y una cantidad más alta de proyectos. La mayor concentración se ubica entre 1986 y los años 2000.

**Tabla 2:** Metros cuadrados construidos y proyectos en área de estudio. Elaboración en base a Dirección de Obras Municipales (DOM), Maipú y Puente Alto.

| Años         | Puente Alto                  |              | Años      | Maipú                        |            |
|--------------|------------------------------|--------------|-----------|------------------------------|------------|
|              | Superficie en m <sup>2</sup> | Proyectos    |           | Superficie en m <sup>2</sup> | Proyectos  |
| 1973-1980    | 1.750.827                    | 24           | 1973-1980 | 1.981.748                    | 109        |
| 1981-1985    | 2.422.038                    | 57           | 1981-1985 | 1.767.357                    | 56         |
| 1986-1990    | 3.840.107                    | 132          | 1986-1990 | 5.329.132                    | 124        |
| 1991-1995    | 6.145.976                    | 265          | 1991-1995 | 7.842.174                    | 84         |
| 1996-2000    | 5.468.822                    | 215          | 1996-2000 | 3.603.588                    | 58         |
| 2001-2005    | 4.767.422                    | 252          | 2001-2005 | 3.725.159                    | 55         |
| 2006-2010    | 3.537.688                    | 215          | 2006-2010 | 2.396.795                    | 48         |
| 2011-2016    | 2.962.860                    | 145          | 2011-2017 | 1.126.538                    | 36         |
| <b>Total</b> | <b>30.895.743</b>            | <b>1.305</b> |           | <b>27.772.493</b>            | <b>570</b> |

Ya desde el período 1996-2000 se visualiza una baja en los metros cuadrados construidos, que tiende a ser más notoria en el caso de la comuna de Maipú. Aun así, llegados al 2010, en ambas comunas se construían más de dos millones de metros cuadrados cada cinco años.

Los programas de vivienda social trajeron a las comunas algunas poblaciones que continúan existiendo, como lo son San Luis, Santa Magdalena, Carol Urzúa, Volcán, en el caso de Puente Alto; y Nosedal y Chiloé, en Maipú. Estas se caracterizaron por tener fachadas continuas o ser del tipo denominado blocks.

Como se presenta en la Tabla 3, el crecimiento de viviendas en las comunas estudiadas es otra manifestación del crecimiento vivido desde la década de los ochenta. Cabe destacar que, así como la población tuvo su mayor incremento entre los censos 1992-2002, las viviendas se duplicaron en la comuna de Puente Alto, mientras que en Maipú aumentaron por sobre las sesenta mil. El dato de la vivienda social pudo ser establecido a partir de la investigación de Tapia (2011) quien estudió las Memorias del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en conjunto con los distintos programas del período.

**Tabla 3:** Viviendas totales y viviendas sociales construidas en área de estudio. INE, 1982, 1992, 2002, 2017; Tapia, 2011.

| <b>Viviendas totales</b>         |                              |                        |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------|
| <b>Censo</b>                     | <b>Viviendas Puente Alto</b> | <b>Viviendas Maipú</b> |
| <b>1982</b>                      | 22.240                       | 25.362                 |
| <b>1992</b>                      | 64.331                       | 65.780                 |
| <b>2002</b>                      | 136.593                      | 125.939                |
| <b>2017</b>                      | 171.511                      | 161.354                |
| <b>Vivienda social 1980-2002</b> |                              |                        |
| <b>Puente Alto</b>               |                              | 26.131                 |
| <b>Maipú</b>                     |                              | 11.582                 |

El peso de las viviendas sociales construidas para cada una de las comunas es de 15% para el caso de Puente Alto y de 7% para el de Maipú. Cabe destacar que variadas fueron las críticas al modelo de solución implementado durante los noventa. Principalmente, fue cuestionado el carácter segregado de establecer población vulnerable alejada del centro de la ciudad, de servicios básicos, de establecimientos educativos y recintos de salud. Además, el año 1997 se transformó en un amargo recuerdo para los pobladores de algunos conjuntos, debido a que ese año se caracterizó por ser lluvioso por sobre los niveles promedio y esperables. De esa forma, un conjunto construido por COPEVA, en la Villa Bernardo Leighton, sufría las consecuencias de la mínima fiscalización, por nombrar un ejemplo. Cabe preguntarse si la producción masiva de vivienda fue concebida con un enfoque de calidad de vida y con una infraestructura acorde a un derecho básico como lo es el techo. Ya revisado este panorama general, estableceremos ciertos comportamientos espaciales que ha tenido el crecimiento en cada una de las comunas estudiadas.

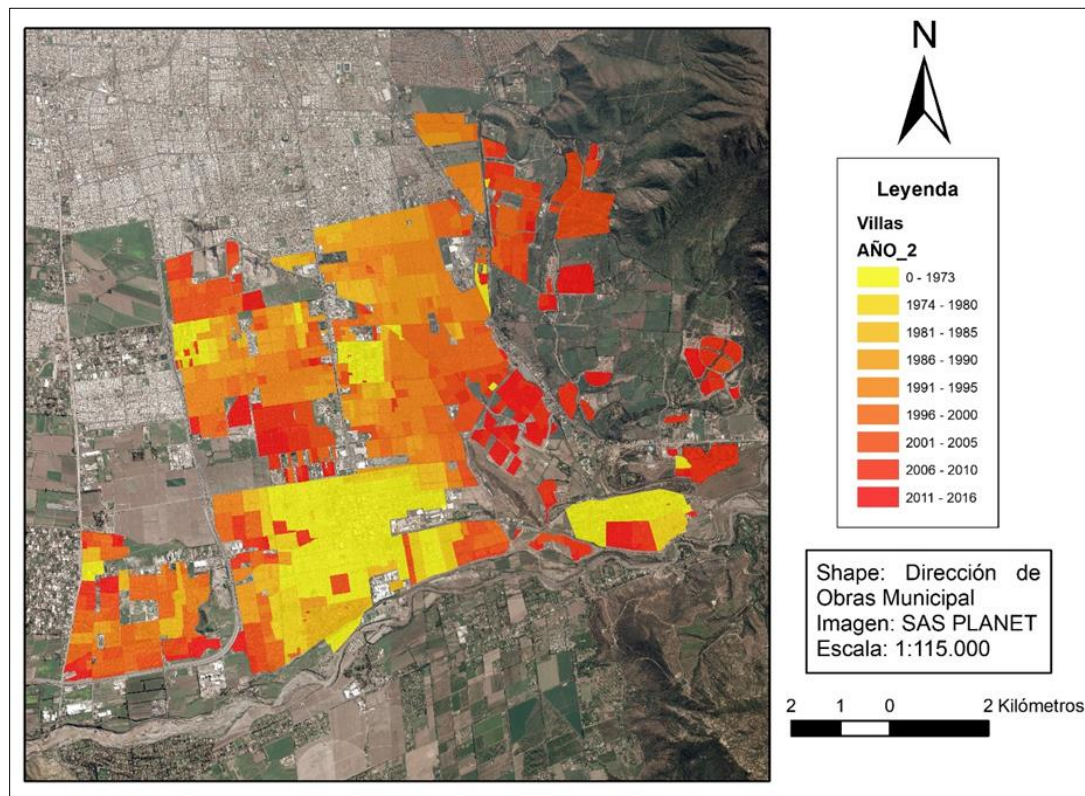
### ***Expresión territorial del crecimiento***

Como se aprecia en la Figura 2, el Puente Alto histórico se asocia a cuatro sectores. El primero corresponde a su centro comunal, ubicado en la zona sur, donde se encuentran, hasta hoy, las principales instituciones de administración; a la vez que la histórica Papelera de la Compañía Manufacturera de Papeles y Cartones (CMPC) fundada en 1920, y otros objetos espaciales de aquel período industrializador, como lo es el Molino. El segundo es el sector conocido como Casas Viejas, en el límite con Pirque. El tercero, Granjas Antiguas, población construida para los empleados de alto rango de la Papelera. El cuarto es Huertos Familiares, que se proyecta en dirección este hacia la comuna de La Pintana, reflejo del pasado rural y hacendal de la zona.

Posteriormente, durante los ochenta y noventa, prolifera una mancha en tonalidades anaranjadas,



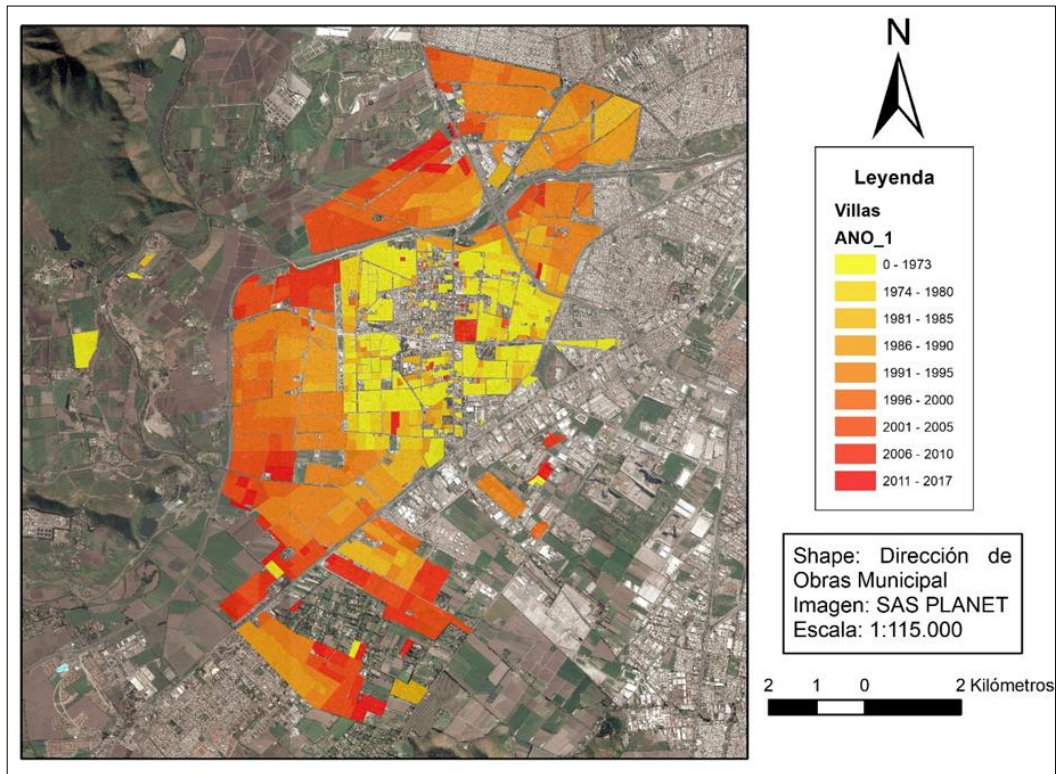
donde comienza a desarrollarse la conurbación con la comuna de La Florida. Son sectores como Andes del Sur, en la zona nororiente, los que desarrollan esta situación, en conjunto con otros como Carol Urzúa, Mariano Latorre y Bernardo Leighton, hacia el sur de La Florida.



Por otro lado, se desarrolla el sector conocido como Bajos de Mena mediante la construcción de la Villa Volcán San José, con lo que se establece la zona sur poniente como un sector alejado del resto de la comuna y con poca conectividad hasta nuestros días. De hecho, en la actualidad, Bajos de Mena se encuentra limitado por dos vías principales: Santa Rosa y la carretera Acceso Sur.

Hacia principios de la década de 2000, con la comuna conurbada y el fin del período de construcción de viviendas sociales por parte del Gobierno, emergen nuevos proyectos. Como se observa en la Figura 2, los colores rojizos se ubican preferentemente en los espacios disponibles que existían después del siglo XX. De esta forma, los proyectos tienden a concentrarse en la zona central, cercanos a predios agrícolas aún existentes y en la zona precordillera de Puente Alto.

Situación similar podemos observar para el caso de la comuna de Maipú. La Figura 3 establece que el centro de la comuna coincide con el área de vivienda que se encontraba consolidado hacia 1973. Desde ese momento, comienzan a llenarse los espacios aún disponibles en esta gran área central como lo son las poblaciones El Despertar, Campamento Nueva Esperanza y Volcán Tupungatito, construidas durante la década de los ochenta.



**Figura 3:** Crecimiento histórico de Maipú. Elaboración en base a DOM, Maipú.

Hacia el sector sur emerge una proyección incipiente durante los ochenta con proyectos como Ciudad Jardín y Villa El Abrazo, que se diferenciaban de los sectores más vulnerables ubicados en el centro. Entonces, la proyección comunal, en forma de media luna, se desenvuelve hasta mediados de los noventa de diverso tipo y composición social.

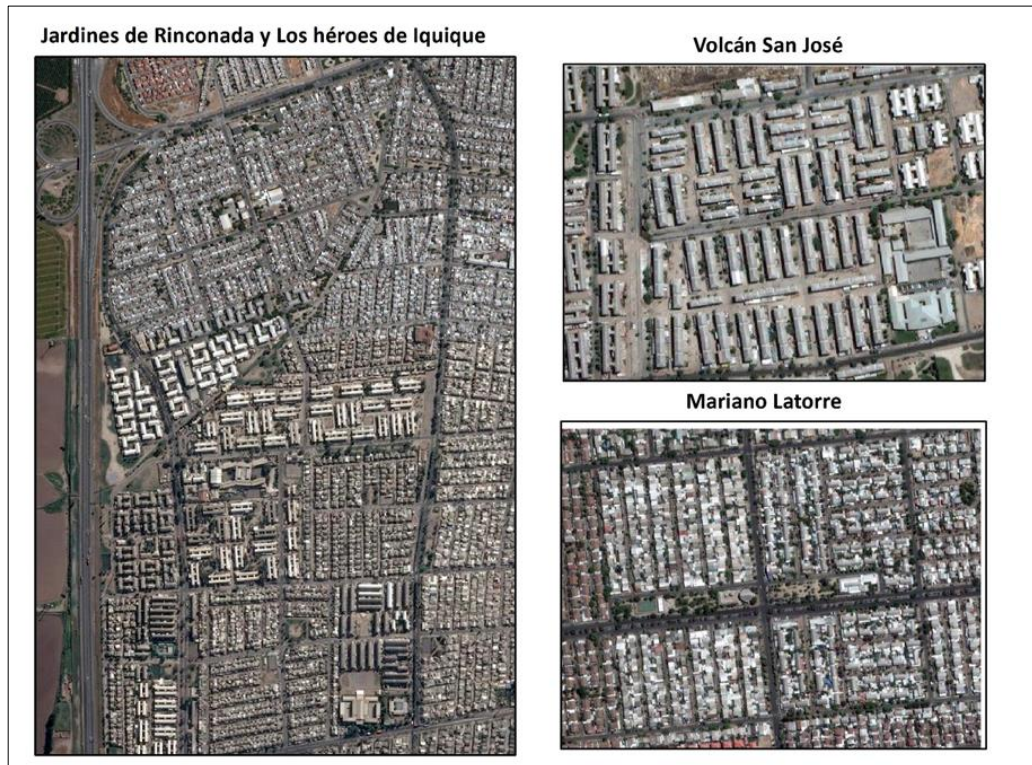
Es a finales de esta década que aparece uno de los proyectos más interesantes en la comuna, ubicado en su sector sur y llamado Ciudad Satélite. Este proyecto inmobiliario pondría un sector habitacional altamente equipado en su interior y con una cantidad de viviendas por sobre el resto de proyectos anteriores. Actualmente posee una cantidad de viviendas cercanas a las ocho mil y una población por sobre los veinticinco mil habitantes.

Los colores rojizos de los años 2000 en adelante, reflejan una construcción que sigue extendiéndose hacia el oeste donde se encuentra la zona rural aún existente dentro de la comuna.

### ***Tipologías de vivienda***

Con la caracterización que se ha ido elaborando a lo largo de este escrito, se han evidenciado procesos generales que provocaron el crecimiento de la zona estudiada. A continuación, presentaremos tres figuras que establecen tipologías de vivienda en el área de estudio, de manera de analizar la materialización de lo anterior según la temporalidad. Se han escogido algunos proyectos de viviendas representativos de cada período.

La primera tipología corresponde a la de los años noventa, en la Figura 4. Hemos clasificado este período a partir de dos elementos que la estructuran: la vivienda social y las villas para clases medias.



**Figura 4:** Tipologías de proyectos inmobiliarios desde 1990: vivienda social, villas clase media. Elaboración en base a imágenes SAS Planet.

Como se sostuvo, Puente Alto recibió una cantidad mayor de viviendas sociales, por lo que tiene en su interior un mayor porcentaje de este tipo de conjuntos habitacionales. Por otro lado, la comuna de Maipú creció en términos de proyectos nuevos para grupos económicos con mayor poder adquisitivo, por lo que se configura, principalmente, a partir de villas para clases medias.

La Figura 4 refleja, por un lado, la vivienda social en altura construida para satisfacer la necesidad habitacional urgente, como en el caso de Volcán San José y Los Héroes de Iquique, al centro de la imagen de la izquierda, y por otra parte, esta reconfiguración de ambas comunas proyectó un fortalecimiento demográfico de los sectores medios, convirtiéndose, en 2002, según Hidalgo (2004), en los principales del área, por sobre los grupos vulnerables y los grupos de alto nivel adquisitivo. Estos últimos se ven en proyectos como Mariano Latorre y Jardines de Rinconada, ubicados en la parte superior izquierda de la figura a la izquierda.

La segunda tipología corresponde a los años 2000 en adelante. En esta temporalidad, se profundiza la construcción de proyectos pensados para la clase media. Se termina, como hemos mencionado, la política estatal de vivienda social, pasando a un subsidio por la demanda, lo que evidencia una transformación en el área de estudio. La tipificación específica de este período es de ciudades valladas, debido a que una parte importante de los proyectos coinciden con el requisito mencionado por Hidalgo (2004) de ser una urbanización cerrada y poseer más de mil viviendas, junto con sus características asociadas.



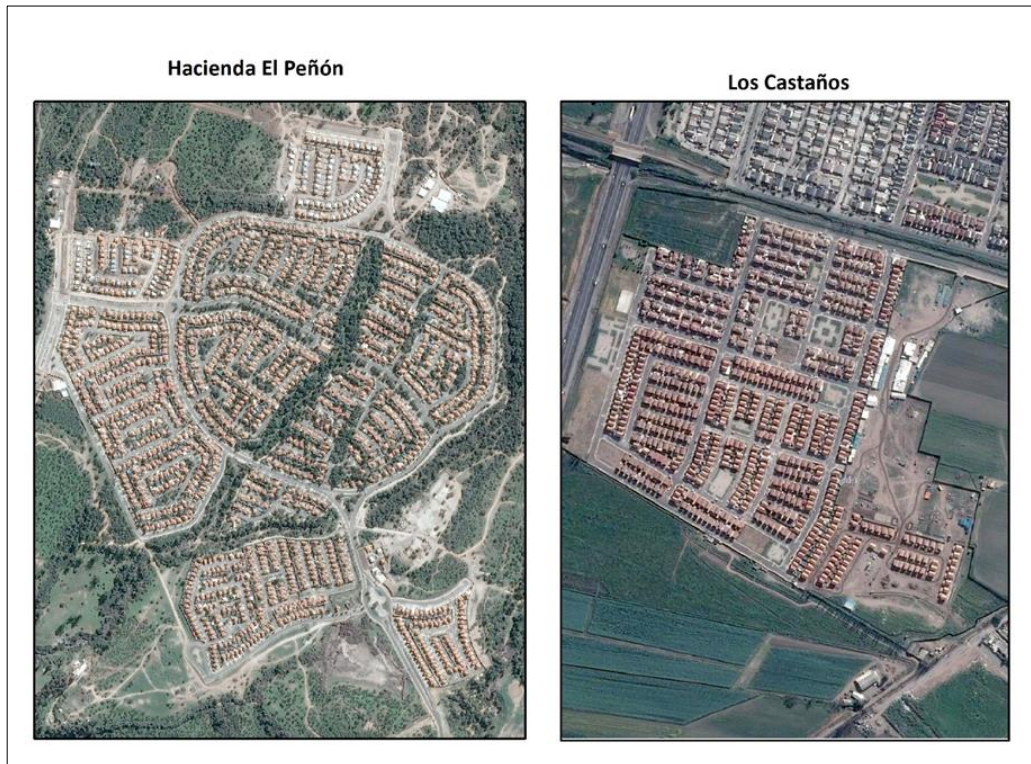
**Figura 5:** Tipologías de proyectos inmobiliarios desde 2000: ciudades valladas. Elaboración en base a imágenes SAS Planet.

En la Figura 5 se ejemplifica la situación de los proyectos desarrollados durante los años 2000, que además del factor de cantidad de viviendas mencionado, poseen otros elementos que los definen. Por ello, no es raro observar que en dichos proyectos existen también colegios, supermercados, centros comerciales y espacios de recreación: todo lo necesario al alcance de la mano y dentro del mismo espacio como parte de la oferta. En consonancia, en alta conectividad con el centro de la ciudad.

Los proyectos tipo ciudades valladas ofrecen comodidades e infraestructura pensada para la seguridad –barrios cerrados, vigilancia permanente– y una calidad de vida óptima –áreas verdes, juegos infantiles, canchas deportivas, ciclovías– (Hidalgo, 2004; Hidalgo, Borsdorf y Sánchez, 2007).

Esta tipología provoca efectos territoriales, tanto en la contribución del crecimiento de superficie como en la diversificación social a escala local; rompe patrones de segregación y configura nuevas fragmentaciones en la medida en que se caracteriza por fundarse en barrios cerrados tipo condominio (Hidalgo, Borsdorf y Sánchez, 2007). Estaríamos frente a un fenómeno de preferencia por la seguridad, debido a la posibilidad de ser víctima de un acto delictivo (Dammert, 2004). Las urbanizaciones cerradas ofrecen ventajas en ese sentido, ya que son más apetecidas por las familias.

La última tipología es una acentuación de la anterior. No tan solo eso: existe en la medida en que el modelo de liberalización del suelo y la acción del mercado, representado por inmobiliarias y facilitadoras de crédito, han podido construir espacio urbano según sus propios intereses. Es por lo anterior que los colores rojizos que se evidencian en el crecimiento histórico de ambas comunas en las Figuras 2 y 3, se vinculan con proyectos inmobiliarios de alto valor, diseñados para grupos acomodados.



**Figura 6:** Tipologías de proyectos actuales: condominios para grupos acomodados. Elaboración en base a imágenes SAS Planet.

En la Figura 6, presentamos dos ejemplos de estos proyectos como lo son Hacienda el Peñón en Puente Alto y Los Castaños en la comuna de Maipú. Esta tipología se caracteriza por viviendas por sobre las 2.000 UF, en donde la exclusividad es uno de los factores primordiales. Las ventajas por vivir en estos barrios se grafica en la comodidad de un entorno alejado del ajetreo del centro de la ciudad, con áreas verdes y equipamiento para la vida familiar.

#### ***Elementos claves para explicar el crecimiento inmobiliario***

La vida en los centros urbanos altamente poblados y contaminados posee una serie de externalidades que no son deseosas a la hora de escoger una vivienda, si se establece como factor fundamental la calidad de vida. Es por ello que la gentrificación de la periferia (Sabatini y otros, 2017) ha permitido que sectores acomodados lleguen a comunas catalogadas tradicionalmente como pobres. Sin embargo, estos proyectos exclusivos tienden a ubicarse en las lejanías y límites de las comunas, cercanos a vías de conexión rápida al resto de la ciudad. Por lo anterior, es cuestionable argumentar que establecen una vida pública comunal.

Con los factores anteriores, tales proyectos se diferencian y a la vez transforman el espacio local. Recordemos que los manchones rojizos se ubican en ambos casos en espacios tradicionalmente rurales, en donde la ciudad aún tiene superficie para expandirse. En el caso de Maipú hacia la costa; en Puente Alto en dirección este hacia los límites con La Pintana. Solo para Puente Alto existe el factor de construcción de viviendas en la zona precordillerana, debido a su ubicación específica.

La intencionalidad respecto a la construcción inmobiliaria en la periferia sur, evidenciada en las

comunas estudiadas, se ha orientado hacia proyectos para grupos acomodados de la sociedad chilena, producto en parte por el fin de la política estatal de vivienda social y al mismo tiempo por la acentuación del mercado inmobiliario. Con ello, la disponibilidad de suelo se vuelve un factor fundamental que permite capitalizar una renta donde el privado se vuelve el actor motor, mientras el Estado es el promotor del escenario para que esto suceda (De Mattos, 2002).

Se han garantizado las condiciones legislativas y regulatorias para el incentivo de la actividad inmobiliaria, creando activos nuevos y proyectando el crecimiento de la ciudad de Santiago hacia sus límites. El escenario territorial se compone a partir de espacios de riqueza y de pobreza de acuerdo con los actores que en ellos habitan (Janoschka, 2002).

Con lo anterior, nos enfrentamos a una ciudad que crece guiada a partir de la acumulación de riqueza, y no de una racionalidad y derechos para todos sus habitantes. Así es como la disponibilidad de áreas verdes o infraestructuras deportivas se vuelven beneficios derivados de una mercancía de lujo, la vivienda, la cual es accesible solo para un grupo minoritario de la sociedad (Irrazábal, 2012). Es decir, se produce una desigualdad espacial en torno a quienes pueden disponer de beneficios extra de las viviendas, como lo son las áreas verdes. Quienes puedan pagar acceden, quienes no, quedan marginados.

La conformación social previa de ambas comunas, con una clara orientación hacia los sectores más vulnerables de la sociedad chilena, ha dado paso a una nueva configuración socioespacial caracterizada por las urbanizaciones cerradas y de alto costo. Al mismo tiempo, con la diversificación y crecimiento de la clase media, sus estratos con mayor poder adquisitivo dejaron el cono de alta renta para establecerse en nuevos sectores, de los cuales Puente Alto y Maipú obtendrían varias características de interés para estos nuevos habitantes.

La nueva conformación, entonces, estrangula la forma espacio social anterior, estableciendo un quiebre de temporalidades y procesos, que pone énfasis en la construcción de nuevos proyectos en zonas aún no urbanizadas mediante la búsqueda de renta de suelos de parte del capital inmobiliario. Por lo tanto, el espacio inmediato, comunal, tiende a concretarse en islotes entre los distintos contextos territorializados en el paisaje. Al mismo tiempo, deja atrás y aisladamente las conformaciones previas, para dar paso a las nuevas, que pese a plantear la posibilidad de mayor integración social, se han caracterizado por hacer predominar la seguridad, el cierre cercado y los accesos controlados.

## CONCLUSIONES

Evidentemente, el crecimiento sostenido de la ciudad ha tenido, en gran parte, su expresión en las comunas periféricas debido a la disponibilidad de suelo respecto del centro histórico de la ciudad, que se ha caracterizado por un crecimiento vertical. La zona estudiada evidencia un crecimiento disparado durante las décadas de los ochenta y los noventa que ha tendido a atenuarse en los últimos años, pero que las presenta como las dos comunas más habitadas de todo el país.

Las desigualdades históricas internas de cada una de estas comunas se han ido construyendo a partir de procesos territoriales provenientes de cada una de las transformaciones acaecidas durante el siglo XX. De esta forma, por ejemplo, la solución habitacional comenzada durante la dictadura militar y continuada por los primeros gobiernos de la Concertación, permitió un acceso masivo a la vivienda,

pero trajo asociado, tras unos años, el reflejo de una política urbana poco planificada, provocando marginación y segregación, en conjunto con el fenómeno del narcotráfico, deserción escolar y delincuencia. En pocas palabras, precarización de la vida.

En la medida en que este escenario avanzaba, también la periferia comenzó a recibir a una clase media que comenzó a figurarse como el principal grupo social de todo el país, en un contexto de liberalización del suelo, subsidio a la demanda y promoción del mercado inmobiliario. De esa forma, el actor estatal fue cada vez menos protagonista en cuanto a la construcción.

En la actualidad, la zona estudiada presenta una oportunidad única para empresas y privados de poder capitalizar grandes ganancias, al contar con condiciones ideales de superficie para urbanizar. La ciudad se proyecta hacia las periferias mediante urbanizaciones de élite de tipo cerrado, fragmentando el espacio local, pero quebrando el patrón tradicional de segregación a nivel comunal. Esta contradicción, que hemos simplemente esbozado, tendrá su verdadera expresión a medida que se desarrolle en los años venideros.

La nueva periferia sur se conformaría a partir de un abandono de las conformaciones sociales predecesoras, en la medida en que el Estado renunció a una política habitacional propia dejando el territorio en manos de los privados (Vergara-Perucich, 2017). Al mismo tiempo, este espacio disponible alimenta con fuerza los nuevos imaginarios de ciudad que se proyectan desde el empresariado, el Estado subsidiario y las políticas urbanas, tanto a nivel de ideología como de utopía neoliberal (Santana, Alvarado e Hidalgo, 2016; Vergara-Perucich, 2017).

## LISTA DE REFERENCIAS

- Dammert, L. (2004). ¿Ciudad sin ciudadanos? Fragmentación, segregación y temor en Santiago. EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, 30(91), 87-96.
- De Mattos, C. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización? EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, 28(85), 5-10.
- Hidalgo, R. (2004). De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile. EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, 30(91), 29-52.
- Hidalgo, R. Borsdorf, A. y Sánchez, R. (2007). Hacia un nuevo tejido urbano. Los megaproyectos de ciudades valladas en la periferia de Santiago de Chile. Ciudad y configurando las condiciones ambientales del área metropolitana de Santiago. Revista INVI, 27(75), 73-103.
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, 28(85), 11-29.
- Link, F. (2008). De la policentralidad a la fragmentación en territorio. Estudios Territoriales, 39(151), 115-135.
- Hidalgo, R. y Janoschka, M. (Eds.). (2014). La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Instituto Nacional de Estadísticas. (1982). Censo de población y vivienda 1982. Recuperado de <https://www.ine.cl/>
- (1992). Censo de población y vivienda. Recuperado de <https://www.ine.cl/>
- (2002). Censo de población y vivienda. Recuperado de <https://www.ine.cl/>
- (2017). Censo de población y vivienda. Recuperado de <https://www.ine.cl/>
- Irrázaval, F. (2012). El imaginario “verde” y el verde urbano como instrumento de consumo inmobiliario: Santiago de Chile. Centro-h. Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, (2), 13-24.
- Sabatini, F., Cáceres, G. y Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, 27(82), 21-42.

Sabatini, F., Rasse, A., Cáceres, G., Robles, M. y Trebilcock, M. (2017). Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. *Revista Mexicana de Sociología*, 79(2), 229-260.

Santana, D., Alvarado, V. e Hidalgo, R. (Octubre 2016). Ideologías para la producción y reproducción del espacio urbano: el caso de las “modernizaciones neoliberalizadoras” en Chile. En: D. Hiernaux (Coord.), III Seminario Internacional Red Latinoamericana de Teoría Urbana. La ciudad latinoamericana entre Globalización, Neoliberalismo y Adjetivaciones: lecturas críticas. Seminario llevado a cabo en la

Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, Universidad Autónoma de Querétaro, Querétaro, México.

Tapia, R. (2011). Vivienda social en Santiago de Chile. Análisis de su comportamiento locacional, período 1980- 2002. *Revista INVI*, 26(73), 105-131.

Vergara-Perucich, F. (2017). The neoliberal urban utopia of Milton Friedman: Santiago de Chile as its realisation. En: C. Boano y F. Vergara-Perucich (Eds.), *Neoliberalism and Urban Development in Latin America. The Case of Santiago* (pp. 21-38). Abingdon: Routledge.