

ARTÍCULO 7

Urban extractivism in Valparaíso: Intensive and Extensive Production and Rent Gaps in High-rise Construction (1992-2017)

Autores | Authors

Abstract

This article characterizes high-rise real estate development in the city of Valparaíso over the past three decades. Drawing on a survey of real estate projects based on the number of developments, total built floor area, and land rent collected by former landowners and real estate developers, the analysis is framed through the concept of urban extractivism and examines its intensive and extensive dimensions. The findings show that the expansion of high-rise development has coincided with Valparaíso's UNESCO designation, the growth of university enrollment in Chile, and the recognition of the city as “cultural capital.” More specifically, the study shows that high-rise real estate development is concentrated in specific areas and that opportunities for profit extraction, understood in terms of the rent gap, are shaped not only by the intensive or extensive character of development, but also by attributes associated with the concentration of heritage assets and locational advantages supported by criteria of spatial hierarchy.

Keywords:

urban expansion, heritage, urban renewal, housing

Extractivismo urbano en Valparaíso: desarrollo intensivo, extensivo y brechas de rentas en la edificación en altura (1992-2017)^{1,2}

Carroza Athens, Vergara Constela, Bustos Meneses

Resumen

El artículo caracteriza la producción inmobiliaria en altura de la ciudad de Valparaíso durante las últimas tres décadas. Mediante la realización de un catastro de proyectos inmobiliarios basado en la cantidad, metros cuadrados construidos y renta de suelo obtenida por expropietarios y desarrolladores inmobiliarios, se realiza un análisis articulado desde el concepto de extractivismo urbano, indagando en sus dimensiones intensivas y extensivas. Los resultados muestran que la dinamización de la edificación en altura ha sido correlativa a la denominación UNESCO, la expansión de la matrícula universitaria en Chile y a la denominación de Valparaíso como “capital cultural”. Específicamente, se da cuenta que la producción inmobiliaria en altura se concentra en zonas específicas y que las posibilidades de extracción de ganancia, entendida como brecha de renta, no se producen solamente por el carácter intensivo o extensivo, sino por los atributos basados en la concentración de bienes patrimoniales y localización apoyada en criterios de jerarquización espacial.

Palabras clave:

expansión urbana, patrimonio, renovación urbana, vivienda

Autores | Authors
Nelson Carroza Athens
Universidad de Playa Ancha
<https://orcid.org/0000-0003-3902-3392>
nelson.carroza@upla.cl

Carlos Vergara Constela
Universidad de Valparaíso
<https://orcid.org/0000-0001-8737-7828>
carlos.vergaraco@uv.cl

Milena Bustos Meneses
Universidad de Valparaíso
<https://orcid.org/0009-0008-5304-5583>
milena.bustos.m@gmail.com

INTRODUCCIÓN

Diversos autores han señalado que las ciudades de América Latina se han convertido en espacios privilegiados para la especulación inmobiliaria, la captura de valor y la acumulación de renta urbana (De Mattos, 2006; Rolnik, 2017). Este proceso no solo ha transformado significativamente el paisaje urbano, sino que también ha desempeñado un papel central en la profundización y reproducción de las desigualdades socioespaciales en las áreas metropolitanas. En el caso chileno, estas dinámicas se expresan a través de la revalorización del suelo urbano, impulsada por diversas estrategias de reestructuración espacial. Entre ellas destacan la implementación de normativas que posibilitan la densificación en áreas centrales (López-Morales et al., 2012, 2014); la valorización del suelo a partir de atributos paisajísticos, naturales o patrimoniales (Hidalgo & Arenas, 2012; Hidalgo et al., 2018; Vergara-Constela & Casellas, 2016); y la captura de renta generada por la proximidad a grandes inversiones públicas en infraestructura urbana (López-Morales et al., 2019).

En el caso de la ciudad de Valparaíso en Chile, desde que fue designada como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO (CMN, 2004), varios estudios se han enfocado en analizar las contradicciones y desigualdades que emergen en torno a los procesos de reactivación y revitalización urbana vinculados con el patrimonio declarado (Andueza, 2010; Aravena & Sobarzo, 2009; Hidalgo et al., 2014). Se han observado cambios en el perfil de los residentes, con incipientes fenómenos de gentrificación y turistificación (Cáceres, 2019, 2024; Opillard, 2016; Vergara-Constela & Casellas, 2016). A pesar de la relevancia de los estudios existentes para entender los procesos de transformación urbana y territorial en Valparaíso, las dinámicas del mercado del suelo urbano —y en particular los proyectos inmobiliarios privados— han recibido una atención limitada. En este escenario, un estudio reciente (Vergara-Constela & Carroza, 2021) identifica tres ciclos de producción de edificaciones en altura: los albores (1996-2001), la intensificación (2002-2010) y la consolidación (2011-2017). Estos ciclos reflejan que las rentas promedio obtenidas por agentes inmobiliarios triplican la capitalización lograda por aquellos que capturan renta vendiendo el suelo, revelando dinámicas de concentración de poder y riqueza en la ciudad.

Abordar la dimensión inmobiliaria permite entender mejor las implicancias y consecuencias territoriales de su desarrollo dentro de un modelo urbano articulado en torno en torno a lo patrimonial, lo turístico, lo universitario, el comercio y los servicios. El texto se orienta por dos preguntas específicas: ¿cómo ha evolucionado la producción inmobiliaria de edificaciones en altura en las distintas zonas de la ciudad de Valparaíso durante las últimas tres décadas? y ¿qué características y consecuencias socioespaciales han adquirido los territorios de Valparaíso donde se han desarrollado diversas trayectorias y formas de producción inmobiliaria de vivienda privada en altura? Bajo estas interrogantes, el objetivo de este artículo es analizar la producción inmobiliaria de viviendas privadas en altura en el área urbana de la comuna de Valparaíso entre los años 1992 y 2017, enfatizando tanto en la apropiación diferencial de renta como en las diferencias territoriales producidas.

INTRODUCTION

Several authors have pointed out that Latin American cities have become privileged sites for real estate speculation, value capture, and the accumulation of urban land rent (De Mattos, 2006; Rolnik, 2017). This process has not only significantly transformed the urban landscape but has also played a central role in deepening and reproducing socio-spatial inequalities across metropolitan areas. In Chile, these dynamics are expressed through the revalorization of urban land, driven by various strategies of spatial restructuring. These include the implementation of regulations that enable densification in central areas (López-Morales et al., 2012, 2014); the valorization

of land based on landscape, natural, or heritage attributes (Hidalgo & Arenas, 2012; Hidalgo et al., 2018; Vergara-Constela & Casellas, 2016); and the capture of land rent generated by proximity to major public investments in urban infrastructure (López-Morales et al., 2019). Since the city of Valparaíso in Chile was designated a UNESCO World Heritage Site (Consejo de Monumentos Nacionales [CMN], 2004), several studies have focused on the contradictions and inequalities arising from processes of urban reactivation and revitalization associated with its designated heritage status (Andueza, 2010; Aravena & Sobarzo, 2009; Hidalgo et al., 2014). Changes in the profile of residents have also been

observed, along with emerging processes of gentrification and touristification (Cáceres, 2019, 2024; Opillard, 2016; Vergara-Constela & Casellas, 2016). Despite the importance of existing research for understanding urban and territorial transformations in Valparaíso, the dynamics of the urban land market—and private real estate development in particular—have received limited attention. Against this backdrop, a recent study (Vergara-Constela & Carroza, 2021) identifies three cycles of high-rise development: emergence (1996–2001), intensification (2002–2010), and consolidation (2011–2017). These cycles show that the average land rents captured by real estate developers are three times those capitalized by landowners through the sale of land,

revealing patterns of concentrated power and wealth within the city.

Examining the real estate dimension provides a better understanding of the territorial implications and consequences of its development within an urban model structured around heritage, tourism, universities, commerce, and services. This article addresses two specific questions: How has high-rise real estate development evolved across different areas of Valparaíso over the past three decades? And what socio-spatial characteristics and consequences have emerged in those areas of Valparaíso where different trajectories and forms of private high-rise housing development have taken place? With these questions in

Cómo citar este artículo
How to cite this article

Carroza Athens, N., Vergara Constela, C., & Bustos Meneses, M. (2026). Extractivismo urbano en Valparaíso: desarrollo intensivo, extensivo y brechas de rentas en la edificación en altura (1992–2017). *Revista 180*, (57), 62–77. [https://doi.org/10.32995/rev180.Num-57.\(2026\).art-1552](https://doi.org/10.32995/rev180.Num-57.(2026).art-1552)

Con el fin de facilitar la lectura de la versión en inglés, las citas incluidas en este artículo han sido traducidas. Las versiones originales se encuentran disponibles en la versión en español del texto.
To facilitate the reading of the English version, all quotations in this article have been translated. The original versions are available in the Spanish-language version of the text.

¹ Recibido: 14 de diciembre de 2024 Aceptado: 12 de febrero de 2026
Received: December 14, 2024 Accepted: February 12, 2026
² Este trabajo fue desarrollado en el marco del Proyecto Fondecyt Regular N.° 1241518, “Más allá de la vivienda: un enfoque interdisciplinario para comprender las repercusiones sociales de la crisis habitacional en Chile”, ejecutado por la Universidad de Playa Ancha (UPLA) y financiado por la Agencia Nacional de Investigación y Desarrollo (ANID), Chile
This work was carried out as part of Fondecyt Regular Project No.1241518, “Más allá de la vivienda: un enfoque interdisciplinario para comprender las repercusiones sociales de la crisis habitacional en Chile” (Beyond Housing: An Interdisciplinary Approach to Understanding the Social Impacts of the Housing Crisis in Chile), conducted by the University of Playa Ancha (UPLA) and funded by the National Agency for Research and Development (ANID), Chile.

3 Un aspecto relevante a considerar ha sido descrito por *Clara Ramas (2021)*, quien pone a la renta del suelo dentro de una estructura mistificada de producción de plusvalor dado que el precio de suelo encubre la valorización del trabajo productivo y asalariado necesario para la realización de una obra y la posterior capitalización de la renta. De esta manera, el estudio típico sobre las rentas del suelo ha ubicado al suelo como fuente de plusvalor, pero sin considerar que la capitalización a propósito de la venta de las unidades asociadas a un desarrollo inmobiliario determinado es también trabajo realizado. Ramas se pregunta cómo el suelo puede adquirir una valoración per se solo debido a sus condiciones de localización sin considerar el trabajo realizado: he ahí la operación de la mistificación.

A relevant point has been raised by Clara Ramas (2021), who situates land rent within a mystified structure of surplus-value production, insofar as the price of land conceals the valorization of the productive wage labor required to carry out a development and subsequently capitalize the resulting rent. Thus, traditional studies of land rent have tended to treat land itself as a source of surplus value, without considering that the capitalization derived from the sale of units within a real estate development is also the result of labor performed. Ramas asks how land can acquire value per se solely on the basis of its locational conditions, without taking that labor into account: therein lies the operation of mystification.

El estudio se enmarca en la integración de dos enfoques teóricos. El primero, basado en una larga tradición de estudios sobre la captura de renta urbana en economía urbana (Jaramillo, 2010; Santos, 1990; Topalov, 1979), que revelan el carácter contradictorio y desigual de la urbanización capitalista, relacionado con las condiciones políticas e ideológicas de los espacios económicos metropolitanos. El segundo está vinculado con el emergente concepto de extractivismo urbano (García Jerez, 2019; Pintos, 2017; Viale, 2017), que integra perspectivas de diversas disciplinas para abordar la complejidad de los procesos de expolio y esquilmo que ocurren en las ciudades latinoamericanas y, en específico, en Valparaíso.

En primer lugar, se revisan los fundamentos teóricos y conceptuales que articulan la relación entre los procesos de urbanización, la renta del suelo y el extractivismo urbano. A partir de este marco, se describe el proceso de obtención de los datos, junto con la definición y operacionalización de las variables utilizadas en el estudio. Asimismo, se presenta una propuesta metodológica para caracterizar distintos territorios dentro de la ciudad. Posteriormente, se desarrolla el análisis de los datos recopilados, poniendo énfasis en las dinámicas intensivas y extensivas del extractivismo urbano, la captura de la renta del suelo y las brechas de renta generadas entre distintos sectores territoriales. Finalmente, desde una perspectiva espacial, se establece la relación entre la intensidad de la edificación y la magnitud de renta del suelo extraída por los desarrolladores inmobiliarios.

RENTA DE SUELO MEDIANTE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

En el marco espaciotemporal del capitalismo neoliberal, la producción de vivienda se ha anclado a la economía financiarizada como eje dominante (Aalbers, 2017; Madden & Marcuse, 2019), tomando la deuda como mecanismo inmanente de sujeción y dominación (Gago & Cavallero, 2019; Lapavitsas, 2016). De esta manera, la vivienda producida en el marco formal se ha convertido en un activo financiero, consolidando su carácter de mercancía (Harvey, 2007). En este contexto la vivienda se constituye como un instrumento para la acumulación de capital. Tanto la vivienda subsidiada, destinada para las clases populares, como su oferta privada entran en esta lógica (Hidalgo, 2019; Hidalgo et al., 2017; Sugranyes, 2005), ya que su valor de uso se comporta de manera inversamente proporcional a su valor de cambio: su precio crece y las superficies se achican; la localización es su bien más preciado y las amenidades son su valor agregado.

En este contexto, la vivienda permite la extracción de riqueza bajo la forma de la renta de suelo relativa a las condiciones de localización y a la concentración de flujos que pueda atraer (Marx, 1844/2015). Esta condición puede desencadenar una relación social contradictoria entre quien compra, quien vende, el entorno construido y la valoración que posea la localización, dado que ningún pedazo de suelo es igual a otro³. Su transacción se realiza dentro de un mercado de suelo en el cual las externalidades de un contexto determinan su precio y operan como el indicador que da cuenta de su capitalización (Topalov, 1979). En este sentido, la renta del suelo solo es apropiable por quien posea su propiedad, es decir, su posesión jurídica (Jaramillo, 2010; Smith, 2012; Topalov, 1984).

mind, this article aims to analyze the real estate development of private high-rise housing in the urban area of the municipality of Valparaíso between 1992 and 2017, with particular emphasis on both the differential appropriation of land rent and the resulting territorial differences.

The study brings together two theoretical approaches. The first draws on a longstanding tradition of research in urban economics on the capture of urban land rent (Jaramillo, 2010; Santos, 1990; Topalov, 1979), which highlights the contradictory and unequal nature of capitalist urbanization and relates it to the political and ideological conditions of metropolitan economic spaces. The second is associated with the emerging

concept of “urban extractivism” (García Jerez, 2019; Pintos, 2017; Viale, 2017), which brings together perspectives from different disciplines to address the complexity of processes of dispossession and depletion occurring in Latin American cities and, more specifically, in Valparaíso.

The article first reviews the theoretical and conceptual foundations that frame the relationship between urbanization processes, land rent, and urban extractivism. Building on this framework, it then describes the data collection process, together with the definition and operationalization of the variables used in the study. It also presents a methodological approach for characterizing different territories within the city. The analysis

of the collected data follows, with particular emphasis on the intensive and extensive dynamics of urban extractivism, the capture of land rent, and the rent gaps generated across different territorial sectors. Finally, from a spatial perspective, the article examines the relationship between the intensity of high-rise development and the magnitude of land rent extracted by real estate developers.

LAND RENT THROUGH HOUSING PRODUCTION

Within the framework of neoliberal capitalism, housing production has become anchored in the financialized economy as its dominant axis (Aalbers, 2017; Madden & Marcuse, 2019), with debt operating as an inherent mechanism of subjection and

domination (Gago & Cavallero, 2019; Lapavitsas, 2016). Housing produced within the formal sector has thus become a financial asset, reinforcing its status as a commodity (Harvey, 2007). In this context, housing functions as an instrument of capital accumulation: both subsidized housing intended for lower-income groups and housing supplied by the private market are incorporated into this logic (Hidalgo, 2019; Hidalgo et al., 2017; Sugranyes, 2005). Its use value operates in inverse proportion to its exchange value: prices rise as floor areas shrink; location becomes its most prized asset, while amenities provide added value.

In this context, housing enables the extraction of wealth in the form of land rent, shaped by locational conditions and by the concentration of flows that a particular location can attract (Marx, 1844/2015). This condition may give rise to a contradictory social relationship among buyers, sellers, the built environment, and the value attributed to a location, since no parcel of land is identical to another⁴. Land is transacted within a market in which contextual externalities determine its price and serve as an indicator of its capitalization (Topalov, 1979). In this sense, land rent can be appropriated only by those who own the land—that is, those who hold legal title to it (Jaramillo, 2010; Smith, 2012; Topalov, 1984). Land rent is therefore subject

La renta de suelo, entonces, es una renta sujeta a externalidades variables, comportándose como una forma de apropiación privada de una serie de valores de usos urbanos, tales como infraestructura, equipamiento de consumo, transporte, etc. (Topalov, 1984). De este modo, expresa la diferenciación espacial según determinadas condiciones de valorización, estableciendo una fragmentación y jerarquización de lugares (Lencioni, 2015).

El concepto de extractivismo urbano, surgido recientemente como una derivación de los estudios sobre extractivismo económico y neoextractivismo, ha experimentado creciente importancia en torno a estos temas (Acosta, 2012; Gudynas, 2009; Svampa, 2012). Diversos autores (García Jerez, 2019; Pintos, 2017; Viale, 2017) lo han propuesto desde una mirada crítica sobre el rol del sector inmobiliario y financiero en la producción del espacio urbano, buscando comprender tanto las estrategias espaciales como los impactos sociales, ecológicos y territoriales que estas dinámicas generan. En general, el extractivismo urbano ha sido estudiado con base en tres grandes dimensiones: 1) la mercantilización del acceso a la vivienda a través de los procesos financiarizados de especulación inmobiliaria; 2) la expansión urbana a través de la periurbanización basada en megaemprendimientos residenciales; y 3) la privatización de los bienes comunes (Heredia Chaz, 2023; Svampa & Viale, 2014). De este modo —y al igual que otras formas de extractivismo económico—, el extractivismo urbano produce diversas formas de expulsión, desposesión y expolio vinculadas con la mercantilización intensiva del suelo. En este sentido, esta forma de extractivismo no solo reorganiza el espacio urbano según las lógicas del capital financiero-inmobiliario, sino que también propicia la intervención o destrucción de áreas naturales, contribuyendo al agotamiento o sobrecarga de recursos urbanos y favoreciendo el aumento de distintos tipos de contaminación (García Jerez, 2019; Hidalgo et al., 2016).

Para ir más en detalles, utilizaremos la diferenciación entre los conceptos de producción intensiva y extensiva tomándolos en préstamo desde el estudio de los sistemas productivos agrarios. En este artículo proponemos su resignificación analítica para comprender las lógicas espaciales del extractivismo inmobiliario. Esta distinción nos permite caracterizar de manera más precisa las formas que adopta la valorización del suelo urbano en el actual régimen de acumulación. A través de Lazzarato (2015) entendemos lo extensivo como la capacidad del extractivismo para expandirse territorialmente, incorporando nuevas áreas urbanas o periurbanas —muchas veces previamente desvalorizadas o excluidas— de los circuitos de valorización del capital. Por su parte, lo intensivo se refiere a los procesos mediante los cuales esta lógica extractiva satura, densifica o agota territorios ya incorporados, sin requerir necesariamente una expansión espacial. Estas lógicas no operan de forma aislada, sino que suelen entrelazarse y superponerse en un mismo territorio, desplegando su acción con distintas velocidades, temporalidades y características específicas.

En definitiva, abordar estos procesos desde el prisma del extractivismo urbano permite profundizar en la comprensión de una matriz de acumulación y reproducción del capital en la ciudad, en la cual la renta del suelo se configura como una expresión concreta de la ganancia y como un factor clave

to variable externalities and operates as a form of private appropriation of a range of urban use values, such as infrastructure, consumer facilities, and transportation, among others (Topalov, 1984). It thus expresses spatial differentiation according to specific conditions of valorization, producing a fragmentation and hierarchization of places (Lencioni, 2015).

The concept of urban extractivism, which has recently emerged as an outgrowth of scholarship on economic extractivism and neo-extractivism, has gained increasing prominence in the study of these phenomena (Acosta, 2012; Gudynas, 2009; Svampa, 2012). Several authors (García Jerez, 2019; Pintos, 2017; Viale, 2017) have developed the concept

from a critical perspective centered on the role of the real estate and financial sectors in the production of urban space, seeking to understand both the spatial strategies involved and the social, ecological, and territorial impacts generated by these dynamics.

Urban extractivism has generally been studied through three broad dimensions: (1) the commodification of access to housing through financialized processes of real estate speculation; (2) urban expansion through peri-urbanization driven by large-scale residential developments; and (3) the privatization of the commons (Heredia Chaz, 2023; Svampa & Viale, 2014). In this way—and like other forms of economic

extractivism—urban extractivism produces various forms of expulsion, dispossession, and spoliation linked to the intensive commodification of land. In this sense, this form of extractivism not only reorganizes urban space according to the logics of real estate and financial capital but also promotes the intervention or destruction of natural areas, contributing to the depletion or overburdening of urban resources and to the increase of different forms of pollution (García Jerez, 2019; Hidalgo et al., 2016).

To deepen this analysis, we draw on the distinction between intensive and extensive production, concepts borrowed from studies of agricultural production systems. In this article,

4 La temporalidad elegida se basa en un criterio práctico, dado que desde el año 1992, de acuerdo con lo catastrado, se puede contar con registros sistemáticos en el Archivo de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Valparaíso, mientras que el año de cierre del período de estudio —2017— da cuenta del inicio de un proceso de modificación parcial del *plan regulador comunal*, cuestión que significó un congelamiento de permisos. De todos modos, para futuras investigaciones, se pretende extender los años de estudio considerando los efectos de la normativa urbana aprobada en 2018. Por otra parte, los 4 pisos de altura se justifican en que la oferta de casas está limitada a un máximo de 3 pisos, mientras que los departamentos usualmente comienzan de 4 en adelante. Además, en Valparaíso, 4 pisos es percibido como una altura considerable debido a la densidad de la ciudad (Vergara-Constela, 2020).

The 1992–2017 period was defined on the basis of documentary availability and regulatory change. Systematic records have been available since 1992 in the archives of the Dirección de Obras de la Municipalidad de Valparaíso [Municipal Building Department of Valparaíso], while 2017 marks the beginning of a partial amendment to the municipal zoning plan that resulted in a freeze on building permits. Future research may extend the study period to examine the effects of the regulations approved in 2018. The four-story threshold, in turn, is justified by the fact that single-family housing is generally limited to three stories, whereas apartment buildings typically begin at four; moreover, in Valparaíso, a building of this height is considered significant given the city’s urban density (Vergara-Constela, 2020).

en la transformación del entorno construido. Esta perspectiva se enriquece al articular los aportes clásicos de la economía urbana con la captura de renta (Jaramillo, 2010; Santos, 1990; Topalov, 1979) con enfoques recientes sobre el extractivismo inmobiliario (García Jerez, 2019; Pintos, 2017; Viale, 2017), permitiendo visibilizar cómo la lógica neoliberal de urbanización redefine la dimensión espacial y territorial como resultado, pero también como condición estructurante del proceso de acumulación.

METODOLOGÍA

En el período de estudio entre 1992-2017⁴ fueron catastrados 82 proyectos de edificación en altura —desde 4 pisos o más— mediante el documento permiso de obra nueva y las sucesivas modificaciones —en caso de existir— que se encontraron en las carpetas de expedientes de cada uno de los proyectos. Si bien el total de casos no constituye la totalidad de edificios en altura existentes en Valparaíso, esta cifra representa un número bastante cercano al total de la oferta privada⁵.

El proceso de investigación fue realizado en tres instancias: localización de los edificios por observación directa; asignación del rol de cobro para acceder a las informaciones impositivas del Servicio de Impuestos Internos; y catastro, a través de la revisión del material de la Dirección de Obras⁶. Por último, mediante la base de datos del Censo 2017 se incorporó una capa en la que se plasmó el peso del porcentaje poblacional que tiene cada zona censal dentro de Valparaíso, permitiendo vincular el lugar que ocupa la edificación en altura dentro de la densificación de cada una de estas.

El fenómeno del extractivismo inmobiliario intensivo se caracteriza por la cantidad de proyectos de edificación aprobados por año y territorio, entregando una aproximación de la ocupación territorial de la edificación en altura y el progresivo agotamiento del recurso suelo y la vista, valor agregado de la venta de departamentos en Valparaíso. Lo extensivo es caracterizado por la cantidad de metros cuadrados según año y territorio, a través de un indicador que da cuenta de la cobertura territorial en función del volumen de la edificación. La fecha utilizada corresponde al año de aprobación del permiso de obra nueva, cuestión que remite a las posibilidades jurídicas consagradas mediante legislación general (LGUC y OGUC) e instrumentos de planificación urbana respecto de las posibilidades de construcción.

La renta capitalizada del suelo puede definirse como “la cantidad actual de renta del suelo que es apropiada por el dueño de la tierra, teniendo en cuenta el uso presente del suelo” (Smith, 2012, p.117), mientras que la renta potencial del suelo corresponde a “la cantidad que podría ser capitalizada bajo el «mejor y más elevado uso del suelo, o al menos bajo un uso más alto y mejor» (Smith, 2012, p.118). Para efectos de su estudio conviene distinguirla entre la renta capitalizada por quien vende en una primera instancia en el mercado de un (re)desarrollo inmobiliario y, luego, la renta capitalizada por quien desarrolló el espacio (Azócar & Vergara-Constela, 2019; López-Morales et al., 2014; Vergara-Constela & Carroza, 2021).

we propose an analytical reconceptualization of these terms to understand the spatial logics of real estate extractivism. This distinction allows us to characterize more precisely the forms assumed by the valorization of urban land under the current regime of accumulation. Following Lazzarato (2015), we understand the extensive dimension as extractivism’s capacity to expand territorially by incorporating new urban or peri-urban areas—often previously devalued or excluded—into circuits of capital valorization. The intensive dimension, by contrast, refers to processes through which this extractive logic saturates, densifies, or exhausts territories that have already been incorporated, without necessarily requiring spatial expansion. These

logics do not operate in isolation; rather, they often intertwine and overlap within the same territory, unfolding at different speeds, over different temporalities, and with specific characteristics.

Ultimately, approaching these processes through the lens of urban extractivism allows for a deeper understanding of a matrix of capital accumulation and reproduction in the city, in which land rent constitutes both a concrete expression of profit and a key factor in the transformation of the built environment. This perspective is strengthened by bringing the classical contributions of urban economics on land rent capture (Jaramillo, 2010; Santos, 1990; Topalov, 1979) into dialogue with

more recent approaches to real estate extractivism (García Jerez, 2019; Pintos, 2017; Viale, 2017), making it possible to show how the neoliberal logic of urbanization redefines the spatial and territorial dimension not only as an outcome, but also as a structuring condition of the accumulation process.

METHODOLOGY

During the 1992–2017⁵ study period, 82 high-rise development projects—defined as buildings of four stories or more—were surveyed through a review of the “Permiso de Edificación, Obra Nueva” [Building Permit, New Construction] and any subsequent amendments, where applicable, contained in each project file. Although these cases do not encompass all

existing high-rise buildings in Valparaíso, this figure represents a close approximation of the total private-sector supply⁶.

The research process was conducted in three stages: locating the buildings through direct observation; identifying the *rol de cobro* [property tax roll number] in order to access tax information from the *Servicio de Impuestos Internos* [Internal Revenue Service]; and compiling the survey through a review of records held by the *Dirección de Obras* [Municipal Building Department]. Finally, using the 2017 Chilean Census database, a layer was added showing the percentage of the population corresponding to each census zone in Valparaíso, making it possible to

5 Aproximadamente 10 edificios no pudieron ser estudiados, debido a que no fue posible encontrar información en sus expedientes correspondientes a la Dirección de Obras Municipales, o bien son proyectos que, si bien están aprobados, se encuentran en litigios legales que han ralentizado la construcción, recepción y/o uso habitacional de ellos. Como por ejemplo: “Jardín Pumpín” en barrio O’Higgins (cerro San Roque), “Alto Placeres” en villa Berlín (cerro Los Placeres) o “Mirador Barón” (cerro Barón), el cual logró destrabar el conflicto en el que se encontraba con posterioridad a los análisis que nos encontrábamos realizando.

Approximately ten buildings could not be included in the study because no information could be found in their corresponding files at the Dirección de Obras Municipales [Municipal Building Department], or because, although approved, they were involved in legal disputes that delayed their construction, final municipal approval, and/or residential use. Examples include “Jardín Pumpín” in the O’Higgins neighborhood (San Roque hill), “Alto Placeres” in Villa Berlin (Los Placeres hill), and “Mirador Barón” (Barón hill), whose regulatory dispute was resolved after our analysis had been completed.

De esta manera, la renta obtenida por parte de las personas naturales o jurídicas que eran propietarias de suelo fue promediada por año y por cerro o zona del plan. Por su parte, la renta capitalizada por las inmobiliarias fue calculada mediante el promedio de las ventas de cada una de las viviendas, precio que fue restado por lo pagado por el suelo, los derechos municipales y los costos de la obra, valor que fue dividido por la superficie del terreno. De esta manera, podemos imputar una brecha de renta correspondiente a la resta entre sí, lo cual nos da cuenta de la ganancia obtenida por quien desarrolla el proyecto. Este valor es posible de ser apreciado tanto por año como por unidades espaciales (cerro, plan, zonas, macrozonas, comuna, etc.)

En el marco del análisis de datos y, con la intención no solo de exhibir los resultados, sino también de interpretar algunas tipologías espaciales en función de los procesos de edificación en altura que han experimentado, se realizó una agrupación de cerros, definiendo algunas macrozonas (Figura 1).

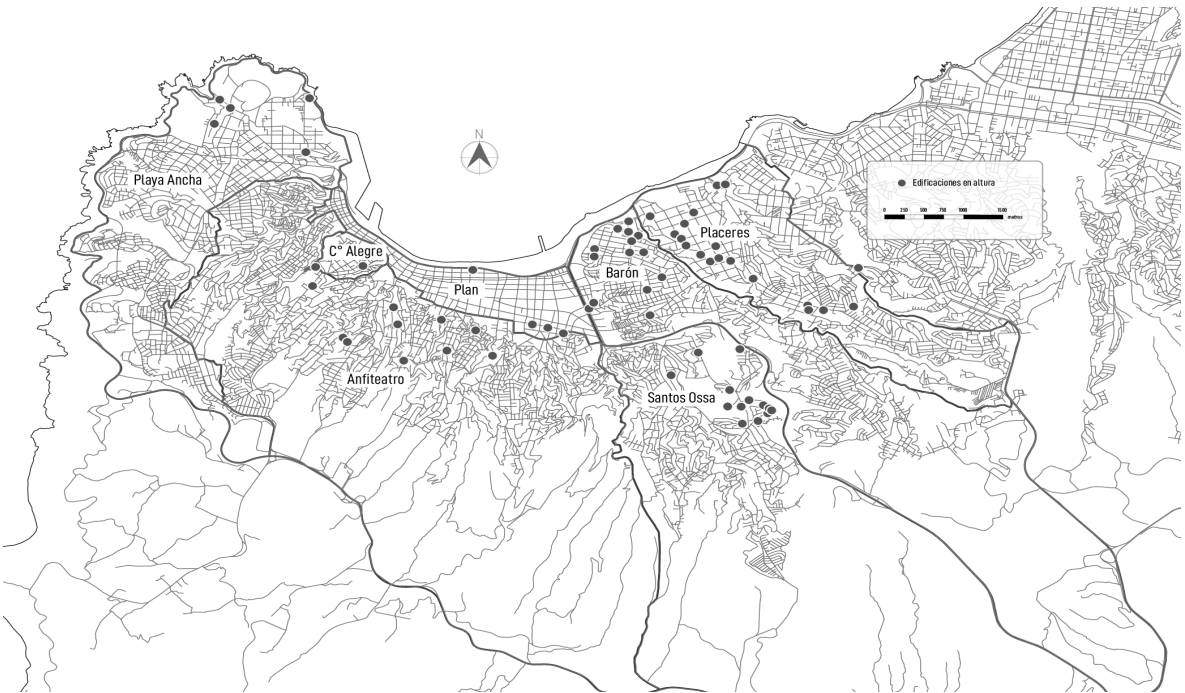


Figura 1 | Figure 1
Localización de proyectos inmobiliarios

Nota. Categorías de zonificación: 1) Cerros patrimoniales, como los cerros Alegre y Concepción, debido a su conformación como espacio turístico, cuestión que ha conllevado una intensificación de la inversión pública y privada en esta zona (Vergara y Casellas, 2016); 2) Anfiteatro, es decir todos los cerros del sur y sur poniente que miran hacia la bahía, sin incluir a los cerros Alegre y Concepción; 3) Santos Ossa, compuesta por los cerros asociados al eje de la Ruta 68 (avenida Santos Ossa), cuyo ingreso se efectúa desde el límite sur de la avenida Argentina (en ellos contamos a Ramaditas, Delicias, San Roque y Rocuant); 4) Barón. Da cuenta del cerro principal de la zona (Barón) y todos los cerros de ese cordón que están unidos y dan frente hacia la avenida Argentina (Lecheros, Larraín, Rodríguez, Recreo, Polanco y Molino); 5) Los Placeres. En él se cuentan a los cerros Los Placeres y Esperanza y la zona industrial Phillipi, los cuales se despliegan en torno al eje de la caleta Portales, el ex Matadero Modelo (actual INACAP) y la Universidad Técnica Federico Santa María; 6) Playa Ancha. Considera la extensión total del cerro Playa Ancha, el más extenso de la ciudad, y el cerro Artillería, el cual se despliega como un pequeño brazo que lo conecta con el Plan de la ciudad y; 7) Plan. En esta macrozona se consideran todos los barrios de la zona plana de la ciudad, es decir, el Almendral, el barrio Financiero y el barrio Puerto. Elaboración propia.

Location of real estate projects

Note. Zoning categories: (1) Heritage hills, such as Alegre and Concepción, whose consolidation as a tourist area has led to increased public and private investment in this part of the city (Vergara-Constela & Casellas, 2016); (2) Amphitheater, comprising all the hills to the south and southwest that face the bay, excluding Alegre and Concepción; (3) Santos Ossa, comprising the hills associated with the Route 68 corridor (Avenida Santos Ossa), accessed from the southern end of Avenida Argentina (including Ramaditas, Delicias, San Roque, and Rocuant); (4) Barón, comprising the area’s main hill (Barón) and all the adjoining hills along this ridge that face Avenida Argentina (Lecheros, Larraín, Rodríguez, Recreo, Polanco, and Molino); (5) Los Placeres, comprising the Los Placeres and Esperanza hills and the Phillipi industrial area, which extend around the Caleta Portales corridor, the former Matadero Modelo (currently INACAP), and Universidad Técnica Federico Santa María; (6) Playa Ancha, comprising the entire extent of Playa Ancha hill, the largest in the city, as well as Artillería hill, which extends as a narrow spur connecting it to the city’s Plan; and (7) Plan, comprising all neighborhoods in the city’s flat area, namely Almendral, the Financial District, and the Puerto neighborhood. Prepared by the authors.

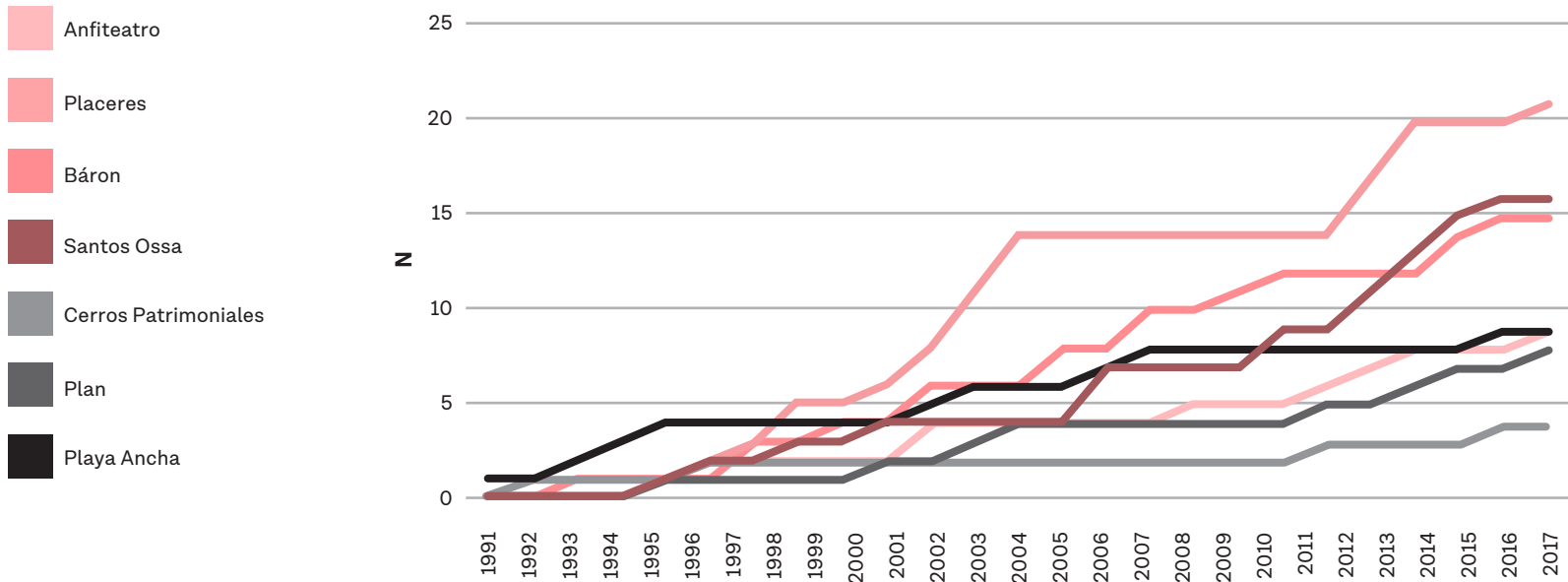
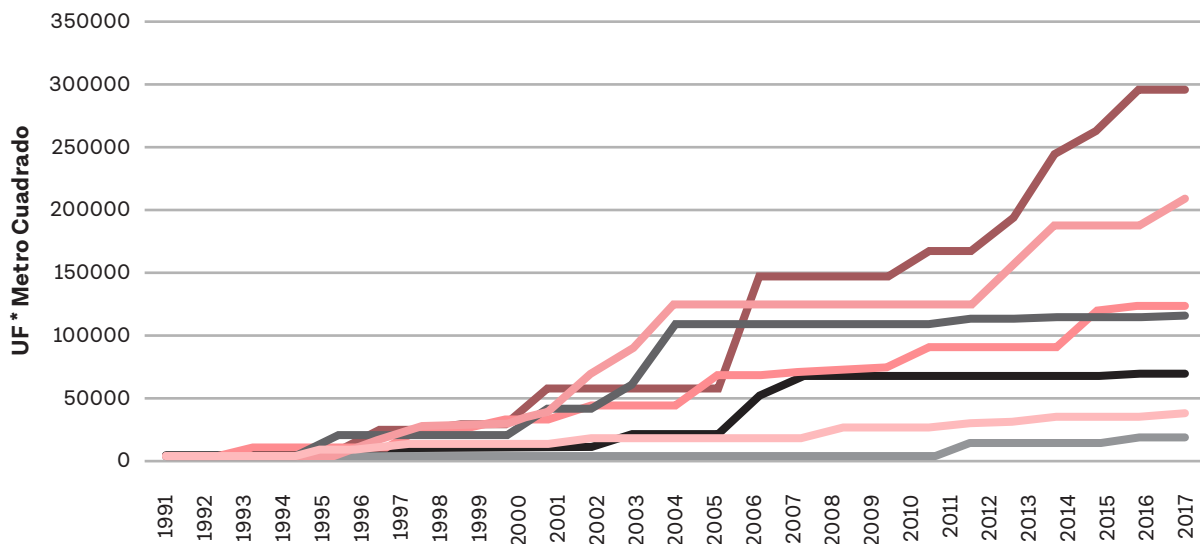


Figura 2 | Figure 2
Número de permisos de obra nueva según territorios por año (sumatoria)
Nota. Elaboración propia.
Number of new construction permits by territory and year (total)
Note. Prepared by the authors.

Figura 3 | Figure 3
Metros cuadrados de proyectos según territorios por año (sumatoria)
Nota. Elaboración propia.
Square meters of development projects by territory and year (total)
Note. Prepared by the authors.



6 Con el número de rol, ingresamos a la Dirección de Obras del municipio de Valparaíso a fin de revisar los expedientes de edificación asociados a cada rol identificado. Los permisos de obra nueva (PON) proporcionaron información tal como dirección, propietario, superficies (predial y edificada), cantidad de pisos, subterráneos, departamentos (y según el detalle, habitaciones y departamentos), zonificación relativa al plan regulador comunal (PRC), año de otorgamiento del permiso, presupuesto de la obra y pago de derechos municipales. Luego, con la información del propietario que realizó un desarrollo inmobiliario, se acudió al Conservador de Bienes Raíces con el fin de sistematizar las transacciones de suelo vinculadas con la personalidad jurídica de cada inmobiliaria identificada, siendo posible obtener tanto el precio de compra del suelo como los precios de venta de las viviendas según proyecto.

Using the número de rol [property tax roll number], we reviewed the building files associated with each property at the Dirección de Obras de la Municipalidad de Valparaíso [Municipal Building Department of Valparaíso]. The Permisos de Obra Nueva [New Construction Permits] (PON) provided information on the address, owner, lot and built floor areas, number of stories, basements and apartments, zoning under the Plan Regulador Comunal [Municipal Zoning Plan] (PRC), year of issuance, construction budget, and municipal fees. We then used the information on the owner responsible for the real estate development to consult the Conservador de Bienes Raíces [Real Estate Registry], where we systematized the land transactions associated with each real estate developer and obtained both the land purchase price and the housing sale prices for each project.

LA INTENSIDAD Y EXTENSIVIDAD DE LA EDIFICACIÓN EN ALTURA

En los siguientes gráficos podemos diferenciar la dimensión intensiva de la producción inmobiliaria en el área urbana de Valparaíso. Una de estas guarda relación con la temporalidad de la realización de proyectos. Tal como se puede apreciar, durante la década de 1990 la zona de Playa Ancha tendió a concentrar la mayor cantidad de edificios con altura mayor a 4 pisos. Sin embargo, podemos apreciar que desde la década del 2000 y, con posterioridad a la obtención de la denominación UNESCO por parte de la ciudad, se produjo un aumento notable de la cantidad de proyectos inmobiliarios en Valparaíso (Figura 2). Estos tendieron a localizarse hacia las zonas que limitan o se acercan hacia la frontera comunal con Viña del Mar (Los Placeres, Barón, Santos Ossa). Tal como fue establecido décadas atrás por Salinas (1976), estos lugares son los que poseen las mejores condiciones de edificación debido a la amplitud de mesetas y una pendiente menor de las lomas de los cerros, en relación con otras zonas de la comuna. De este modo, Los Placeres ha tendido a constituirse como un polo de desarrollo inmobiliario, el cual encuentra como punto de atracción la localización de dos instituciones de educación superior: la Universidad Técnica Federico Santa María e INACAP, ubicado en los terrenos donde antiguamente se emplazó el Matadero Modelo y un Mercado de Abastos. Así también, tanto Barón como Santos Ossa se han establecido como de interés inmobiliario debido a su buena conectividad con el resto del área metropolitana y todo el espectro regional a través de la cercanía con avenida España (vía que conecta a Viña del Mar) y/o con la avenida Santos Ossa, la cual otorga conexión hacia la vía Las Palmas (conexión hacia las comunas “interiores”) y con la Ruta 68 (conexión con la Región Metropolitana).

Ahora bien, si comparamos estas zonas según la cantidad de metros cuadrados edificados (Figura 3), podemos encontrar una jerarquización relativamente similar, salvo que —bajo esta mirada— en la zona de Santos Ossa se ha producido una mayor cantidad de espacio edificado, incluso muy por sobre el acumulado de otras zonas de la ciudad como el anfiteatro, Playa Ancha o los cerros patrimoniales. Dado que en Santos Ossa la producción inmobiliaria responde más a una zona de extensión urbana que de renovación urbana, el avance inmobiliario ha tendido a ser mucho más rápido, sobre todo desde mediados de la primera década del año 2000. Además, dado que su localización respecto de la estructura urbana de la ciudad no es visible a simple vista en el paisaje cotidiano hacia la rada, no ha presentado mayores problemas con disputas entre desarrolladores inmobiliarios y la ciudadanía dentro de lo que se ha denominado como “derecho a la vista” (Guerrero, 2012). De esta manera, el carácter extensivo de la edificación en altura muestra que, al igual que en el enfoque intensivo, las áreas de concentración se tienden a ubicar específicamente en dos zonas de la ciudad.

LA CAPTURA DIFERENCIAL DE LA RENTA DE SUELO

La ampliación de la renta de suelo capitalizada por parte de desarrolladores inmobiliarios, más allá del tamaño de las unidades de viviendas o de la cantidad de proyectos realizados, se encuentra mucho más determinada por la valorización del entorno donde se encuentra (Lencioni, 2015).

relate the location of high-rise development to the degree of densification within each zone.

Intensive real estate extractivism is characterized by the number of building projects approved by year and territory, providing an approximation of the territorial occupation associated with high-rise development and the progressive depletion of land and views as resources, the latter constituting an added value in the sale of apartments in Valparaíso. The extensive dimension is characterized by the number of square meters built by year and territory, using an indicator that measures territorial coverage in relation to building volume. The relevant date corresponds to the year in which the new

construction permit was approved, reflecting the legal development possibilities established through general legislation (LGUC and OGUC) and urban planning instruments.

Capitalized land rent can be defined as “the actual quantity of ground rent that is appropriated by the landowner, given the present land use” (Smith, 2012, p. 117), whereas potential land rent refers to “the amount that could be capitalized under the land’s ‘highest and best use,’ or at least under a higher and better use” (Smith, 2012, p. 118). For analytical purposes, it is useful to distinguish between the rent capitalized by the party who initially sells the land within the market for a real estate (re)development and the rent

capitalized by the party that develops the property (Azócar & Vergara-Constela, 2019; López-Morales et al., 2014; Vergara-Constela & Carroza, 2021).

Accordingly, the land rent obtained by individuals or legal entities that owned the land was averaged by year and by hill or area of the *Plan*—the *Plan de Valparaíso* refers to the city’s flat area, located between the waterfront and the hills, where a substantial share of urban and service activities is concentrated. The land rent capitalized by real estate developers, in turn, was calculated on the basis of the average sale price of the housing units, from which the amount paid for the land, municipal fees, and construction costs were

subtracted; the resulting value was then divided by the area of the site. In this way, a rent gap can be calculated as the difference between these values, providing an estimate of the profit obtained by the project developer. This value can be assessed both by year and by spatial unit (hill, Plan, zones, macrozones, municipality, etc.).

As part of the data analysis, and with the aim not only of presenting the results but also of interpreting several spatial typologies according to the high-rise development processes they have undergone, the city’s hills were grouped into a series of macrozones (Figure 1).

THE INTENSIVE AND EXTENSIVE DIMENSIONS OF HIGH-RISE DEVELOPMENT

The following graphs allow us to distinguish the intensive dimension of real estate development in the urban area of Valparaíso. One aspect of this dimension concerns the timing of project development. As can be seen, during the 1990s, Playa Ancha tended to concentrate the largest number of buildings over four stories in height. Beginning in the 2000s, however, and particularly following the city’s designation as a UNESCO World Heritage Site, the number of real estate projects in Valparaíso increased markedly (Figure 2). These projects tended to be in areas bordering or approaching the municipal

boundary with Viña del Mar (Los Placeres, Barón, and Santos Ossa). As Salinas (1976) noted decades ago, these areas offer the most favorable conditions for construction because their plateaus are broader and their hillsides have gentler slopes than those found elsewhere in the municipality. Los Placeres has thus become a major center of real estate development, partly due to the presence of two higher education institutions: Universidad Técnica Federico Santa María and the Instituto Nacional de Capacitación Profesional [National Institute for Professional Training], INACAP, the latter located on the former site of the Matadero Modelo slaughterhouse and a wholesale food market. Barón and Santos Ossa have likewise attracted real estate

development because of their strong connectivity with the rest of the metropolitan area and the wider region, owing to their proximity to Avenida España—which connects Valparaíso with Viña del Mar—and/or Avenida Santos Ossa, which provides access to the inland municipalities via Las Palmas and to the Santiago Metropolitan Region via Route 68.

When these areas are compared in terms of the number of square meters built (Figure 3), a relatively similar hierarchy emerges, with one notable difference: from this perspective, Santos Ossa accounts for a substantially greater amount of built space, well above the totals recorded in other parts of the city, such as the

Amphitheater, Playa Ancha, or the heritage hills. Because real estate development in Santos Ossa has been associated more closely with urban expansion than with urban renewal, development has proceeded much more rapidly, particularly since the mid-2000s. Moreover, because its position within the city’s urban structure means that it is not readily visible in everyday views toward the bay, it has generated fewer conflicts between real estate developers and residents over what has been termed the “right to a view” (Guerrero, 2012). Thus, the extensive dimension of high-rise development shows that, as with the intensive dimension, development tends to be concentrated primarily in two areas of the city.

Tal como podremos apreciar en la Figura 4, es en los cerros patrimoniales donde las empresas han podido obtener una mayor ganancia.

La localización permite una venta de las unidades de vivienda a un mayor precio. Sin embargo, esto no necesariamente ha significado una mayor altura de los proyectos inmobiliarios. La mayoría de los edificios de esa zona no superan los 8 pisos de altura, a diferencia de otras zonas de Valparaíso. Además, los proyectos desarrollados allí no necesariamente han significado un mayor pago por los terrenos. Por lo tanto, la relación entre lo capturado por el propietario previo al desarrollo inmobiliario y el margen de ganancia (la brecha de renta) posee una amplitud mayor. Si bien esta es una zona muy pequeña de la ciudad, ha concentrado buena parte de la inversión pública posterior a la denominación patrimonial, materializada a través del Plan de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (Vergara-Constela & Casellas, 2016). Además, concentra tres ascensores (Reina Victoria, Concepción y l Peral), los cuales han sido objeto de inversión para su refacción y, dada su conformación como espacio turístico, también posee una notable cantidad de hostales y restaurantes. En otras palabras, esta es una zona próxima al centro, con buena conectividad, sujeta a inversión pública constante y con el prestigio de haber sido la zona donde habitó la élite anglosajona del siglo XIX (Martland, 2017; Sánchez et al., 2009). Dicho de otro modo, allí se acumulan bienes patrimoniales valorados institucionalmente y promocionados turísticamente; es el espacio donde se ha concretado la utopía del Valparaíso posindustrial. Una hipótesis menor y complementaria diría que la magnitud de un proyecto en particular, el condominio Parque Magnolio, el cual produjo muchas unidades de vivienda (149) en una superficie relativamente pequeña (5.964 m²), haya generado una proporción mayor entre la renta capturada por propietario previo al desarrollo inmobiliario y la inmobiliaria DESCO Ltda., desarrolladora del proyecto.

El anfiteatro tiene una lógica similar a la de los cerros patrimoniales. Su emplazamiento es semejante: los cerros acordonan el Plan (centro de la ciudad), tienen accesibilidad peatonal relativamente próxima y su trama urbana es más bien laberíntica, compuesta por calles, pasajes y escaleras. Son los cerros que iniciaron sus procesos de urbanización entre fines del siglo XIX e inicios del XX (Castillo, 2010; Olivares, 2017). Otra similitud con el área patrimonial es la menor altura de sus edificaciones en comparación con otras zonas de la ciudad. La diferencia respecto de los cerros patrimoniales radica en que no se ha configurado un espacio netamente turístico como resultado de la inversión público-privada asociada a la definición y delimitación del polígono patrimonial reconocido por la UNESCO (Hidalgo et al., 2014; Opillard, 2016; Vergara-Constela & Casellas, 2016). Sin embargo, algunos cerros del anfiteatro como Cárcel o Bellavista se están conformando como una suerte de zona de expansión turística, tal como fue propuesto en el extinto Plan Rumbo (Carrasco & Albanese, 2020; Sabatini et al., 2013).

DIFFERENTIAL CAPTURE OF LAND RENT

The amount of land rent capitalized by real estate developers, beyond the size of individual housing units or the number of projects undertaken, is determined to a much greater extent by the valorization of the surrounding area (Lencioni, 2015). As Figure 4 shows, it is in the heritage hills that developers have been able to obtain the highest profits.

Location allows housing units to be sold at higher prices. However, this has not necessarily resulted in taller real estate developments. Most buildings in this area do not exceed eight stories, unlike those in other parts of Valparaíso. Moreover, projects developed there have not

necessarily entailed higher land acquisition costs. Consequently, the differential between the land rent captured by the owner prior to real estate development and the developer's profit margin—that is, the rent gap—is wider. Although this is a very small area of the city, it has concentrated a substantial share of the public investment undertaken following the UNESCO designation, particularly through the *Plan de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso* [Valparaíso Urban Recovery and Development Plan] (Vergara-Constela & Casellas, 2016). The area also has three funicular elevators—Reina Victoria, Concepción, and El Peral—which have received investment for their restoration; moreover, as the area has developed

into a tourist destination, it has also come to host a substantial number of hostels and restaurants. In other words, this is an area close to the city center, with good connectivity, sustained public investment, and the prestige of having been home to the nineteenth-century Anglo-Saxon elite (Martland, 2017; Sánchez et al., 2009). Put differently, it concentrates heritage assets that are institutionally valued and promoted for tourism; it is the area where the utopian vision of a postindustrial Valparaíso has materialized. A secondary and complementary hypothesis is that the scale of one particular project—the Parque Magnolio condominium, with 149 housing units on a relatively small site (5,964 m²)—may have produced a larger differential

between the land rent captured by the owner prior to development and that captured by DESCO Ltda., the real estate company that developed the project.

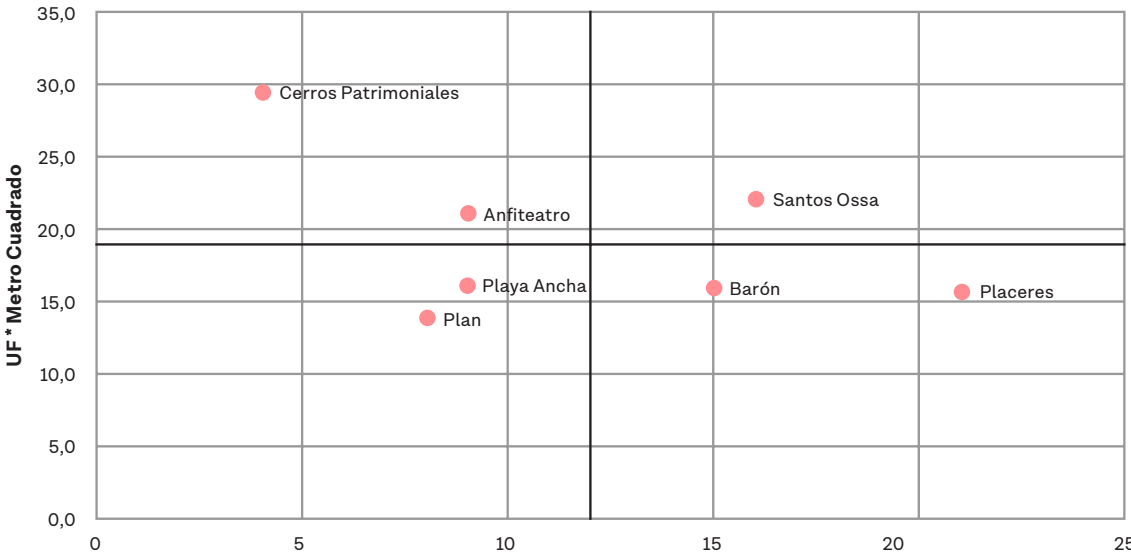
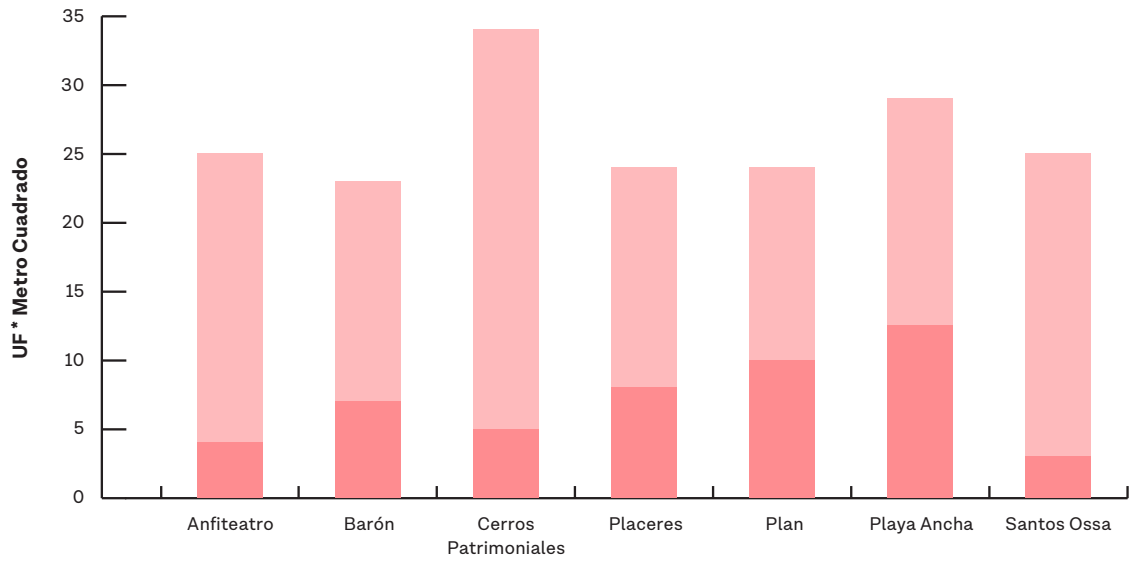
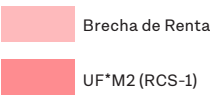
The Amphitheater follows a similar logic to that of the heritage hills. Its setting is comparable: the hills surround the *Plan* [the city center], they are relatively accessible on foot, and have a largely labyrinthine urban fabric composed of streets, passageways, and stairways. These are the hills where urbanization began between the late nineteenth and early twentieth centuries (Castillo, 2010; Olivares, 2017). Another similarity with the heritage area is the lower height of its buildings compared with those in other parts of the city. The

Figura 4 | Figure 4
Renta capitalizada (RCS-1) según brecha de renta por territorio
Nota. Elaboración propia.

Capitalized land rent (RCS-1) and rent gap by territory
Note. Prepared by the authors.

Figura 5 | Figure 5
Cantidad de proyectos según brecha de renta por territorio
Nota. Elaboración propia.

Number of projects by rent gap and territory
Note. Prepared by the authors.



main difference from the heritage hills is that the Amphitheater has not developed into a predominantly tourist-oriented area because of the public-private investment associated with the definition and delimitation of the UNESCO-recognized heritage zone (Hidalgo et al, 2014; Opillard, 2016; Vergara-Constela & Casellas, 2016). Nevertheless, some hills within the Amphitheater, such as Cárcel and Bellavista, are becoming a kind of tourist expansion area, as envisioned in the now-defunct *Plan Rumbo* (Carrasco & Albanese, 2020; Sabatini et al, 2013).

SPATIAL TYPOLOGIES OF URBAN EXTRACTIVISM

The study identifies four typologies that describe the forms assumed by

land-rent extraction in Valparaíso, which are discussed below (Figure 5). Specifically, four areas are examined in relation to changes in the urban regulations established by the municipal zoning plan and to processes such as urban expansion, the formation of predominantly tourist-oriented areas, and urban renewal associated with university hubs.

“A New City That Looks Nothing Like the City”: High Intensity and Land Rent in Santos Ossa

This area is characterized by a concentration of residential towers exceeding 20 stories located near one another (Figure 5), creating a landscape markedly different from the rest of the city. In this case, the width of the rent gap reflects the vertical

exploitation of what were once extensive wooded properties adjacent to the *quintas* [country estates] of the Anglo-Saxon elite that lived in Valparaíso until the early decades of the twentieth century. Hence the promotional names given to these developments: “Jardín Suizo”, “Bosque Inglés”, and “Los Ingleses”. High-rise development in Santos Ossa has created a new middle-class residential hub and one of the city’s most significant concentrations of population. Notably, the entire Navío San Martín Street corridor (Figure 6), where more than ten high-rise buildings are concentrated, was once a single large property that has been systematically subdivided by the real estate developer ICAFAL, widening the rent gap through intensive construction

of the built environment under the urban regulations introduced by the 1984 municipal zoning plan, which enabled the construction of large-scale buildings*.

A Heritage Amphitheater: Low Intensity and High Land-Rent Extraction

The Amphitheater and the heritage hills are characterized by low construction intensity but high levels of land-rent extraction. This is the city’s traditional and foundational area, which was predominantly urbanized in the late nineteenth and early twentieth centuries before continuing to expand uphill. The lower part of the Amphitheater—where the heritage hills are located—concentrates the heritage assets whose

7 Decreto Supremo N° 26 de 1984 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo] El Plan Regulador Comunal de Valparaíso de 1984 fue oficializado mediante su promulgación en el Diario Oficial de la República de Chile 17 de abril de 1984 y su posterior modificación a la Ordenanza Local promulgada en el 3 de febrero de 1989 (Resolución N° 16 de 1989 [Seremi MINVU V Región]). En este instrumento, la zona aludida quedó normada bajo la zonificación E2, la cual señalaba que la altura estaría definida según las normas sobre rasantes contenidas en el artículo 479 y 470 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización (Decreto Supremo N°47 de 1992 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]). Esta zonificación fue modificada en la Ordenanza Local Refundida de 2010 (Decreto Alcaldicio N° 418 de 2010 [I. Municipalidad de Valparaíso]) en la cual la altura de la Zona E2 quedó definida en función de la definición de rasantes contenida en el artículo 2.6.3 de la actual Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Decreto Supremo N°47 de 1992 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]).

The 1984 Plan Regulador Comunal de Valparaíso (Decreto Supremo N.º 26 de 1984, Ministerio de Vivienda y Urbanismo) designated the area in question as Zone E2, with building height determined according to the regulations governing recession planes established in the Ordenanza General de Construcciones y Urbanización (Decreto Supremo N.º 47 de 1992, Ministerio de Vivienda y Urbanismo). This zoning designation was subsequently amended in the Ordenanza Local Refundida del Plan Regulador Comunal de Valparaíso (Decreto Alcaldicio N.º 418 de 2010, I. Municipalidad de Valparaíso), which established the permitted height for Zone E2 in accordance with Article 2.6.3 of the current Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Decreto Supremo N.º 47 de 1992, Ministerio de Vivienda y Urbanismo).

value has been enhanced through the UNESCO designation granted in 2003. Since 2005, urban regulations in this area have been progressively updated, resulting in a rule intended “not to block the view” (Guerrero, 2012). This allows for the construction of one additional story above an existing building, or a maximum height of 16 meters on a vacant lot⁹. Nevertheless, the largest-scale high-rise developments are located immediately adjacent to the boundary of the height-restricted zone, as can be seen in the Alegre, Jiménez, and Mariposa hills. This area reflects the emergence of an urban renewal market structured around residential and tourist-oriented spaces (Figure 7), characterized by the arrival of young professionals and both domestic

LAS TIPOLOGÍAS ESPACIALES DEL EXTRACTIVISMO URBANO

El estudio ha establecido cuatro tipologías que permiten describir las formas que ha adquirido la extracción de renta de suelo en Valparaíso, que se desarrollan a continuación (Figura 5). Específicamente, se consideran cuatro zonas, discutidas y relacionadas con las modificaciones de la normativa urbana en el plan regulador y procesos como la expansión urbana, la conformación de espacios predominantemente turísticos o la renovación en función de polos universitarios.

“Una nueva ciudad que no se parece a la ciudad”: alta intensidad y renta de suelo en Santos Ossa

Esta zona se caracteriza por la concentración de torres de edificios de más de 20 pisos a muy poca distancia (Figura 5), configurando un paisaje muy diferente al resto de la ciudad. En este caso, la amplitud de la brecha de renta da cuenta de la explotación vertical de lo que fueron amplios terrenos boscosos contiguos a quintas de la élite anglosajona que residió en Valparaíso hasta las primeras décadas del siglo pasado. De ahí que los nombres promocionales de estos proyectos sean: “Jardín Suizo”, “Bosque Inglés” o “Los Ingleses”. La edificación en altura en Santos Ossa ha configurado un nuevo polo habitacional de clase media, en el cual se concentra uno de los pesos poblacionales más importantes en la ciudad. Resulta llamativo que todo el eje de la calle Navío San Martín (Figura 6), donde tienden a concentrarse más de 10 edificios en altura, era un gran predio que ha sido sistemáticamente subdividido por la inmobiliaria ICAFAL, ensanchando la brecha mediante un entorno construido intensamente, al amparo de la normativa urbana promulgada en el plan regulador de 1984, que habilitó la construcción de inmuebles de grandes volúmenes⁷.

Un anfiteatro patrimonial: baja intensidad y alta extracción de renta de suelo

El anfiteatro y los cerros patrimoniales se caracterizan por una baja intensidad de construcción, pero con una alta extracción de renta de suelo. Es la zona tradicional y fundacional de la ciudad, predominantemente urbanizada a fines del siglo XIX y principios del XX, para luego continuar su expansión cerro arriba. En la parte baja del anfiteatro —donde se encuentran los cerros patrimoniales—, se concentran los bienes patrimoniales que han sido valorizados a través de la denominación UNESCO realizada en 2003. Esta área ha sido actualizada en su normativa urbana desde 2005 en adelante, cuestión que se ha traducido en una norma “que no tape la vista” (Guerrero, 2012). Esto significa la posibilidad de construir un piso sobre lo existente o un máximo de 16 metros de altura en caso de sitio eriaz⁸. No obstante, la edificación en altura de mayor volumetría se ubica contigua a la línea del polígono que restringe la altura, tal como ocurre en los cerros Alegre, Jiménez y Mariposa. Esta zona responde a la articulación de un mercado de la renovación urbana en función de espacios residenciales y turísticos (Figura 7), caracterizado por la llegada de profesionales jóvenes y visitantes nacionales y extranjeros (Opillard, 2016); se distingue por un tipo de renovación selectiva apoyada en subsidios estatales —principalmente de la Corporación de Fomento (CORFO)— destinados a la producción de un espacio turístico ampliado (Vergara-Constela & Casellas, 2016). Sin embargo, tal

and international visitors (Opillard, 2016). It is distinguished by a form of selective renewal supported by state subsidies—primarily through the Corporación de Fomento [Development Corporation] (CORFO) aimed at expanding the city’s tourist-oriented space (Vergara-Constela & Casellas, 2016). However, as shown in Figure 1, the area accounts for only a small share of the city’s total population, meaning that these renewal processes have not resulted in widespread densification of the area.

University-Driven High-Rise Renewal: High Intensity and Moderate Land-Rent Extraction in Los Placeres and Barón

These areas are characterized by high construction intensity, but not by

levels of land-rent extraction as high as those found in the heritage area. This pattern developed under relatively flexible regulations governing high-rise construction, which began to change in 2005 with the designation of *Zonas de Conservación Histórica* [Historic Conservation Zones], as occurred in other parts of the city¹⁰. However, these designations were introduced only after building permit applications had already been submitted in the areas where real estate activity was concentrated; subsequent development then adapted to the boundaries established by more restrictive zoning (Vergara-Constela & Carroza, 2021). In Barón, high-rise development began during the 1980s and 1990s along Avenida Diego Portales, which offers commanding

views of the sea. During the first decade of the 2000s, development became more dispersed along the main thoroughfares of each of these areas (Figure 8).

In both cases, high-rise development has tended to occupy disused sites formerly devoted to industrial, educational, religious, and residential uses, while increasingly accommodating the student population arriving to attend universities in the Valparaíso Region (Vergara-Constela & Carroza, 2021). This has fostered the development of a high-rise urban renewal market that has capitalized on proximity to university campuses—Universidad Técnica Federico Santa María, INACAP, and Pontificia Universidad Católica de

Figura 6 | Figure 6
Navío San Martín, San Roque
Nota. Fotografía de Carlos Vergara Constela.

Navío San Martín, San Roque
Note. Photograph by Carlos Vergara Constela.

Figura 7 | Figure 7
Avenida Alemania, Cerro Alegre
Nota. Fotografía de Carlos Vergara Constela.
Avenida Alemania, cerro Alegre
Note. Photograph by Carlos Vergara Constela.

8 La Zona de Conservación Histórica denominada “Loteos Fundacionales”, la cual constituye una de las modificaciones más relevantes del Plan Regulador de 1984, se promulgó en el Diario Oficial de la República de Chile, el lunes 21 de marzo de 2005 (Decreto Alcaldicio N° 202 de 2005 [I. Municipalidad de Valparaíso]). Nueve años más tarde, se realizaría una extensión a los límites por el sur (los cerros) de esta misma Zona de Conservación Histórica, la cual fue promulgada en el *Diario Oficial de la República de Chile*, el miércoles 11 de noviembre de 2014 (Decreto Alcaldicio N°3.195 de 2014 [I. Municipalidad de Valparaíso]). Lo distintivo de la normativa de esta Zona de Conservación Histórica es que buscó preservar la vista de la zona del “anfiteatro” mediante la creación del concepto “copropiedad del ojo”, expuesto en el artículo 32 de la Ordenanza Local Refundida de 2010, en la cual se establece la construcción de un máximo de un piso sobre lo construido, además de los 4 pisos posibles de edificar en sitio eriaz.

The Zona de Conservación Histórica (ZCH) known as “Loteos Fundacionales” constitutes one of the most significant amendments to the 1984 Zoning Plan. It was enacted through publication in the Diario Oficial de la República de Chile on Monday, March 21, 2005 (Decreto Alcaldicio N.º 202 de 2005 [I. Municipalidad de Valparaíso]). Nine years later, its boundaries were extended southward, and the amendment was published in the Diario Oficial de la República de Chile on Wednesday, November 11, 2014 (Decreto Alcaldicio N.º 3.195 de 2014 [I. Municipalidad de Valparaíso]). This ZCH sought to preserve views of the “Amphitheater” through the creation of the concept of “copropiedad del ojo” [co-ownership of the view], set out in Article 32 of the 2010 Ordenanza Local Refundida (Decreto Alcaldicio N.º 418 de 2010 [I. Municipalidad de Valparaíso]). The regulation limits construction to a maximum of one additional story above existing buildings, while allowing up to four stories on vacant lots.

Chile—giving rise to a property sales and rental market characterized primarily by a large transient population whose periods of residence tend to be determined by the academic calendar.

Central Areas with Regulatory Constraints: Low Intensity and Moderate Land-Rent Extraction in Playa Ancha and the Plan

Both areas are characterized by a concentration of services and urban facilities. High-rise development in the city’s *Plan* has tended to cluster along major thoroughfares such as Colón, Avenida Brasil, Avenida Argentina, and Errázuriz. Despite its central location, real estate development in the *Plan* has not expanded significantly because of high land

costs and the regulations governing the *Zona de Conservación Histórica* [Historic Conservation Zone]¹¹, which have led to lower building heights in newly developed projects. In Playa Ancha, high-rise development has tended to concentrate in the lower part of the area, particularly around the Universidad de Valparaíso and Universidad de Playa Ancha (Figure 9). However, land sale prices in both the *Plan* and Playa Ancha have been considerably higher, while housing sale prices are not comparably high and the market is not particularly exclusive. As a result, opportunities for land-rent extraction have also been more limited than in other parts of the city.

CONCLUSIONS

Between 1992 and 2017, high-rise development in Valparaíso was concentrated in specific locations, taking advantage of the development conditions established by urban regulations and their successive amendments throughout the study period, as well as site conditions favorable to larger-scale buildings. As shown above, the 1990s were a period of relatively low development intensity in terms of the number of projects undertaken. This pattern changed with the anticipation and subsequent consolidation of Valparaíso’s designation as a UNESCO World Heritage Site, as well as with the expansion of university enrollment, which increased by approximately





9 En el plan regulador de 1984 estas zonas fueron zonificadas como E1 y E2, cuestión que implicaba la definición de alturas en función de las rasantes. En el caso del cerro Los Placeres, la primera modificación de la zona se efectuó el año 2005 mediante la promulgación en el *Diario Oficial de la República de Chile*, (1 de marzo de 2005) de la Zona de Conservación Histórica ZCHPyE, la cual buscó reducir las alturas máximas, definiendo máximos de 6 metros en agrupaciones en continuidad y 12 metros (4 pisos) en edificación aislada (Decreto Alcaldicio N° 202 de 2005 [I. Municipalidad de Valparaíso]). Nueve años más tarde, se realizó una ampliación cerro arriba de estas zonas mediante la promulgación en el *Diario Oficial de la República de Chile* (19 de noviembre de 2014) (Decreto Alcaldicio 3.306 de 2014 [I. Municipalidad de Valparaíso]).

Under the 1984 zoning plan, these areas were designated as Zones E1 and E2, with building heights defined according to setback planes. In the case of Los Placeres hill, the first amendment was introduced through the enactment of the “ZCHPyE” Zona de Conservación Histórica, published in the *Diario Oficial de la República de Chile* on March 1, 2005. The amendment sought to reduce maximum building heights, establishing limits of six meters for continuous building configurations and twelve meters (four stories) for detached buildings (Decreto Alcaldicio N° 202 de 2005 [I. Municipalidad de Valparaíso]). Nine years later, these zones were extended farther uphill through an amendment to the Plan Regulador Comunal de Valparaíso, published in the *Diario Oficial de la República de Chile* on November 19, 2014 (Decreto Alcaldicio N.º 3.306 de 2014 [I. Municipalidad de Valparaíso]).

como se aprecia en la Figura 1, el peso poblacional con respecto al total de la ciudad no es significativo, por lo que estos procesos de renovación no han significado una densificación general de la zona.

Renovación universitaria en altura: alta intensidad y extracción media de renta de suelo en Los Placeres y Barón

Estas zonas se caracterizan por una alta intensidad en la construcción, pero no por una extracción de renta de suelo tan alta como la zona patrimonial. Ello se ha configurado a través de una normativa flexible para el desarrollo en altura, la cual comenzó a modificarse desde 2005, mediante la denominación de Zonas de Conservación Histórica, tal como en otras áreas de la ciudad⁹. No obstante, las denominaciones llegaron con posterioridad al ingreso de los permisos de edificación de las zonas donde se ha concentrado la actividad inmobiliaria y luego fueron acomodándose en función de un límite que instalaba una zonificación más restrictiva (Vergara-Constela & Carroza, 2021). En el caso de Barón, los proyectos de edificación en altura comenzaron a realizarse desde la década de los ochenta y noventa en todo el contorno de la avenida Diego Portales, la cual ofrece una notable vista al mar. Luego, en la primera década del año 2000, la localización se diversificó en torno a vías estructurantes de cada una de estas zonas (Figura 8). En ambos casos, la edificación en altura ha tendido a ubicarse en espacios en desuso que tuvieron funciones fabriles, educativas, religiosas y habitacionales, tendiendo a absorber a la población estudiantil que ha arribado a desarrollar estudios en las universidades de la V Región (Vergara-Constela & Carroza, 2021). Esto ha permitido el desarrollo de un mercado de la renovación urbana en altura que ha sacado provecho de la proximidad a centros universitarios (Universidad Técnica Federico Santa María, INACAP y Pontificia Universidad Católica de Chile), posibilitando la estructuración de un mercado de compraventa y arriendo caracterizado principalmente por mucha población flotante que tiende a permanecer en la zona por un período definido en función de los calendarios académicos.

Zonas centrales con limitaciones normativas: baja Intensidad y extracción media de renta de suelo en Playa Ancha y el Plan

Ambas zonas se caracterizan por la concentración de servicios y equipamientos. Las edificaciones en altura del Plan de la ciudad han tendido a localizarse en torno a vías estructurantes como Colón, avenida Brasil, avenida Argentina o Errázuriz. A pesar de las condiciones de centralidad, el avance inmobiliario en el Plan no ha tendido a ser mayor debido al costo del suelo y a la normativa de la Zona de Conservación Histórica¹⁰, lo que implicó que los proyectos desarrollados disminuyeran la altura. En el caso de Playa Ancha, la edificación ha tendido a concentrarse en la parte baja, precisamente en torno a las universidades de Valparaíso y Playa Ancha (Figura 9). Sin embargo, el precio de venta de los suelos en el Plan y en Playa Ancha ha sido mucho más elevado, y el precio de venta de las viviendas no posee un carácter alto y exclusivo, por lo que las posibilidades de extracción de renta también han sido más limitadas que en otras áreas de la ciudad.

60,000 students across the region between 2001 and 2011, primarily in Valparaíso and Viña del Mar. This increase took place within the framework of educational policies aimed at the “democratization” of higher education (Vergara-Constela & Casellas, 2016), which intensified flows of people—potential tenants—throughout the remainder of the study period. In both intensive and extensive terms, two major areas of the city clearly stand out for having received the largest number of new construction permits and for concentrating the greatest amount of built floor area and number of housing units, significantly transforming their urban landscapes. Los Placeres and Santos Ossa concentrate the city’s high-rise real estate supply and

constitute the residential areas into which Valparaíso has either expanded or redeveloped former industrial and/or residential sites.

However, neither the intensive nor the extensive character of development has been decisive in determining the potential for land-rent extraction. In the heritage area, the potential for profit has been relatively high compared with other areas of the city, reaching levels like those recorded in Santos Ossa, where prior parcel conditions were markedly different. In this sense, attributes associated with “heritage” can be understood as a factor that not only widens the rent gap between those who most recently sold the land and those who developed the real estate

projects but also enables higher profits through criteria of location and spatial hierarchy.

Although this research analyzes data only through 2017, it should be noted that in 2018 the zoning plan was partially amended to impose height restrictions in several areas where development capacity had not yet been reduced. This has effectively curtailed opportunities for real estate developers seeking to construct large-scale high-rise buildings in the urban area of Valparaíso (Vergara-Constela, 2020). At the same time, however, the city appears to have been opened up to a form of monopolization of real estate investment by developers specializing in low-density development—a condition that, as

the analysis has shown, entails greater potential for land-rent extraction because housing prices tend to be substantially higher. Consequently, the future profitability of real estate companies focused on high-rise building typologies will depend on shifts in political alliances and power relations capable of altering the current scenario. Such changes will inevitably become the subject of future disputes surrounding potential amendments to the *Plan Regulador Comunal* [Municipal Zoning Plan]. ●

Figura 8 | Figure 8
“Yolanda”, Cerro Barón
Nota. Fotografía de Carlos Vergara Constela.
“Yolanda,” cerro Barón
Note. Photograph by Carlos Vergara Constela.

Figura 9 | Figure 9
Subida Torpederas, cerro Playa Ancha
Nota. Fotografía de Carlos Vergara Constela.
Subida Torpederas, cerro Playa Ancha
Note. Photograph by Carlos Vergara Constela.



10 La normativa correspondiente a la Zona de Conservación Histórica del barrio Almendral fue promulgada en el Diario Oficial de la República de Chile (Decreto Alcaldicio N° 202 de 2005 [I. Municipalidad de Valparaíso]). En el caso del barrio El Almendral, las alturas son variables puesto que responden al artículo 18 de la Ordenanza Local Refundida del 2010, en el que definen una serie de “Áreas V” en el plan de la ciudad, con alturas variables en función de cuadrantes específicos del barrio. En el caso de Playa Ancha bajo se crearon las Zonas de Conservación Históricas ZCHSJ*P* y ZCHAB, en las cuales se definen alturas variables según tipología de los inmuebles (Decreto Alcaldicio N° 202 de 2005 [I. Municipalidad de Valparaíso]).

The regulations governing the Historic Conservation Zone of the Almendral neighborhood were enacted through Decreto Alcaldicio N.º 202 de 2005 [I. Municipalidad de Valparaíso]. In this neighborhood, building heights vary and are governed by Article 18 of the Ordenanza Local Refundida del Plan Regulador Comunal de Valparaíso (Decreto Alcaldicio N.º 418 de 2010 [I. Municipalidad de Valparaíso]), which defines a series of “Áreas V” with height limits established according to specific quadrants. In Playa Ancha Bajo, meanwhile, the ZCHSJ*P* and ZCHAB Historic Conservation Zones were created, with variable height limits depending on building typology (Decreto Alcaldicio N.º 202 de 2005 [I. Municipalidad de Valparaíso]).

11 La normativa correspondiente a la Zona de Conservación Histórica del barrio Almendral fue promulgada en el Diario Oficial de la República de Chile (Decreto Alcaldicio N° 202 de 2005 [I. Municipalidad de Valparaíso]). En el caso del barrio El Almendral, las alturas son variables puesto que responden al artículo 18 de la Ordenanza Local Refundida del 2010, en el que definen una serie de “Áreas V” en el plan de la ciudad, con alturas variables en función de cuadrantes específicos del barrio. En el caso de Playa Ancha bajo se crearon las Zonas de Conservación Históricas ZCHSJ*P* y ZCHAB, en las cuales se definen alturas variables según tipología de los inmuebles (Decreto Alcaldicio N° 202 de 2005 [I. Municipalidad de Valparaíso]).

12 La normativa correspondiente a la Zona de Conservación Histórica del barrio Almendral fue promulgada en el Diario Oficial de la República de Chile (Decreto Alcaldicio N° 202 de 2005 [I. Municipalidad de Valparaíso]). En el caso del barrio El Almendral, las alturas son variables puesto que responden al artículo 18 de la Ordenanza Local Refundida del 2010, en el que definen una serie de “Áreas V” en el plan de la ciudad, con alturas variables en función de cuadrantes específicos del barrio. En el caso de Playa Ancha bajo se crearon las Zonas de Conservación Históricas ZCHSJ*P* y ZCHAB, en las cuales se definen alturas variables según tipología de los inmuebles (Decreto Alcaldicio N° 202 de 2005 [I. Municipalidad de Valparaíso]).

REFERENCIAS

REFERENCES

Aalbers, M. (2017). The variega-ted financialization of housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41, 542–554. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522>

Acosta, A. (2012). Extractivismo y neoextractivismo: Dos caras de la misma maldición. En M. Lang & D. Mokrani (Eds.), *Más allá del desarrollo* (pp. 83–118). Ediciones Abya-Yala; Fundación Rosa Luxemburg.

Andueza, P. (2010, 21, enero). *La política de activación patrimonial en Valparaíso: Crítica y propuestas*. [Sesión de conferencia]. Primer Encuentro Anual de la Sociedad

CONCLUSIONES

Entre 1992 y 2017, la edificación en altura en Valparaíso ha tendido a concentrarse en lugares espe-cíficos, aprovechando las condiciones de edificación otorgadas por la normativa urbana, sus modi-ficaciones progresivas a lo largo de este período de estudio y por las condiciones de emplazamiento proclives para las edificaciones de mayor volumen. Tal como se pudo apreciar, la década de 1990 fue un período de poca intensidad respecto de la cantidad de proyectos desarrollados. Esta condición se modificó con la expectativa y la consolidación de la denominación de Valparaíso como patrimonio de la humanidad y las ampliaciones de la matrícula universitaria, las cuales aumentaron, entre 2001 y 2011, aproximadamente en 60.000 a escala regional concentrándose en Valparaíso y Viña del Mar. Esto se enmarcó en políticas educativas de “democratización” de la educación superior (Vergara-Constela & Casellas, 2016), asunto que otorgó una mayor intensidad a los flujos de personas —po-tenciales arrendatarias— durante el resto del período estudiado. Tanto en términos intensivos como extensivos, se ha podido apreciar con claridad que hay dos grandes áreas de la ciudad en las que se ha otorgado una mayor cantidad de permisos de obra nueva y construido una mayor cantidad de metros cuadrados y de unidades de vivienda, modificando notablemente su paisaje urbano: Los Placeres y Santos Ossa concentran la oferta inmobiliaria en altura de la ciudad, siendo los espa-cios residenciales hacia donde Valparaíso se ha expandido o ha renovado sus espacios fabriles y/o residenciales.

Pero el carácter intensivo o extensivo no ha sido determinante en las posibilidades de extracción de renta de suelo. En la zona patrimonial, la posibilidad de ganancia ha sido relativamente mayor que en otras áreas de la ciudad, obteniendo condiciones similares a las de Santos Ossa, donde las condiciones prediales previas eran muy distintas. En este sentido, los atributos vinculados con lo “patrimonial” pueden comprenderse como un factor que no solo posibilita un ensanche de la renta entre quienes vendieron suelo por última vez y quienes desarrollaron proyectos inmobiliarios, sino que articula una ganancia mayor debido a criterios de localización y jerarquización espacial.

Si bien esta investigación ha contemplado un análisis de datos hasta el año 2017, cabe mencionar que en 2018 se realizó una modificación parcial de plan regulador que limitó las alturas en varias zonas en las que aún no se había concretado una disminución de las posibilidades constructivas. Esto ha implicado un cierre de las posibilidades para agentes inmobiliarios que buscan construir grandes volúmenes edificatorios en altura en el área urbana de Valparaíso (Vergara-Constela, 2020). Sin embargo, lo que también se puede advertir es que la ciudad ha quedado allanada para una suer-te de monopolización de la inversión inmobiliaria por parte de agentes que construyen edificios en baja densidad, cuestión que, tal como se ha podido ver en el análisis, implica una mayor posibilidad de extracción de renta del suelo, dado que el precio de la vivienda tiende a ser ostensiblemente más caro. Por lo tanto, el futuro de las posibilidades de ganancia por parte de inmobiliarias enfocadas en la realización de tipologías en altura dependerá de un cambio en las alianzas y fuerzas políticas que busquen modificar el escenario actual, cuestión que indefectiblemente tendrá escenario en las futuras disputas entabladas en el marco de potenciales modificaciones al instrumento plan regula-dor comunal. ●

Chilena de Políticas Públicas, Universidad Adolfo Ibáñez, Santiago, Chile.

Aravena, P., & Sobarzo, M. (2009). *Valparaíso: Patrimonio, mercado y gobierno*. Ediciones Escaparate.

Azócar, N., & Vergara-Constela, C. (2019). Plantando condominios: Aproximación general al proceso de gentrificación rural en La Cruz (Chile), 2002–2014. *Scripta Nova*, 23(617), 1–29. <https://doi.org/10.1344/S0718-83582019000300157>

Cáceres, C. (2019). Turismo, gentrifi-cación y presión por desplazamiento en los cerros Concepción y Alegre de Valparaíso. *Revista INVI*, 34(97), 157–177. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582019000300157>

Cáceres, C. (2024). Valparaíso y el ciclo urbano pos-Unesco 2003–2022: Turistificación, patrimonio y configu-ración de un espacio urbano elitizado. *EURE*, 50(151), 1–21. <https://doi.org/10.7764/EURE.50.151.01>

Carrasco, L., & Albanese, S. (2020). *La construcción de un espacio turísti-co-cultural: Un estudio etnográfico sobre la estructuración del espacio social de la cuenca Bellavista–Florida en el contexto de Valparaíso post pa-trimonia*l (2003–2019) [Tesis de licen-ciatura, Universidad de Valparaíso]. <https://repositoriobibliotecas.uv.cl/handle/uvscl/14155>

Castillo, O. (2010). Vida, costumbres y sociabilidad en los cerros “El Litre” y “Bellavista” de Valparaíso: Una apro-ximación a la historia oral. *Revista*

Geográfica de Valparaíso, (43), 58–80.

Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) (2004). Postulación de Valparaíso como sitio del patrimo-nio mundial UNESCO. Segunda Serie n° 7. Cuadernos del Consejo de Monumentos Nacionales.

De Mattos, C. (2006). Modernización capitalista y transformación metro-politana en América Latina: Cinco tendencias constitutivas. En A. Geraiges, M. Arroyo, & M. L. Silveira (Eds.), *América Latina: Cidade, campo e turismo* (pp. 41–63). CLACSO.

Gago, V., & Cavallero, L. (2019). *Una lectura feminista de la deuda: ¡Vivas, libres y desendeudadas nos quere-mos!* Tinta Limón; Fundación Rosa Luxemburg.

García Jerez, F. (2019). El extractivis-mo urbano y su giro ecoterritorial. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(2), 21–28. <https://doi.org/10.15446/bita-cora.v29n2.77284>

Gudynas, E. (2009). Diez tesis ur-gentes sobre el nuevo extractivismo. En A. Acosta & E. Martínez (Eds.), *Extractivismo, política y sociedad* (pp. 187–225). CAAP & CLAES. <https://ambiental.net/2009/11/extractivismo-politica-y-sociedad/>

Guerrero, R. (2012). Patrimonio cultu-ral mundial, territorio y construcción de ciudadanía: Construcción y apro-piación social del patrimonio cultural de la ciudad de Valparaíso–Chile. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 16(418). <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/3417>

Harvey, D. (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. Akal.

Heredía Chaz, E. (2023). Extractivismo y territorio en las ciudades latinoaa-mericanas: la persistente colonialidad de la urbanización capitalista. *Revista INVI*, 38(107), 76–96. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2023.67702>

Hidalgo, R. (2019). *La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en Santiago del siglo XX*. RIL Editores.Hidalgo, R., Alvarado, V., & Santana, D. (2017). La espacialidad neoliberal de la producción de vivienda social en las áreas metropolitanas de Valparaíso y Santiago (1990–2014): ¿Hacia la construcción ideológica de un rostro humano? *Cadernos Metròpole*, 19(39), 513–536. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3907>

Hidalgo, R., & Arenas, F. (2012). Negocios inmobiliarios en el frente litoral del Área Metropolitana de Valparaíso (AMV): Entre la (des) protección del medio natural y la conservación del patrimonio cultural de la UNESCO. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 16(418). <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-418/sn-418-46.htm>

Hidalgo, R., Borsdorf, A., & San Martín, G. (2014). Socio-spatial change in the World Heritage Site Valparaíso. *Die Erde*, 145(3), 228–240. <https://doi.org/10.12854/erde-145-20>

Hidalgo, R., Paulsen, A., & Santana, D. (2016). El neoliberalismo subsi-diario y la búsqueda de justicia e igualdad en el acceso a la vivienda social: El caso de Santiago de Chile (1970–2015). *Andamios*, 13(32), 57–81. <https://www.scielo.org.mx/>

[scielo.php?script=sci_arttext&pi-d=S1870-00632016000300057](https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n2.77284)

Hidalgo, R., Rodríguez, L., & Alvarado, V. (2018). Arriba del cerro o sobre el humedal: Producción de naturaleza y expansión inmo-biliaria en ciudades marinas y fluviales. El caso de Valparaíso y Valdivia, Chile. *Diálogo Andino*, (56), 87–100. <https://doi.org/10.4067/S0719-26812018000200087>

Instituto Nacional de Estadísticas. (2017). *Censo de Población y Vivienda 2017* [Base de datos]. Recuperado de ine.gob.cl

Jaramillo, S. (2010). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico (CEDE), Universidad de los Andes.

Lapavitsas, C. (2016). *Beneficios sin producción: Cómo las finanzas nos explotan*. Traficantes de Sueños. <https://traficantes.net/libros/beneficios-sin-producci%C3%B3n>

Lazzarato, M. (2015). *Gobernar a tra-vés de la deuda*. Amorrortu.

Lencioni, S. (2015). Totalidades y tría-das: Comprendiendo el pensamiento de Lefebvre. En C. A. de Mattos & F. Link (Eds.), *Lefebvre revisitado: Capitalismo, vida cotidiana y derecho a la ciudad* (pp. 57–78). RIL Editores.

López-Morales, E., Gasic, I., & Meza, D. (2012). Urbanismo pro-empresa-rial en Chile: políticas y planifica-ción de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 27(76), 75–114. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582012000300003>

López-Morales, E., Gasic, I., & Meza, D. (2014). Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclu-sionario: Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile. *Cadernos Metròpole*, 16(32), 565–586. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3212>

López-Morales, E., Sanhueza, C., Espinoza, S., & Órdenes, F. (2019). Verticalización inmobiliaria y valorización de renta de suelo por infraestructura pública: Un análisis econométrico del Gran Santiago, 2008–2011. *EURE*, 45(136), 113–134. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612019000300113>

Madden, D., & Marcuse, P. (2019). *En defensa de la vivienda*. Capitán Swing.

Martland, S. (2017). *Construir Valparaíso: Tecnología, municipalidad y Estado*. Centro de Investigaciones

Diego Barros Arana.

Marx, K. (2015). *Manuscritos económi-co-filosóficos*. Colihue. (Obra original publicada en 1844).

Olivares, N. (2017). *Valparaíso: estudio del proceso de poblamiento de sus cerros y quebradas, 1536–1900*. Ediciones Universitarias de Valparaíso.

Opillard, F. (2016). From San Francisco's tech boom 2.0 to Valparaíso's UNESCO World Heritage Site: Resistance to tourism gentrifi-cation in a comparative perspective. En C. Colomb & J. Novy (Eds.), *Protest and resistance in the tourist city* (pp. 129–151). Routledge.

Pintos, P. (2017). Extractivismo inmobiliario y vulneración de bienes comunes en la cuenca baja del río Luján. En A. M. Vázquez Duplat (Ed.), *Extractivismo urbano: debates para una construcción colectiva de las ciudades* (pp. 23–39). Fundación Rosa Luxemburg.

Ramas, C. (2021). *Fetiche y mistifi-cación capitalistas: la crítica de la economía política de Marx*. Siglo XXI de España Editores.

Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. LOM Ediciones.

Sabatini, F., Forno, S., Mora, P., & Bustos, M. (2013). Valparaíso: Cerros de gente, cultura de diversidad. En F. Sabatini, G. Wormald, A. Rasse, & M. P. Trebilcock (Eds.), *Cultura de cohesión e integración social en ciudades chile-nas* (pp. 74–204). Ediciones UC.

Salinas, R. (1976). Desequilibrios en la distribución y en el crecimiento de la población del área Metropolitana de Valparaíso. *Investigaciones Geográficas: Una Mirada Desde El Sur*, (23), 56–75. <https://doi.org/10.5354/0719-5370.1976.31720>

Sánchez, A., Bosque, J., & Jiménez, C. (2009). Valparaíso: Su geografía, su historia y su identidad como patri-monio. *Estudios Geográficos*, 70(266), 269–293. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.0445>

Santos, M. (1990). *Por una geografía nueva*. Espasa Universidad.

Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrifi-cación*. Traficantes de Sueños.

Sugranyes, A. (2005). La política habi-tacional en Chile, 1980–2000: un éxi-to liberal para dar techo a los pobres. En A. Rodríguez & A. Sugranyes (Eds.),

Los con techo: un desafío para la política de vivienda social (pp. 23–58). Ediciones SUR.

Svampa, M. (2012). Consenso de los commodities, giro ecoterritorial y pensamiento crítico en América Latina. *OSAL*, (32), 15–38. <https://maristellasvampa.net/archivos/ensa-vo59.pdf>

Svampa, M., & Viale, E. (2014). Maldesarrollo: *La Argentina del ex-tractivismo y el despojo*. Katz.

Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista*. Edicol.

Topalov, C. (1984). *Ganancia y rentas urbanas: Elementos teóricos*. Siglo XXI Editores.

Vergara-Constela, C. (2020). ¿Quienes habitan, deciden! La disputa por la planificación urbana en Valparaíso, Chile (2014–2018). En A. Hernández, C. Vergara-Constela, A. Tutor, & E. Sala (Eds.), *Neoliberal(urban)ismo: Transformaciones socioterritoriales y luchas populares en Chile, España y México* (pp. 24–31). PUEC-UNAM.

Vergara-Constela, C., & Carroza, N. (2021). ¡Al mirarte de Playa Ancha, lindo puerto! Edificación en altura, renta de suelo y extractivismo urbano en Valparaíso (1991–2017). *Revista de Geografía Norte Grande*, (80), 313–335. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022021000300313>

Vergara-Constela, C., & Casellas, A. (2016). Políticas estatales y transformación urbana: ¿Hacia un proceso de gentrificación en Valparaíso, Chile? *EURE*, 42(126), 123–144. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000200006>

Viale, E. (2017). El extractivismo urbano. En A. M. Vázquez Duplat (Ed.), *Extractivismo urbano: Debates para una construcción colectiva de las ciudades* (pp. 15–24). Fundación Rosa Luxemburg.