

CIUDAD VERTICAL: LA “NUEVA FORMA” DE LA PRECARIEDAD HABITACIONAL COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL, SANTIAGO DE CHILE¹

VERTICAL CITY: THE “NEW FORM” OF PRECARIOUS HOUSING COMMUNE OF ESTACIÓN CENTRAL, SANTIAGO DE CHILE

LORETO ROJAS SYMMES*

◦
Loreto Rojas Symmes
Departamento de Geografía
Universidad Alberto Hurtado

Resumen

Los territorios precarios se han denominado de distintas formas, tanto así, que su definición se ha ido configurando en directa relación con la problemática habitacional del momento, las fuentes de información disponibles y los estándares de lo que se considera precario según período, lugar y desarrollo económico del país.

En función de las actuales transformaciones urbanas, específicamente, el intenso proceso de verticalización que experimentan nuestras ciudades, se plantea la necesidad de una nueva conceptualización de la precariedad habitacional que reescriba, complemente y diversifique el concepto.

El presente trabajo propone ampliar el espectro de la precariedad, resituando la discusión desde el punto de vista de la tipología habitacional sujeta a análisis, la localización del fenómeno y el actor productor. Esto bajo un análisis que cuestione los estándares de lo que hoy se considera precario, a la luz de los nuevos procesos urbanos emergentes, como es la verticalización.

En función de lo anterior, y a partir del desarrollo de un indicador de precariedad habitacional para la comuna de Estación Central, se concluye que estamos frente a una “nueva forma” de precariedad habitacional, que se traduce en producción residencial densa y vertical, bajo una lógica de producción de vivienda en masa sin precedentes para las ciudades chilenas.

Palabras clave

normativa urbana; precariedad habitacional; verticalización

Abstract

The precarious territories have been called in different ways according to periods and countries, being the definition in direct relation with the housing problematic of the moment, the sources of available information and the standards of what is considered precarious according to the period, place and economic development of the country.

Depending on the current urban transformations, specifically the intense verticalization process that our cities experience, a new conceptualization of housing precariousness is proposed, which re-writes, complements and diversifies the concept.

The present study proposes to broaden the view regarding precariousness, re situating the discussion from the point of view of the housing typology subject to analysis, the location of the phenomenon and the producer actor. This under an analysis that questions the standards of what is considered precarious today, in light of emerging new urban processes, such as verticalization.

Based on the above and the development of an indicator of precarious housing for the commune of Estación Central, we conclude that we are facing a “new form” of housing precariousness, which is being translated into a dense and vertical residential production, under a logic of unprecedented mass housing production for Chilean cities.

Keywords

housing precariousness; urban regulation; verticalization

INTRODUCCIÓN

Los procesos de renovación urbana han promovido el crecimiento de la ciudad vertical, bajo un discurso que apunta a renovar los espacios centrales y a mejorar la imagen local. Sin embargo, resulta fundamental comprender cuál es el costo de estas transformaciones para los territorios receptores, luego de que el proceso inmobiliario termina y se analiza el espacio urbano local resultante.

Diversas investigaciones dan cuenta de los efectos negativos en espacios residenciales verticalizados en comunas del Área Metropolitana de Santiago de Chile (AMS), principalmente en términos socioespaciales. Sin embargo, en la discusión local no se ha puesto mayor atención a las características físicas del producto edificado.

La intensificación del desarrollo inmobiliario que experimenta la comuna de Estación Central ofrece el escenario propicio para indagar respecto de las características de la nueva edificación vertical. Lo particular del caso es la “rapidez y magnitud” del proceso, expresada en las características del tipo de producto construido. Sectores de baja densidad comienzan a convivir con edificios que superan los treinta pisos y las mil unidades de departamentos, megabloques que se transforman en verdaderas murellas en el espacio receptor.

Bajo este escenario, surge la necesidad de analizar si luego del proceso de verticalización, estamos frente a espacios revitalizados o más bien precarizados, bajo una dinámica de producción de espacio que se replica —aunque en menor dimensión— en otras comunas del AMS.

A través de la creación de un indicador de precariedad habitacional, que propone un nuevo *set* de variables de medición de las características físicas de la edificación, se argumenta que estamos frente a “nuevas formas” de precariedad habitacional para las ciudades chilenas, centradas en la edificación vertical, localizadas en áreas centrales y producidas bajo la acción del sector inmobiliario privado, diversificando de esta manera, una denominación que hasta el momento se vinculaba exclusivamente con viviendas públicas y asentamientos informales (campamentos), fruto de ocupaciones ilegales o bajo la acción del Estado.

CAMBIO DE FORMA Y ESCALA EN LA CIUDAD NEOLIBERAL

El sistema neoliberal se ha posicionado como un criterio central en la planificación y construcción de las ciudades (Fainstein, 1994; Hackworth, 2007; Harvey, 1989) transitando, de acuerdo a Brenner y Theodore (2002) hacia la urbanización del neoliberalismo. Bajo esta lógica, las

aglomeraciones urbanas se entienden como un producto vinculado con un ámbito geográfico particular, cuya finalidad es generar ganancias redituables en función de los flujos financieros invertidos (Baraud-Sarfaty, 2008; De Mattos, 2015).

El espacio urbano se constituye en un objeto funcional al crecimiento económico en el marco de un repertorio limitado de políticas urbanas (Franquesa, 2013), evidenciando una transición que va desde un valor de uso a un valor de cambio (Harvey, 1989; Lefebvre, 1970). Ello redundaría en que prime su valor como inversión por sobre su valor como vivienda (hogar), es decir, un sistema de alojamiento mercantilizado que se impone como la lógica de producción residencial (Madden & Marcuse, 2016).

Esta transformación sitúa a la plusvalía como un criterio urbanístico básico en la producción espacial, que define la lógica de las intervenciones, las cuales están concebidas mayormente con independencia de un proyecto urbano integrado. Así, la orientación y el contenido del desarrollo urbano se asocian más bien a una creciente mercantilización, lo que impacta directamente en la morfología y calidad del espacio construido (Agulles, 2017).

En este contexto, diversas ciudades de Latinoamérica se enfrentan a un fuerte proceso de reurbanización de sus espacios centrales y pericentrales que demuele, construye y renueva el espacio a un ritmo creciente, transformando la fisonomía de los territorios receptores, principalmente a través de un crecimiento residencial vertical.

LAS DOS CARAS DE LA VERTICALIZACIÓN Y SU EXPRESIÓN EN LAS CIUDADES CHILENAS

La verticalización es definida como una nueva forma de producción del espacio urbano, donde uno de los principales promotores es el Estado, quien tiene la facultad de decidir los usos de suelo y proveer normativas flexibles para el desarrollo inmobiliario (Da Silva, 2008; Töws, Mendes y Vercezi, 2010).

En instancias como el IV Congreso Internacional de Arquitectura Moderna del año 1931, se debatía el problema de la vivienda, en especial en altura, y se planteaba que la verticalización representa una tipología que permite optimizar el uso del suelo de condiciones favorables, liberando suelo urbano en favor de grandes superficies verdes y de acceso para mayor cantidad de habitantes, es decir, como elemento de retribución urbana (Le Corbusier, 1981; Pérez de Arce, 2012; Pumarino, 2014).

Al respecto, diversos estudios documentan los efectos positivos en el tejido urbano y en las prácticas cotidianas: intensificación urbana (cantidad y calidad de oferta comercial); revalorización de centros tradicionales y la posibilidad de que segmentos de ingresos medios puedan acceder a una vivienda propia dentro del centro (Barletta y Sattler, 2010; Contreras, 2011; Silveira y Da Silveira, 2014).

Sin embargo, numerosas investigaciones dan cuenta de los efectos negativos: destrucción del tejido urbano existente, disminución de espacios abiertos o naturales, transformaciones en los patrones físicos y sociales del hábitat barrial y mala calidad de la construcción (Azuela y Cascov, 2013; Inzulza y Galleguillos, 2014; López, Arriagada, Gasic y Meza, 2015). Contreras (2011) puntualiza que se trata de una verticalización donde lo negativo se asocia “a la falta de un proyecto de ciudad, [por cuanto] muchos de estos ven al área central como un lugar de tránsito o como el espacio para la inversión y especulación inmobiliaria” (p. 110).

En Chile, las medidas asociadas a los procesos de renovación urbana significaron la atracción de nuevas inversiones, materializadas en viviendas que evolucionaron hacia edificaciones de mayor altura (Carrasco, 2007), que dan cuenta de una tendencia en el caso de Santiago de convertirse, “al menos en su paisaje central y pericentral, en una metrópolis predominantemente en altura, con producción inmobiliaria residencial, alcanzando incluso los 30 pisos y más” (López, Gasic y Meza, 2012, p. 78).

Ahora bien, ¿representa la verticalización y específicamente el fenómeno que experimenta la comuna de Estación Central nuevas formas de precariedad habitacional? Para dar respuesta a esta interrogante se revisa el concepto de precariedad a la luz de las actuales transformaciones urbanas.

RESITUANDO EL CONCEPTO DE PRECARIEDAD HABITACIONAL EN EL MARCO DE TERRITORIOS VERTICALIZADOS

El concepto de precariedad se concibe como un término polisémico, de uso tanto a nivel político como académico, marcado por su origen desde la sociología de la familia por un uso específico para caracterizar las situaciones de empleo, y de forma más amplia, para calificar a la sociedad en su conjunto (Barbier, 2005). Contextualmente, otros autores sitúan su origen a partir de la retirada de los estados de bienestar, es decir, de las garantías sociales y la implementación de políticas de corte neoliberal (Neilson & Rossiter, 2008). En este sentido, la precariedad se entiende como un “contexto social caracterizado por la inseguridad política, la inestabilidad e incertidumbre” (Eberle & Holliday, 2011, p. 374).

Por otra parte, Bouffartigue y Busso (2010) consideran que el concepto de precariedad es una categoría “crítica y analítica” que ha permitido orientar numerosas investigaciones a través de su andamio teórico.

A nivel internacional, existen diversas evidencias de conjuntos verticales de alta densidad que han derivado en procesos de precarización, todos ellos asociados con proyectos de vivienda social producidos bajo la acción del Estado y enfocados en familias de clase media y baja (Hall, 1996). Si bien la vivienda vertical representó un camino para enfrentar el déficit habitacional, además de problemas históricos de barrios marginales tanto en ciudades europeas como estadounidenses, ya en la segunda mitad del siglo XX —bajo contextos diferentes— se evidenciaba que era más un problema que una solución.

A título referencial, se puede señalar que, entre las décadas de 1950 y 1960, se reconocen conjuntos habitacionales construidos en el marco de procesos de renovación urbana, que transitaron hacia el abandono, deterioro y posterior demolición. Este es el caso de los edificios residenciales de Pruitt-Igoe (norte de San Luis) y Cabrini-Green (Chicago) en Estados Unidos en la década de 1950, y de Ronan Point (Londres) y Red Road Flats (Glasgow) en Inglaterra y Escocia respectivamente, en la década de 1960.

El deterioro y declive de estos conjuntos habitacionales encuentran su correlato en las características de la edificación y específicamente en la tipología habitacional: bloques residenciales de mediana y gran altura (11/31 pisos), gran cantidad de unidades de departamentos (2.800/3.600) y reducidas dimensiones interiores para albergar a poblaciones que fluctuaban entre 5.000 a 15.000 personas.

En este escenario se produce la paradoja de que las altas torres residenciales —producidas bajo el alero de la ingeniería social a gran escala— fueron objeto de demoliciones progresivas entre 1970 y 2015. Esto muestra la importancia del vínculo entre las características físicas de la edificación (tipología habitacional) y la potencial precarización del espacio construido.

Doré (2008) plantea que el desafío radica en comprender el concepto de precariedad como un fenómeno social influenciado por el contexto económico, político y cultural, es decir, un fenómeno que no está separado de otros de carácter social, lo cual puede ser extensivo a los fenómenos urbanos, entre ellos la verticalización. Esto cobra sentido en un contexto internacional donde los “procesos de precarización de la sociedad no tocan solamente a las clases populares sino también a las clases medias” (Cingolani, 2015, pp. 53-54). En otras palabras, “no todos los pobres

viven de manera precaria, ni todos los que habitan de forma precaria son pobres” (Mac Donald, 2004, p. 75).

Una de las discusiones en torno al concepto de precariedad en el ámbito urbano, para el caso latinoamericano y más específicamente para Chile, ha estado asociada a la vivienda y a la definición de indicadores o estándares de calidad. Estos se plantean en relación con una tipología específica: viviendas sociales, campamentos o tugurios. Se caracteriza a la precariedad como un déficit cualitativo del hábitat de las familias, en torno a la materialidad de la vivienda, acceso a servicios básicos, nivel de tenencia, calidad estructural y nivel de hacinamiento (Burgos, Koifman, Montaña y Atria, 2011; Jordán y Martínez, 2009; Rojas, 2004; Tapia, 2000; Winchester, 2008).

De esta forma, la precariedad habitacional se ha centrado en viviendas sociales y ocupaciones ilegales de terreno, generadas desde el Estado o la espontaneidad. Sin embargo, nada se ha dicho de la producción residencial vertical privada bajo esta categoría analítica en el territorio nacional.

Las crecientes transformaciones urbanas en el AMS invitan a indagar sobre nuevas formas de precariedad habitacional, asociadas con la producción residencial vertical, la cual no reemplaza la precariedad vinculada con otras tipologías habitacionales, sino que más bien convive y devela nuevas aristas.

Considerando que la discusión respecto de la precariedad se ha centrado en dimensiones específicas, se propone ampliar el espectro, concretamente resituando la discusión desde el punto de vista de la tipología habitacional sujeta a análisis (de campamentos/viviendas sociales a edificación en altura), su localización (de la periferia al pericentro) y el actor productor (desde la informalidad y Estado hacia el sector privado). Esto, bajo un análisis que cuestione los estándares de lo que hoy se considera precario, en función de los nuevos procesos urbanos.

En adelante, el presente trabajo se centra en la dimensión de la edificación y adhiere para su desarrollo a los planteamientos de Hall (1996) y a la definición de Ordóñez (2012). Este último señala que estamos frente a:

una articulación interdisciplinaria donde la arquitectura juega un rol preponderante, pues si las causas sociales y económicas representan el entramado simbólico o intangible de la precariedad, su concreción física es la arquitectura y las unidades esenciales de ella, como la vivienda, real matriz del asunto (p. 6).

En función de los planteamientos teóricos vigentes para el concepto de precariedad, los indicadores que hoy la explican y los nuevos procesos urbanos (específicamente la verticalización), se ha propuesto redefinir las variables

para analizar el proceso que experimenta la comuna de Estación Central, haciendo eco de la flexibilidad de un concepto que se define por esencia dinámico.

ESTACIÓN CENTRAL: STATU QUO NORMATIVO EN EL MARCO DE UN TERRITORIO DE CRECIENTE DINAMISMO INMOBILIARIO

La comuna de Estación Central forma parte de la zona pericentral, segundo anillo de crecimiento de la estructura urbana del gran Santiago. Está conformada por una superficie aproximada de 1.550 hectáreas, que albergaban 144.982 habitantes al año 2015.

Ocupa una localización estratégica en el contexto metropolitano. En este sentido es un punto neurálgico de conexión terrestre, tanto al interior de la RM como con el resto de las regiones del país, dada su vinculación con la dotación de transporte interurbano, interregional e internacional.

La dinámica inmobiliaria de la comuna de Estación Central debe ser entendida dentro de un tránsito cronológico que comenzó con el proceso de renovación urbana que experimentó la vecina comuna de Santiago en la década de 1990.

A través de un plan de repoblamiento, y bajo el alero de la Corporación de Desarrollo de Santiago (Cordesan), se generó una creciente oferta habitacional en zonas deterioradas y en barrios consolidados bien conectados, dinámica que derivó en la consolidación y revalorización de los espacios residenciales del área central del AMS (Contreras, 2011).

Si bien, bajo este escenario las comunas pericentrales no representaban una opción de producción inmobiliaria residencial, evidenciando un desarrollo dispar. Fruto de una serie de políticas y estrategias impulsadas desde el Estado² comenzaron a ser objeto de deseo para los desarrolladores inmobiliarios. De acuerdo con López y otros autores (2012) entre los años 1990 y 2008 “la participación en el mercado residencial del *inner city* santiaguino [comunidades pericentrales] se incrementó dramáticamente desde un 7,5% hasta un 44%” (p. 1).

En un contexto de mayor demanda por terrenos (explicada por modificaciones normativas en comunas centrales, que tienden a reducir su potencial edificatorio) y de cambios en las preferencias de los consumidores, las comunas pericentrales se van consolidando como polos inmobiliarios y como plazas alternativas de compra “una segunda mejor opción para adquirir una vivienda”, en comparación con sectores como Santiago Centro, Providencia o Ñuñoa, con productos inmobiliarios de mayor valor.

Dentro de este contexto, la comuna de Estación Central resulta relevante como objeto geográfico de estudio, en un escenario donde el creciente dinamismo inmobiliario comunal contrasta con la ausencia de un cuerpo normativo local, propio y actualizado que canalice su evolución.

CONTEXTO NORMATIVO EN EL MARCO DE DOS OLEADAS DE EDIFICACIÓN CLARAMENTE DEFINIDAS

Estación Central se creó en el año 1985 a partir de los retazos de cuatro comunas distintas: Pudahuel, Maipú, Quinta Normal y Santiago. Esta conformación determinó una herencia normativa con distintos enfoques y tipos de edificación, por cuanto permanecen los territorios y la normativa aplicada sobre ellos. A esto se suman las disposiciones del Plan Regulador Intercomunal de Santiago de 1960 (PRIS), normativa que, en términos de densidad y altura, predomina por sobre la escala comunal.

En el polígono donde actualmente se desarrolla la oferta inmobiliaria,

en 1980 el PRIS fue modificado por el “Plan Seccional Alameda Poniente” que se impuso al existente PRC de Santiago (...). Sin embargo, en 1994 tanto el PRIS como el citado Plan Seccional fueron derogados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) el cual, de acuerdo con la normativa vigente desde 1992, no puede regular alturas. Así, dado que lo que el PRC de Estación Central nunca reguló este polígono y que la normativa intercomunal (PRMS) dejó sin efecto las restricciones de altura, este sector quedó sin normativa específica, cuestión que se mantiene hasta hoy (Cociña y Burgos, 2017)

El resultado es que en las zonas donde actualmente se desarrolla la actividad inmobiliaria comunal no se definen estándares máximos de constructibilidad, porcentaje de ocupación de suelo, altura de edificación ni densidad máxima. En este contexto, se podría plantear que la zona está regulada “en ausencia”, por cuanto no habiendo norma específica del plan regulador comunal se asumen las funciones del instrumento superior, que en este caso es el PRMS, siendo hoy la regulación vigente de escala metropolitana, genérica y poco específica.

Bajo este escenario normativo, se detonó un creciente proceso inmobiliario, con dos oleadas de edificación cla-

ramente diferenciadas. La primera, comprendida entre los años 2008-2012, período en que la comuna adquirió relevancia en el marco del proceso de regulación de alturas y densidades que experimentó la comuna de Santiago (2011). Frente a la demanda por nuevos terrenos para edificación, Estación Central resultó el símil más cercano, siendo el rebalse natural y la posibilidad más cercana de albergar un tipo de construcción de características similares. La paradoja entre la regulación de un territorio y la desregulación de otro, se convierte en una oportunidad para Estación Central. El elemento normativo resulta clave en las condiciones que adquiere la nueva morfología urbana comunal.

Stock de terrenos, bajo valor de suelo, centralidad, conectividad y dotación de servicios se reconocen como los factores que otorgan atractivo a un territorio que se define fértil para futuros desarrollos inmobiliarios. A esto se suma un hecho puntual y contextual: la puesta en marcha de un nuevo sistema de transporte urbano para Santiago (el Transantiago en 2007), el cual provoca una deformación de las curvas de tiempo de desplazamiento dentro de la ciudad. En concreto, comunas que eran cercanas en tiempo se vuelven lejanas, a diferencia de Estación Central, que se mantiene y consolida a partir de su situación relativa y de una concentración de oferta de transporte situada en los principales ejes estructurantes.

La segunda oleada (2013-2016) fue impulsada por la minimización en la brecha de desigualdad de Estación Central con respecto a las comunas mejor situadas en el ranking de Calidad de Vida Urbana (ICVU) del año 2013, en materia de vivienda-entorno, ambiente de negocios y conectividad-movilidad. La visibilización de estos resultados instala a la comuna en un lugar de creciente atractivo desde el punto de vista inmobiliario. Se suman las restricciones en las condiciones de edificación en San Miguel (2015) —comuna que busca evitar la saturación— redireccionando el capital inmobiliario hacia Estación Central. En este momento temporal y contextual, Estación Central se transforma en una comuna desregulada dentro de un pericentro absolutamente regulado, bajo un escenario en que la combinación de desregulación y oferta de conectividad no existe en ningún territorio pericentral del AMS.

La confluencia de todos estos elementos implicó que en el año 2015, Estación Central ocupara el segundo lugar



Figura 1. Edificaciones comuna de Estación Central.
Fuente: Archivo personal.

después de Santiago Centro en la participación de ventas de departamentos, además de un marcado liderazgo en el ritmo de ventas (niveles de absorción) y solicitudes de construcción (9.414), dato que reportó un incremento del orden de 670% respecto de 2011 (Cabello, 2016), pero que además permite explicar, especialmente para la segunda oleada de edificación, el incremento de densidad residencial, que llega a “15.000 habitantes por hectárea, según se indica en los permisos de edificación, mientras la densidad promedio de la comuna de Estación Central es de 79 habitantes por hectárea” (Cociña y Burgos, 2017).

FORMAS Y ESCALAS DE EDIFICACIÓN SIN PRECEDENTES PARA LAS CIUDADES CHILENAS

La altura de edificación, cantidad de departamentos y las superficies de cada proyecto en la comuna de Estación Central dan cuenta de una oferta residencial sin precedentes para las ciudades chilenas (Figura 1), todo ello en el marco de una comuna que se considera en el año 2016 como la más alta del país (23,3 pisos en promedio) superando a

Santiago, Independencia, San Miguel y Ñuñoa, territorios que experimentan un desarrollo inmobiliario similar.

Este dato se conjuga con departamentos de reducidas dimensiones. Las cifras reportan que el 40,8% se encuentra en el rango 50-60 m² y el 32,1% entre 40-50 m². Sin embargo, se detecta la presencia de una tipología de menor dimensión, que ha experimentado un sostenido incremento desde el año 2011: departamentos de menos de 30 m², de un dormitorio y un baño.

Los valores de departamentos fluctúan entre 1.337 y 2.400 Unidades de Fomento (UF), el 81,7% se concentra entre las UF 1.500 y 2.000. Así, en la actualidad es una de las comunas que exige mayor renta (\$787.779) para obtener subsidio y comprar un departamento de 38 m², después de Santiago centro (\$910.707) y Macul (\$812.018). Complementario a ello, en 2015 se señalaba como la comuna con más inversionistas: de los 2.337 departamentos vendidos en los proyectos catastrados, el 81% fue comprado por inversionistas, dinámica que se replica en otras comunas del AMS (Baeza, 2016).



Figura 2. Polígono en estudio.
Fuente: Elaboración propia.

Las características descritas, sumadas a la magnitud, rapidez y concentración territorial del proceso configuran un fenómeno importante de analizar desde distintas dimensiones. Este trabajo se centra en la dimensión física, reconociendo que es parte de un conjunto más amplio que incluye lo social e institucional.

DISEÑO METODOLÓGICO DE UN INDICADOR DE PRECARIEDAD HABITACIONAL

En función de los planteamientos teóricos vigentes para el concepto de precariedad, se buscó redefinir las variables que explican la precariedad desde el punto de vista de las características físicas de la edificación.

Para su materialización, se define como escala de análisis un polígono, correspondiente al área de mayor desarrollo

inmobiliario comunal³ (Figura 2) emplazado en 180,6 hectáreas (12,6% de la superficie del total comunal).

La recolección de información se basó en la elaboración de un catastro del total de la edificación en altura (cuatro pisos en adelante) presente en el polígono. Se catastraron 169 edificios, identificando sus características en cuatro dimensiones: identificación general, conjunto habitacional, espacios comunes y vivienda interior. Para cada una de estas dimensiones se definieron un conjunto de variables.

Para la edificación construida entre 2008 y 2016 se sumaron nuevas variables en la dimensión “general” y “vivienda interior”, con el objetivo de indagar con mayor profundidad en las características de la nueva edificación producida bajo las dos oleadas definidas (Tabla 1).

Tabla 1
Variables catastradas

VARIABLES CATASTRADAS		
Dimensiones	Variables	Descripción
General	Año	Año construcción
	Tipología habitacional	Departamentos/ loft /ambos otros
	Uso edificio	Residencial/ comercial / ambos/ otros
	Inmobiliaria	Nombre inmobiliaria
Conjunto habitacional	Pisos	Nº de pisos del edificio
	Departamentos	Nº de departamentos
	Densidad por piso	Nº de departamentos por piso
Espacios comunes	Ascensores	Nº de ascensores
	Espacios recreativos	Espacios al aire libre/ cerrados/ ambos/ no posee
	Estacionamientos	Nº total de estacionamientos
Vivienda Interior	Tipo de departamento	M ² del departamento.
	Balcones	Nº de balcones por departamento
	Bodega	Presencia/ ausencia
VARIABLES CATASTRADAS ADICIONALMENTE EN NUEVAS EDIFICACIONES		
General	Precio	Precio del departamento en UF
Vivienda interior	Dormitorios	Nº de dormitorios
	Tipo de distribución	Living-comedor y cocina separados/ living-comedor juntos y cocina separada/ living-comedor y cocina juntos.
	Servicios básicos	Nº de baños
	Logia	Presencia/ ausencia

Fuente: Elaboración propia

La información fue levantada en terreno (noviembre 2015-marzo 2016) y luego cotejada con fuentes complementarias: Dirección de Obras Municipales y portales inmobiliarios. Posteriormente fue georreferenciada, usando el sistema de información geográfica ArcGIS.

El análisis se dividió en dos etapas: análisis general de la edificación catastrada y elaboración de un indicador de precariedad habitacional.

Para la elaboración del indicador se seleccionaron seis variables del catastro original que entregaban señales respecto de la ausencia o presencia de precariedad en las características físicas de la edificación (Tabla 2). Esta elección estuvo precedida por la revisión de experiencias internacionales, normativa urbana referente a las características de la edificación y reuniones con expertos (principalmente arquitectos, geógrafos y sociólogos).

Para la construcción del indicador se apeló a la teoría económica de complementariedades. Milgrom y Roberts (1992) señalan que la complementariedad entre un set de actividades constituye una importante fuente de diseño de atributos. De esta manera, varias actividades son mutuamente complementarias si aumentando una de ellas se incrementa la probabilidad marginal de cada una de las otras actividades del grupo. Sobre la base de ello, se considera que estamos frente a un concepto útil para explicar las sinergias, además de relaciones de pares y variables.

Si bien esta teoría ha sido vinculada a temáticas de organizaciones y capital humano, se considera que es aplicable a los estudios urbanos y específicamente al diseño de un indicador de precariedad, permitiendo configurar la precariedad urbana desde el edificio.

Tabla 2

Variables que conforman el indicador de precariedad

DIMENSIONES	VARIABLES	DESCRIPCIÓN
Conjunto habitacional	Pisos	Nº de pisos
	Departamentos	Nº de departamentos
	Densidad por piso	Nº de departamentos por piso
Espacios comunes	Ascensores	Nº de ascensores por departamento
	Estacionamientos	Nº de estacionamientos por departamento
Vivienda interior	Tipo de departamento	M ² departamento

Fuente: Elaboración propia



Figura 3. Pasos construcción indicador de precariedad.

Fuente: Elaboración propia.

Considerando las bases teóricas tanto de la teoría de la complementariedad como del concepto de precariedad, se argumenta que esta última es un fenómeno que se explica a través de la interacción dinámica de sus componentes. En concreto, se plantea que las variables seleccionadas —para la construcción del indicador— únicamente se explican a partir de la combinación entre ellas, dando cuenta así de la presencia o ausencia de precariedad habitacional.

Para la construcción del indicador de precariedad se ejecutaron los siguientes pasos (Figura 3).

Con el objetivo de establecer un referente comparativo de las características de la edificación de la comuna de Estación Central, se incorporó a la muestra un edificio representativo perteneciente a otras siete comunas periféricas del AMS: San Miguel, Macul, Santiago, Independencia, Ñuñoa, Providencia y Recoleta.

RESULTADOS: CAMBIOS MORFOLÓGICOS Y DIVERSIDAD DE ACTORES EN LA PRODUCCIÓN RESIDENCIAL VERTICAL

Entre 1968 y 2016 se construyeron 169 edificaciones en altura en el polígono en estudio. Estas construcciones conviven con viviendas unifamiliares y con una amplia diversidad de servicios y equipamientos de pequeña y mediana escala.

Los resultados del catastro permiten identificar seis etapas de edificación, en función de las características de las viviendas y la participación de entidades o inmobiliarias en la producción residencial comunal (Figura 4).

Los datos informan que entre 1968 y 2005 (primera a cuarta etapa de edificación) se construyó el 79% de los edificios del polígono. Sin embargo, este período solo da cuenta del 18% del total de departamentos (2.393 unidades).

A partir de la quinta y sexta etapa de edificación cambió la escala de la producción residencial. Entre 2008 y 2016 se construyeron 35 edificaciones que representan el 21% del total de los edificios y el 82% del total de departamentos (10.767), dando cuenta de un cambio de lógica y magnitud en las características de la producción residencial. Así, en menos de nueve años la cantidad de departamentos se cuadruplicó.

Asimismo, se produjo un incremento en la altura de edificación que modificó el paisaje morfológico residencial. El incremento de la altura encuentra su correlato con la cantidad de departamentos por piso. Conforme evoluciona la construcción comunal, el promedio de pisos y la cantidad de departamentos por piso aumenta de forma sostenida desde la cuarta etapa (1994-2005). Las edificaciones del polígono en estudio en 20 años casi cuadru-

plicaron el número de pisos y triplicaron la cantidad de departamentos por piso.

El número de departamentos, en tanto, expresó una relación inversamente proporcional en función de los metros cuadrados. A medida que aumentó la cantidad de departamentos, disminuyeron los metros cuadrados de los mismos. Más allá de esta constatación, lo importante a destacar es la magnitud de la transformación.

Entre la primera y la cuarta etapa de edificación, el promedio por edificación pasó de 11 a 60 departamentos, para luego experimentar un alza significativa en la sexta etapa, donde se registró un promedio de 381 departamentos por edificación. Los metros cuadrados de los departamentos en tanto cayeron sostenidamente. Entre la primera y la sexta etapa mostraron un decrecimiento de un 52,5% (pasaron de 80 a 38 m² promedio), alcanzando valores que se asimilan a las dimensiones de las viviendas sociales (Figura 5).

Lo importante a destacar es que hasta el año 2005 existió cierta homogeneidad en términos morfológicos, con cambios sutiles respecto de las etapas anteriores, que más bien habla de continuidad en las características de la edificación.

La quinta etapa (2008-2012) marcó el inicio de la verticalización y un punto de inflexión en relación con las características de la edificación. A partir de este momento se comenzaron a configurar dos oleadas de edificación, con atributos que dan claras señales de precarización de la construcción.

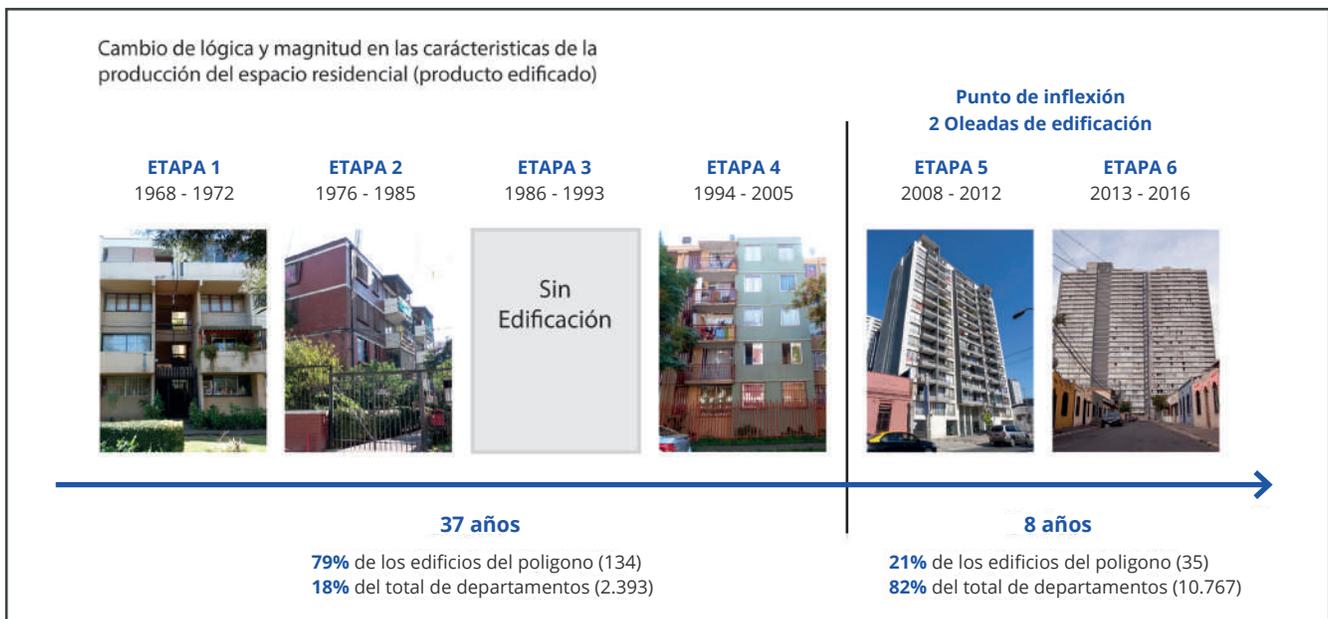


Figura 4. Tipología habitacional por etapa de edificación.
Fuente: Elaboración propia.

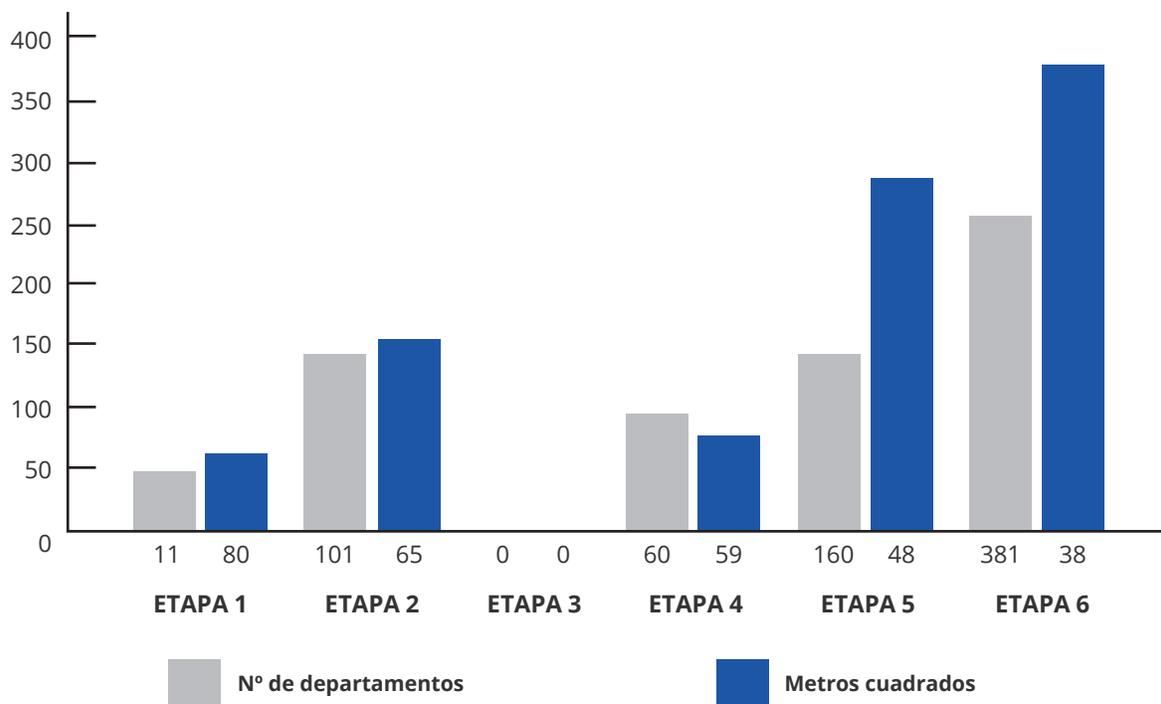
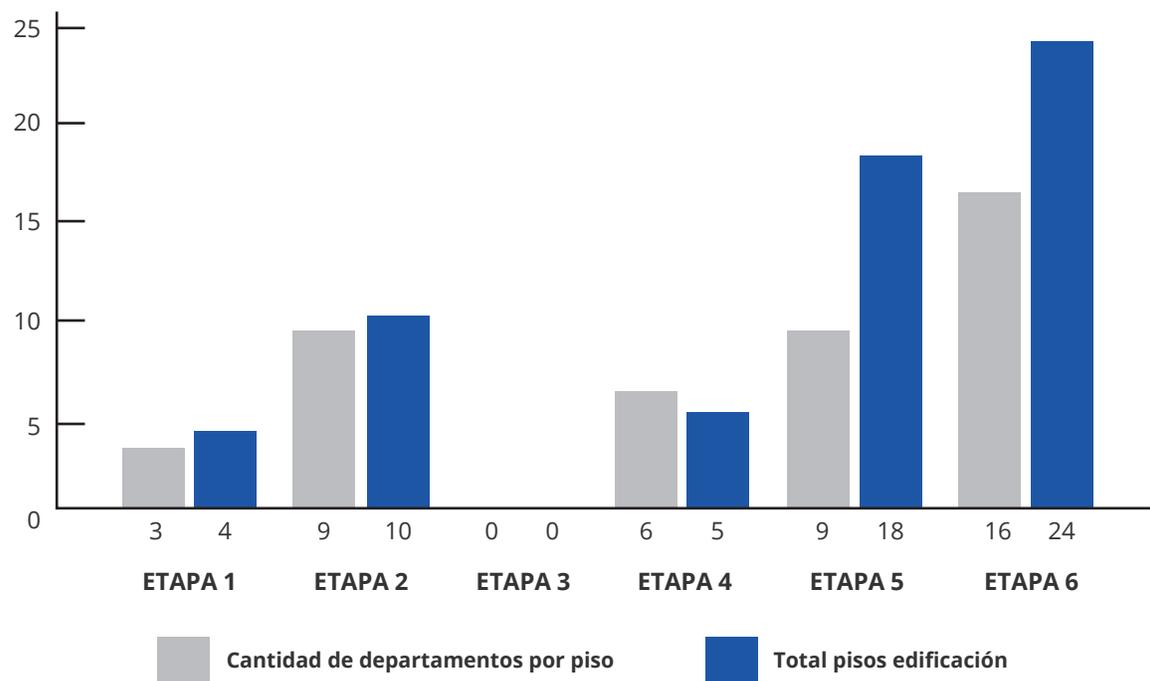


Figura 5. Número de pisos y cantidad de departamentos por piso promedio (arriba) y número de departamentos y metros cuadrados promedio, por etapas (abajo).

Fuente: Elaboración propia a partir del catastro del estudio.

PUNTO DE INFLEXIÓN: LA VERTICALIZACIÓN Y SUS DOS OLEADAS DE EDIFICACIÓN

Entre los años 2008 y marzo de 2016 se construyeron 35 edificaciones en altura y 11 estaban en construcción, esto es lo tangible y desde donde nace el análisis de la edificación. Sin embargo, es importante considerar la existencia de 48 proyectos de edificación en altura aprobados y 40 anteproyectos en proceso de evaluación, todos ubicados en el polígono en estudio, lo que nos habla de un futuro crecimiento exponencial de la edificación.

Las 35 edificaciones se tradujeron en torres de 14 a 31 pisos, 70 a 1.016 departamentos, 5 a 46 departamentos por piso, aportando el proceso de verticalización a marzo de 2016 un total de 10.767 departamentos al territorio comunal.

El espacio interior de la nueva edificación tiene en promedio 30 a 55 m², bajo la presencia creciente de dos tipologías: viviendas de un dormitorio (25 a 40 m²) y estudios (16 a 30 m²).

Lo que parece importante de destacar es que la confluencia de características inéditas en la edificación configura un punto de inflexión, el cual da paso a construcciones sin precedentes en la producción residencial nacional.

La evolución de las características de la edificación encuentra su correlato en las dos oleadas de edificación definidas. Conforme pasan los años, aumenta el ritmo de construcción y cambian las características del producto edificado, bajo la dicotomía de un incremento en la magnitud del edificio en su conjunto (pisos y departamentos) y la reducción de los espacios interiores, en definitiva, de los espacios para habitar.

De los 35 edificios catastrados, 13 se construyeron en la primera oleada de edificación y 22 en la segunda. Esta última destaca no solo por el mayor número de torres, sino que también por las cualidades de la edificación.

Las 13 torres edificadas en la primera oleada fluctúan entre 14 y 29 pisos, 70 a 266 departamentos y 5 a 14 departamentos por piso. Cuentan con espacios recreativos, estacionamientos, balcones y bodega. La distribución interior en su mayor proporción agrupa living, comedor y cocina, uno a tres dormitorios, uno a dos baños y en más de la mitad de los casos cuentan con logia. Esta distribución se inserta en espacios interiores que fluctúan entre 32 a 66 m². En este mercado confluye la presencia de ocho inmobiliarias con productos cuyo precio de venta fluctúa entre UF 1.400 a UF 2.790.

La segunda oleada da cuenta de características más agresivas en la edificación y es un claro ejemplo de la "rapidez y magnitud" del proceso. En este período la cantidad de departamentos construidos se cuadruplicó respecto de la oleada anterior (pasó de 2.107 a 8.660). Las construcciones fluctuaron entre 16 y 31 pisos y el total de departamentos entre 151 y 1.036, bajo un escenario donde ganan presencia las viviendas de un dormitorio/un baño y los estudios. Estos nuevos espacios mantienen agrupados living, comedor y cocina, restando el espacio de la logia, característico del período anterior y obligatorio para el caso de departamentos o condominios sociales.

Este cambio se conjuga con la disminución del metraje de los departamentos (16 a 65 m²), la caída en el rango de los precios (UF 1.078 a UF 2.633) y el aumento de las inmobiliarias con participación en la producción residencial que llegó a 13.

Sin embargo, se considera que los datos que mejor expresan la transformación son los valores máximos alcanzados en las características de la nueva edificación, los que lejos de representar una excepción, comienzan a establecerse como el patrón de edificación. De esta forma, la altura, la cantidad de departamentos y el metraje cuadrado alcanzan cifras sin precedentes. Así, emergen torres de 31 pisos, 1.036 departamentos, 46 departamentos por piso y 16 m² en su espacio interior, bajo un escenario que no presenta ninguna propuesta de cambio de regulación vigente.

Ante este escenario, parece válido preguntarse si estamos frente a espacios precarizados. Para configurar esta respuesta se indaga en el interior de la edificación, valorizando los elementos físicos que la componen. El camino definido es la construcción de un indicador de precariedad habitacional, el cual intenta no solo tener una mirada comparativa de la edificación al interior del polígono en las dos oleadas de edificación, sino que además poner en contexto (territorial) la producción residencial de la comuna con edificios representativos de siete comunas del AMS.

INDICADOR DE PRECARIEDAD HABITACIONAL

Las variables que conforman el indicador obedecen a una propuesta de redefinición conceptual que explica la precariedad desde el punto de vista de las características físicas de la nueva edificación vertical en la comuna de Estación Central.

Tabla 3*Ponderación de variables producto de la aplicación del Método Delphi*

Variables	Peso Delphi (%)
M² departamentos	23
Total de departamentos del edificio	21
Cantidad departamentos por piso	19
Pisos	16
Ascensores	12
Estacionamientos	9

Fuente: Elaboración propia

Sobre la base de lo anterior, se definen seis variables que se estructuran en tres dimensiones: conjunto habitacional (número de pisos, número de departamentos y cantidad de departamentos por piso), espacios comunes (proporción de ascensores y estacionamientos en relación con el total de departamentos) y vivienda interior (metros cuadrados de los departamentos).

Mediante la aplicación del método Delphi se definió la ponderación de cada variable, otorgando los valores que se detallan en la Tabla 3.

En función de los resultados de la ponderación, se definieron cinco niveles de precariedad en un rango de 1 a 5, siendo 1 no precario y 5 un nivel de precariedad muy alta (Figura 3).

Los resultados muestran que el 89% de las edificaciones en altura construidas en la comuna de Estación Central entre 2008 y 2016 posee algún nivel de precariedad. Del total de edificios, 20% tiene un nivel de "precariedad alta" y 17% "precariedad muy alta", siendo este último nivel solo representativo de la edificación de la comuna de Estación Central, no presente en otras comunas.

Los niveles de precariedad habitacional promedio se incrementan con el correr de los años. La primera oleada de edificación (2008-2012) se define como un período de baja precariedad (1,6 a 1,8) con excepción del año 2008 que registra un nivel de precariedad media (2,0). Sin embargo, los valores alcanzados en la segunda oleada (2013-2016) nos hablan de una precariedad alta (3,2), pero con registros de edificaciones de un nivel de precariedad muy alta.

Ahora bien, en la Figura 6 se visualiza que las comunas sujetas a comparación (ubicadas en la zona pericentral del AMS con procesos de verticalización vigentes), muestran niveles dispares de precariedad habitacional. Es así como Providencia es la única comuna que no registra

precariedad, mientras que Recoleta (1,4) San Miguel (1,4) y Ñuñoa (1,8) presentan un bajo nivel y Macul precariedad media (2,1). Distinta es la situación de Independencia (3,0) y Santiago (3,4) comunas que dan cuenta de un nivel de precariedad alto.

Si bien esta comparación es solo referencial, por cuanto el dato se construye a través de un edificio tipo (un registro), permite poner en contexto territorial el proceso de verticalización que experimenta la comuna de Estación Central.

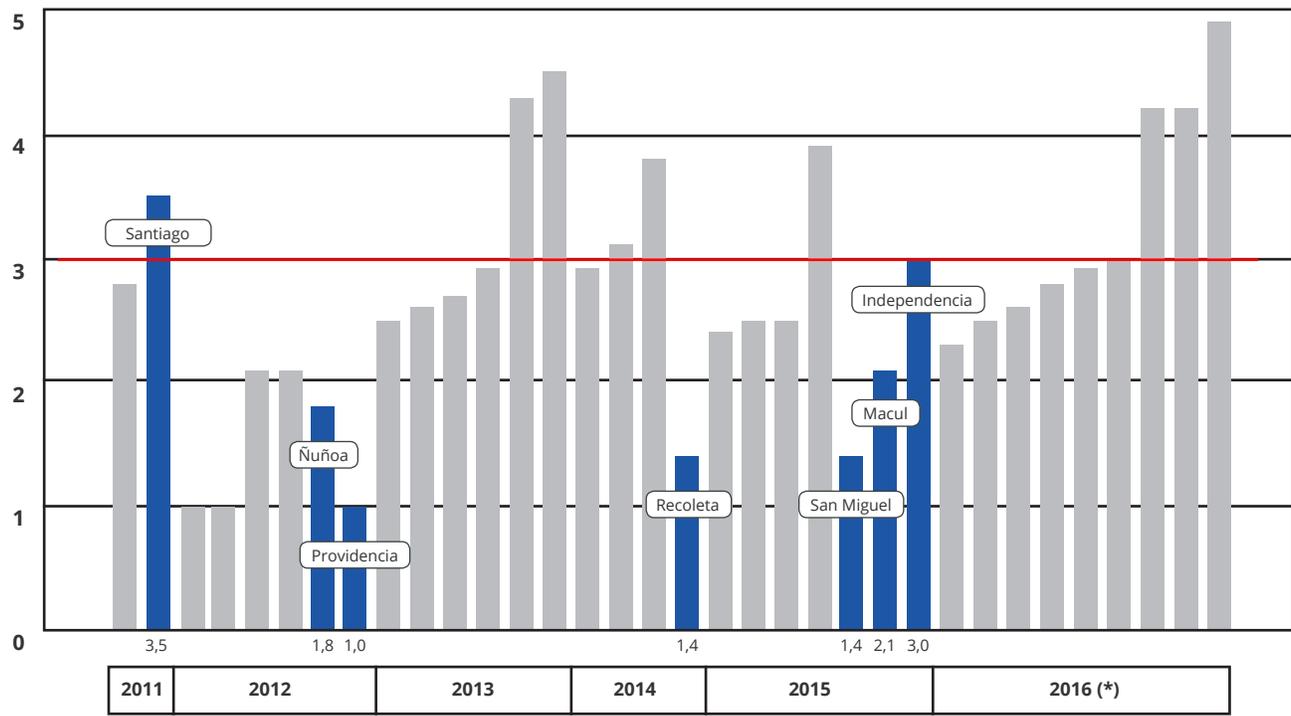
La mirada comparativa reporta no solo a medida que pasan los años el nivel de precariedad de Estación Central aumenta, sino además que un grupo de edificaciones está llegando a un nivel de precariedad "muy alta".

Frente a lo expuesto, la pregunta que surge es ¿cómo se materializa la precariedad muy alta?, ¿cuál es la nueva forma de la precariedad?

En el polígono en estudio se registran seis edificios con precariedad "muy alta", estos fueron construidos en 2013 y 2016, mayormente por la inmobiliaria Suksa (Tabla 4).

Los resultados evidencian que la "nueva forma" de la precariedad es vertical, bajo una lógica de producción de vivienda en masa. Los edificios con un nivel de precariedad "muy alta" fluctúan entre 30-31 pisos (con excepción de un caso de 24 pisos) 485-1.036 unidades de departamentos y 19 a 46 departamentos por piso.

En sus espacios comunes se expresa en una relación de un ascensor cada 121 departamentos en su menor expresión y de uno cada 259 departamentos en la situación más extrema. Esta relación impacta directamente en la circulación al interior de la edificación (transporte vertical), generando congestión en lo que se podría denominar el "horario punta residencial" (al inicio y regreso de la jornada laboral). A esto se suma la baja dotación



(*) Datos a marzo de 2016

Figura 6. Nivel de precariedad de los edificios en la comuna de Estación Central (gris) y de un edificio representativo de otras comunas pericentrales del AMS (azul) construidos entre 2011 y 2016.

Fuente: Elaboración propia a partir del catastro del estudio.

Tabla 4

Edificios con nivel de precariedad "muy alta"

Edificio	Pisos	Inmobiliaria	Total/dptos.	Nº dptos. por piso	Nº dptos. por ascensor	Nº dptos. por estacionamiento	M² prom. dptos.	Nivel de precariedad
Centro Alameda	31	Paz	485	19	121	4	37	4
Central Alameda	31	SuKsa	690	23	230	9	32	4,3
Alto Las Rejas	30	SuKsa	616	21	123	4	29	4,3
Vida Urbana	31	SuKsa	725	25	145	4	29	4,3
Alameda Urbano	24	SuKsa	1.017	46	170	4	31	4,4
Mirador Souper	30	SuKsa	1.036	37	259	6	30	4,9

Fuente: Elaboración propia a partir del catastro del estudio.

de estacionamientos, expresada en un rango de uno a cuatro, y de uno a nueve, es decir, en el caso más crítico, existe un estacionamiento cada nueve departamentos.

La dimensión del espacio interior complementa y cierra la tríada de las dimensiones que conforman el indicador. La precariedad "muy alta" se materializa en departamentos de 29 a 37 m², espacios que se asemejan a la producción

de vivienda social y que plantea la paradoja de construcciones que aumentan en altura y cantidad de departamentos mientras reducen el espacio interior de la edificación.

La cara más extrema de la precariedad se expresa en dos edificaciones: Alameda Urbano y Mirador Souper, torres con niveles de precariedad 4,4 y 4,9 respectivamente (Figuras 6 y 7).

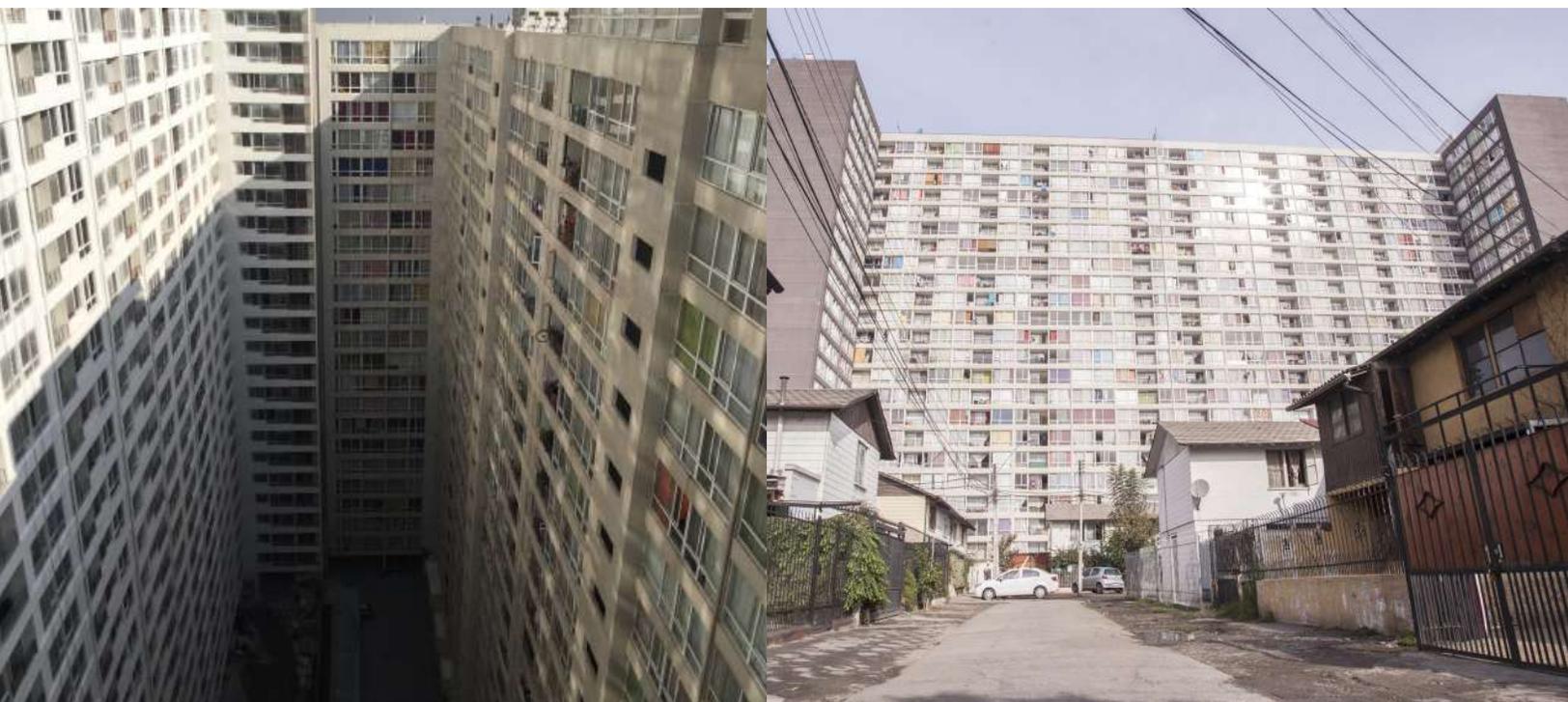


Figura 7. Edificio Alameda Urbano y patio interior que lo vincula con el edificio vecino.
Fuente: Archivo personal.

Un valor de precariedad 4,9 se materializa en un edificio de 30 pisos, 1.036 departamentos, 37 departamentos en promedio por piso, un ascensor cada 259 departamentos, un estacionamiento por cada seis departamentos y una dimensión de 30 m² promedio al interior de cada departamento.

Las características de esta edificación, no solo impactan en la imagen del barrio, sino que también en la escala y forma de la producción residencial, representando una sobrecarga para la infraestructura y servicios del territorio importante de cuantificar.

Ahora bien, estas transformaciones no solo nos hablan de la manifestación física de la precariedad, sino que más bien evidencian un “proceso de producción residencial precario”, estrechamente vinculado con la calidad de la (des)regulación urbana local. Desde esta perspectiva, se plantea que lo precario no es solo un elemento o factor puntual, lo precario es el proceso, esto es lo central.

En función de lo anterior, el presente trabajo representa un aporte en el camino de entender el proceso de precarización del espacio residencial, tomando una arista de sus diversas dimensiones, una pieza de un proceso relevante de entender, en la medida en que el modelo de producción residencial que hoy experimenta la comuna de Estación Central, podría ser replicado por otras comunas del AMS o del resto del país.

REFLEXIONES FINALES: LA “NUEVA FORMA” DE LA PRECARIEDAD HABITACIONAL EN LAS CIUDADES CHILENAS

El concepto de precariedad se puede definir como una categoría analítica para abordar el estudio de procesos de desarrollos residenciales verticalizados.

La manifestación de la “nueva forma” de la precariedad habitacional en Chile expresa una problemática nacional en el marco de un tránsito cronológico, geográfico y contextualmente diferenciado de experiencias internacionales, que han reconocido el vínculo entre las características físicas de la edificación y la potencial precarización de los espacios construidos.

La “nueva forma” de la precariedad habitacional en Chile, sin embargo, manifiesta singularidades. Expresa la diversificación de una categoría conceptual que hasta el momento era de uso exclusivo para referirse a tipologías habitacionales específicas (campamentos y viviendas sociales), resitúa el concepto desde el punto de vista geográfico, instalando la discusión en el área pericentral del AMS, específicamente en una zona de renovación urbana y de gran dinamismo inmobiliario, todo ello bajo la acción del sector privado, principal elemento de diferenciación con la experiencia internacional.

En función de lo anterior y del trabajo desarrollado, se puede señalar que el proceso de verticalización que ex-

perimenta la comuna pericentral de Estación Central se configura como una “nueva forma” de precariedad habitacional, que se traduce en una producción residencial vertical y densa, bajo lógicas de producción de vivienda en masa sin precedentes para las ciudades chilenas.

Lo relevante y crítico es la evidencia de una *tercera oleada* de edificación, con edificios proyectados de mayor altura y magnitud a los ya construidos, que alcanzarían los 40 pisos y más de 3.000 departamentos de 22 metros cuadrados de superficie promedio. Proyectos que, de concretarse, representarían una sobrecarga sin precedentes en el territorio receptor, instalando la hiperdensificación como una problemática grave para nuestras ciudades y desdibujando el sentido original de la verticalización, como mecanismo de liberalización de suelo urbano a favor de áreas verdes y como acceso de mayor cantidad de personas a un territorio dotado de amenidades urbanas.

Con el afán de operacionalizar los impactos, se propuso un indicador de precariedad, instrumento metodológico que insuma en la invitación de cuestionar y ampliar una categoría teórica (la precariedad), constituyéndose como resultado un modelo que permite mirar nuestros territorios, más allá del caso específico de Estación Central.

Desde el punto de vista teórico, este trabajo reivindica la polisemia y la flexibilidad del concepto, poniendo al servicio de la investigación una categoría crítica y analítica, para problemáticas urbanas que hoy demandan nuevos usos e interpretaciones conceptuales.

El camino de la ciudad vertical está hoy en pleno proceso, el problema es que se construye bajo un escenario carente de proyecto social y de políticas territoriales integradas. Frente a esto la pregunta que surge es ¿quién negocia por la ciudad? Ante a un escenario donde la materialización física de la verticalización expresa claras señales de precarización.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Agulles, J. (2017). *La destrucción de la ciudad*. Madrid: Editorial Catarata.
- Azueta, A. y Cosacov, N. (2013). Transformaciones urbanas y reivindicaciones ambientales: En torno a la productividad social del conflicto por la construcción de edificios en la Ciudad de Buenos Aires. *EURE*, 118(39), 149-172. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612013000300007>
- Baeza, A. (4 de abril de 2016). ¿Cuánto debes ganar para comprar un departamento de 38 m² en Santiago? *La Tercera Digital*. Recuperado de <http://www.latercera.com/noticia/cuanto-debes-ganar-para-comprar-un-departamento-de-38-m2-en-santiago/>
- Barbier, J. C. (2005). La précarité, une catégorie française à l'épreuve de la comparaison internationale. *Revue française de sociologie*, 2(46), 351-371. <https://doi.org/10.3917/rfs.462.0351>
- Barletta, M. y Sattler, M. (2010). Cidades em (trans) formação: impacto da verticalização e densificação na qualidade do espaço residencial. *Ambiente Construído*, 3(10), 137-150. <https://doi.org/10.1590/s1678-86212010000300009>
- Baraud-Sarfaty (2008). Capitales et capitaux. Vers la ville financiarisée? *Le Débat*, 1(148), 96. <https://doi.org/10.3917/deba.148.0096>
- Brenner, N. & Theodore, N. (2002). Cities and the geographies of “actually existing neoliberalism”. *Antipode*, 3(34), 349-379. <https://doi.org/10.1002/9781444397499.ch1>
- Bouffartigue, P. y Busso, M. (2010, abril). *Precariedad, informalidad: una perspectiva “norte-sur” para pensar las dinámicas del mundo del trabajo*. Ponencia presentada en el VI ème congrès de l'Association Latino Américaine de Sociologie du Travail, México D.F.
- Burgos, S., Koifman, R. J., Montaña, R., y Atria, J. (2011). Tipologías residenciales en comunidades chilenas en condiciones de precariedad habitacional. *Rev Panam Salud Publica*; 1(29), 32-40. <https://doi.org/10.1590/s1020-49892011000100005>
- Cabello, C. (4 de abril de 2016) Permisos de edificación se duplicaron en cinco años en la Región Metropolitana. *Pulso*. Recuperado de <http://www.pulso.cl/empresas-mercados/permisos-de-edificacion-se-duplicaron-en-cinco-anos-en-la-region-metropolitana/>
- Carrasco, G. (2007). *Santiago de Chile: propuesta para la recuperación y revitalización del centro urbano* (Documento de trabajo sircchal 2.2, 22/10/2007). Recuperado de http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/118203/Carrasco_santiago.pdf?sequence=1
- Cingolani, P. (2015). La idea de precariedad en la sociología francesa. *Revista Latinoamericana de Estudios sobre Cuerpos, Emociones y Sociedad*, 16, 48-55.

- Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE*, 112(37), 89-113. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612011000300005>
- Contreras, Y. (2012). *Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes* (Doctoral dissertation Université de Poitiers, Poitiers, Francia, y Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile).
- Contrucci, P. (2011). Vivienda en altura en zonas de renovación urbana: Desafíos para mantener su vigencia. *EURE*, 111(37), 185-189. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612011000200010>
- Cociña, C. y Burgos, V. (2017). Edificios súper densos en Estación Central: la normalización del descriterio. Recuperado de <http://cipchile.cl/2017/05/05/edificios-super-densos-en-estacion-central-la-normalizacion-del-descriterio/>
- Da Silva, L. (2008). *A verticalização do espaço urbano: o caso do bairro do Prado Recife/PE* (Tesis de Maestría, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, Brasil). Recuperada de https://www.ufpe.br/posgeografia/images/dissertao_final_1.pdf
- De Mattos, C. (2006). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. *América Latina: cidade, campo e turismo*, 1, 41-73.
- De Mattos, C. (2015) *Revolución urbana. Estado, mercado y capital en América Latina*. Santiago de Chile: Colección Estudios Urbanos UC, Ril Editores.
- Doré, E. (2008). La marginalidad urbana en su contexto: modernización truncada y conductas de los marginales. *Sociológica*, 67(23), 81-105. Recuperado de <http://www.scielo.org.mx/pdf/soc/v23n67/v23n67a5.pdf>
- Eberle, M. L., & Holliday, I. (2011). Precarity and political immobilisation: Migrants from Burma in Chiang Mai, Thailand. *Journal of Contemporary Asia*, 3(41), 371-392. Recuperado de <http://www.socsc.hku.hk/moei/2015/pdf/academic/jca%202011.pdf>
- Fainstein, S. (1994). *The city builders: property, politics, and planning in London and New York*. Oxford: Blackwell.
- Franquesa, J. (2013). *Urbanismo neoliberal, negocio inmobiliario y vida vecinal: el caso de Palma*. Mallorca: Icaria.
- Hackworth, J. (2007). *The neoliberal city: Governance, ideology, and development in American urbanism*. Ithaca: Cornell University Press.
- Hall, P. G. (1996). *Ciudades del mañana: historia del urbanismo en el siglo XX*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Harvey, D. (1989). *The condition of postmodernity*, volume 14. Oxford: Blackwell.
- Inzulza, J. y Galleguillos, X. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 135-159. <https://doi.org/10.4067/s0718-34022014000200008>
- Jordán, R. y Martínez, R. (2009). *Pobreza y precariedad urbana en América Latina y el Caribe. Situación actual y financiamiento de políticas y programas* (Serie: Documentos de Proyectos No. 245). Santiago de Chile: CAF. Recuperado de <http://scioteca.caf.com/handle/123456789/502>
- Le Corbusier, C. (1973) *Principios del nuevo urbanismo*. Barcelona: Ariel.
- López, E. (2005). Impacto del crecimiento del Gran Santiago en el deterioro funcional de sus espacios pericentrales. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 9, 47.
- López, E., Gasic, I., y Meza, D. (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 76(27), 75-114. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582012000300003>
- López, E., Arriagada, C., Gasic, I., y Meza, D. (2015). Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago. *EURE*, 124(41), 45-67. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612015000400003>
- Lefebvre, H. (1972). *La revolución urbana*. Madrid: Alianza Editorial
- Mac Donald, J. (2004). *Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: Comisión Económica para América Latina y el Caribe, CEPAL.
- Madden, D. & Marcuse, P. (2016). *In defense of housing: The politics of crisis*. Brooklyn: Verso Books.
- Milgrom, P. & Roberts, J. (1992). *Economics, organization and management*. Englewood Cliffs: Pearson.
- Neilson, B. & Rossiter, N. (2008). Precarity as a political concept, or, Fordism as exception. *Theory, Culture & Society*, 7-8(25), 51-72. <https://doi.org/10.1177/0263276408097796>
- Ordóñez, A. (2012). Asentamientos y barrios precarios. *Revista M*, 2(9), 22-39. Recuperado de <http://revistas.ustabuca.edu.co/index.php/REVISTAM/article/viewFile/962/1013>
- Pérez de Arce, R. (2012). *Domicilio urbano*. Santiago de Chile: Ediciones ARQ.
- Pumarino, N. (2014). Edificio residencial: un Gigante Egoísta. *AUS*, 15, 46-51. <https://doi.org/10.4206/aus.2014.n15-09>
- Rojas, M. (2004). La vivienda precaria urbana marginal y su relación con la salud de la población en el proceso de sustentabilidad. Recuperado de http://www.bvsde.opsoms.org/bvsasv/e/boletin/web/Boletin_I/articulos/Trabajo%20Final_ALAP_ABEP.pdf
- Silveira, A. F. y Da Silveira, J. A. R. (2014). Qualidade do espaço residencial: efeitos da verticalização no bairro de Tambaú, na cidade de João Pessoa (PB). *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 5(3)(6), 289-305. <https://doi.org/10.7213/urbe.06.003.ac02>
- Tapia, R. (2000). Medición de la precariedad en asentamientos urbanos irregulares. Estudio comparativo entre Venezuela, Chile y Argentina. *Revista INVI*, 40(15), 39-58. Recuperado de <http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/261/780>
- Töws, R. L., Mendes, C. M., y Vercezi, J. T. (2010). A cidade como negócio: os casos de Londrina-PR e de Maringá-PR. *Boletim de Geografia*, 1(28), 91-103. <https://doi.org/10.4025/bolgeogr.v28i1.9098>
- Winchester, L. (2008). La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas: implicaciones para las políticas del hábitat. *EURE*, 103(34), 27-47. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612008000300002>

NOTAS

- Este trabajo forma parte de los resultados de la tesis doctoral en curso de la autora, dentro del Programa de Doctorado en Arquitectura y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Contacto: lorojas@uahurtado.cl
- Desde principios de la década del noventa, comunas pericentrales han sido sujeto del Programa de Subsidios de Renovación Urbana (Recoleta, Independencia, Quinta Normal, Estación Central, Pedro Aguirre Cerda, San Miguel, San Joaquín, Macul, Ñuñoa y Cerrillos). Una segunda estrategia ha sido el reciclaje de espacios pericentrales a través de megaproyectos urbanos (López, 2005).
- Ubicado entre Ruiz Tagle (oriente); Ecuador y Embajador Quintana (norte); Las Rejas Norte Sur (poniente) y Av. 5 de abril (sur).