

LA CIUDAD ARRENDADA

Santiago centro visto desde las plataformas digitales de arriendo

Tesis para optar por el grado de Magíster en Proyecto Urbano

Ana Cristina Carrión Crespo

Profesores guía:

Dino Bozzi
Paula Orta





PONTIFICIA
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CHILE



LA CIUDAD ARRENDADA

Santiago Centro visto desde las plataformas digitales de arriendo

POR
Ana Cristina Carrión Crespo

Tesis presentada a la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile para optar al grado de Magíster en Proyecto Urbano

Profesores Guía:
Dino Bozzi
Paula Orta

Octubre, 2020
Santiago de Chile

© 2020, Ana Cristina Carrión Crespo

©2020, Ana Cristina Carrión Crespo

Se autoriza la reproducción total o parcial, con fines académicos, por cualquier medio o procedimiento, incluyendo la cita bibliográfica que acredita al trabajo y a su autor.

5 / 11 / 2020

FECHA

Ana Cristina C.

FIRMA

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. Introducción

2. Arriendos en Santiago

- i. Causas*
- ii. Costos*
- iii. Beneficios*

3. Las redes de información y los arriendos

- i. Generalidades y conceptos*
- ii. Periódicos convencionales y plataformas digitales como soportes publicitarios*
- iii. ¿Por qué rentar online?*

4. Metodología

- i. Generalidades*
- ii. Interior/Departamento*
- iii. Edificio*
- iv. Ciudad*
- v. Plataformas digitales*

5. Análisis de las plataformas

- i. Portalinmobiliario, la ciudad inventada*
- ii. Toctoc: la ciudad ideal*
- iii. Airbnb, la ciudad difusa*
- iv. Homeurbano: la ciudad modelo*

6. La ciudad arrendada

7. Conclusión

8. Bibliografía

ABSTRACT

El Centro de Santiago es un lugar en donde diariamente circulan alrededor de 1.800.000 personas, las mismas que transitan por esta zona para realizar diferentes actividades como trabajo, turismo, vivienda, etc. Sin embargo, estos individuos que lo atraviesan diariamente no son los únicos que lo recorren, existe también un público silencioso dentro de esta ciudad que no es visible pero que mira a Santiago Centro a través de los medios de información digitales.

Esta ciudad, como mucho alrededor del mundo, se ha visto influenciada por una sociedad contemporánea. Esos usuarios flotantes, presentes y futuros demandan cubrir diferentes necesidades y temporalidades en su manera actual de habitar, lo que ha generado que Santiago Centro se convierta en un punto estratégico de vivienda. Actualmente la movilidad residencial creciente y la temporalidad de una sociedad flotante es el centro de atención de importantes empresas del sector inmobiliario, que han fomentado la creación de multifamiliares.

La ciudad digital arrendada es descrita, fotografiada y ofertada como un espacio probablemente perfecto, es el sector que el usuario digital indaga, acepta y encuentra ajustable a sus requerimientos de acuerdo a su necesidad temporal. Esta problemática urbana de arriendos digitales nos obliga a repensar la ciudad y su imagen, especialmente en estos tiempos de pandemia en donde la toma de decisiones habitacionales forzosamente debe ser a distancia. Entonces, resulta interesante plantear la discusión sobre las propuestas de la oferta de la ciudad digital arrendada, pero desde el punto de vista de propietarios, arrendatarios, inmobiliarias e interesados en general, ya que las plataformas digitales nos han posibilitado la opción de conocer un lugar sin la necesidad de examinarlo presencialmente.

Es por esto, que, en un Santiago Centro contemporáneo, en donde, los arriendos y departamentos crecen cada vez más en comparación a los propietarios y casas, resulta apremiante entender cuál es el mercado de alquiler visto desde las plataformas digitales, dicho de otra forma, cuál es la ciudad que se fragmenta y se exhibe por partes en las diferentes plataformas en donde se ofrecen arriendos y cuál es la ciudad que el usuario digital percibe y finalmente opta por rentar. La finalidad de esta tesis no deriva simplemente en conocer cuál es la ciudad digital y sus características, sino también proponer que el lector empiece a cuestionar el poder de las redes de comunicación y su tendencia a crear una ciudad virtual que podría alejarse de la real, dicho en otras palabras, una ciudad que se adapta al imaginario urbano del consumidor.

Palabras clave:

Arriendos, plataformas digitales, imaginario urbano

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Anuncio de página de arriendos Tomtoc.com

Figura 2: Conventillos en Santiago inicios del siglo XX

Figura 3: Principales conventillos existentes en Santiago 1900-1923

Figura 4: Distribución de espacios según la ley de multifamiliares

Figura 5: Mapa de distribución de arriendos en Santiago

Figura 6: Cuadro de rangos de edad de usuarios arrendatarios en Santiago Centro

Figura 5: Relación de la variación entre el precio de la vivienda contra remuneraciones 2010-2018

Figura 6: Mapa de distribución de arriendos en Santiago

Figura 7: Tipos de arriendo en Santiago Centro

Figura 8: Tipologías de arrendatario en la comuna de Santiago

Figura 9: Publicidad de arriendo de Portalinmobiliario.com

Figura 10: Anuncios clasificados de periódico convencional 1908

Figura 11: Esquema de metodología de análisis de plataformas

Figura 12: Distribución especial cubierta por departamentos

Figura 13: Distribución especial cubierta por departamentos

Figura 14: Metros cuadrados departamento tipo

Figura 15: Mercado de renta residencial Multifamily

INTRODUCCIÓN

La humanidad está experimentando un proceso de urbanización nunca antes visto, que se ve influenciado por una población que se encuentra en constante movimiento y cambio social. La alta demanda de suelo por parte de las empresas inmobiliarias, los cambios constantes de uso de suelo y la movilidad de las personas que habitan en una ciudad, plantean una reflexión de la nueva ciudad y vivienda y a la adaptación de esta a los nuevos modelos familiares y habitacionales.

La manera actual de habitar es parte de ese cambio social. Una sociedad flotante, contemporánea, que necesita moverse por diferentes razones o etapas en su vida, dan inicio a una nueva problemática urbana sobre nuevas necesidades espaciales, habitacionales y sociales. La demanda por uso de suelo comercial, la adquisición de bienes inmobiliarios como inversión más que propiedad habitacional, las relaciones internacionales y el constante movimiento de la gente hacia diferentes lugares, hacen que los espacios de las viviendas cambien y reaccionen a diferentes requerimientos, principalmente requerimientos temporales siendo estos espacios ofertados por diferentes medios a los usuarios que las requieren.

En el pasado, el periodismo cotidiano en papel jugaba un papel muy importante en el que las personas aspiraban publicar sus servicios para poder llegar a sus posibles clientes, esto a través de su sección de clasificados en donde se ofertan todo tipo de servicios en el cual el usuario era el encargado de seleccionar los anuncios de su interés y clasificarlos según sus necesidades. Sin embargo, con la aparición de la tecnología, estas formas han cambiado y han brindado más facilidades de anuncio, búsqueda y filtro de información a los usuarios. Además, es necesario tomar en cuenta que en la manera actual de habitar y de vivir las plataformas digitales -el internet- forma una parte indispensable de la vida de las personas en distintos ámbitos. El ámbito inmobiliario es parte de este ya que permite a las personas categorizar y mirar las opciones de vivienda, ya sea compra o arriendo, con las cualidades que requieran, desde la comodidad de su hogar a cualquier momento del día. Si bien este fenómeno no es nuevo, podemos tener certeza que, en estas actuales condiciones de confinamiento obligatorio y la falta de posibilidades de poder salir a terreno, esta opción de mercadeo por internet, esta creciendo.

Es por esto que, en la ciudad, la alta demanda de vivienda, especialmente de la temporal, junto con la movilidad residencial y la tecnología, han creado nuevas maneras de exponer la oferta de vivienda disponible por la web. Por lo que finalmente, en este trabajo se cuestiona a la ciudad vista desde los ojos de las plataformas digitales. Las redes se han vuelto una herramienta indispensable al buscar habitación, sin embargo, es diferente la visión de Santiago Centro ofrecida en los anuncios de internet comparada con la realidad de la ciudad.

Esta tesis se trata el caso de Santiago Centro, un centro antiguo lleno de gente, calles peatonales y galerías, en donde circulan alrededor de 1.800.000 personas diariamente. Por esto, es necesaria entender la nueva dinámica de arriendos, su usuario, su temporalidad, ya que todas estas piezas forman parte del imaginario urbano de la ciudad virtual de Santiago Centro.

Es importante recalcar que esta tesis en su inicio se vio afectada por la aparición inesperada de la emergencia sanitaria, COVID-19, impidiendo el acceso a establecimientos de información física para realizar levantamientos de información en terreno, por lo que este trabajo se basa en una aproximación digital de la oferta encontrada en plataformas de arriendo de internet.

HABITAR EN SITUACIÓN DE COVID

“¿Qué pasa cuando millones de personas están a punto de perder sus casas en medio de la pandemia, cuando mucha de nuestra salud como comunidad depende de quedarse en casa?”

Actualmente, junio 2020, el mundo se encuentra en una situación de pandemia en donde se ha optado por confinamientos, cuarentenas, toque de queda u otras medidas sanitarias excepcionales que cada país considere necesarias para mantener un índice bajo de contagios. Por esto varios empleos, instituciones educativas, etc, han optado por teletrabajo, es decir, que no es necesaria toda relación física y presencial sino solamente tener conexión a internet en un computador, teléfono o tablet sin importar el lugar en donde el usuario se encuentre. No solo los trabajos y la educación han optado por estas medidas, sino todos los sectores se han adaptado a esta manera de trabajar con el fin de continuar su labor y poder ofrecer este servicio a sus clientes.

“Los tiempos de cierre en los arriendos han disminuido producto de la pandemia”, sostiene Víctor Danús, gerente general de ProUrbe. “Este fenómeno se explica por las crecientes restricciones de movimiento que ha habido en los últimos meses. Con el paso de las semanas, los interesados en arrendar se fueron apurando cada vez más, pues sentían que las dificultades para visitar las propiedades aumentarían. Cosa que fue así, pues hoy no se pueden hacer visitas”, indica. Danús señala que, al presentarse oportunidades, los cierres de negocio también son más rápidos. Esto, a su vez, tiene efecto en los precios. “Está siendo un mercado muy dinámico y en estas semanas, incluso tenemos gente que se decide por arrendar sin ver la vivienda, dada la cuarentena total que hay en la Región Metropolitana”, menciona.

El sector inmobiliario si bien ya empezó a trabajar de esta manera ofertando arriendos especialmente a viajeros, como es el caso de la plataforma Airbnb, sin embargo estas plataformas han empezado a tomar popularidad ya que es en donde se publican la mayoría de inmuebles de todo tipo, las plataformas de viajeros como lo es Airbnb han perdido clientes, ya que se trata de una plataforma más para viajes, mientras que las plataformas locales han sido de más necesidad al ofertar opciones de vivienda dentro de una misma ciudad y más accesibles.

Además debido a la gran cantidad de población en Santiago que vive en departamentos, siendo estos usualmente pequeños, las plataformas también han publicado artículos y consejos para poder adaptar los espacios a nuevas necesidades como es el caso de la ACOP (Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G), a través del tiempo de esta crisis sanitaria, ha publicado un artículo en donde habla de como llevar la cuarentena ante la propagación del COVID-19, sobre todo para quienes viven en espacios pequeños, menciona que Assetplan, líder en renta residencial, brinda tips para llevar la cuarentena como:

- Limpieza y orden
- Espacios de doble función: usar el ingenio y darle mas funciones a un mismo lugar de la vivienda
- Redescubrir cada espacio: los departamentos son muy pequeños a pesar de la cantidad de dormitorios, por lo que se puede valorar cada espacio y usarlo a base de horarios ayudando a la mente a seguir la rutina que se tenia previa a la crisis.
- Muebles arrinconados: readecuarlos para sentirse en un lugar más amplio
- Iluminación natural: clave para la sensación de amplitud

Figura 1: Anuncio de página de arriendos Tomtoc.com



Figura 2: Conventillos en Santiago inicios del siglo XX



ARRIENDOS

Por definición, *alquiler* o *arrendamiento* es un contrato en donde una parte se compromete a transferir temporalmente el uso de una cosa o inmueble a una segunda persona que a su vez se compromete a su vez a pagar por el un determinado precio por el uso de este.

En el caso de Chile, los arriendos comienzan a tomar importancia a finales del siglo XIX e inicios del siglo XX, cuando Santiago experimenta un aumento poblacional exagerado pasando de una población de 112.377 personas en el año 1865 a una población de 693.237 personas para el 1930 para una época en donde la sociedad chilena vivía en torno a la hacienda. En este tiempo Santiago fue incapaz de absorber las demandas de vivienda e infraestructura urbana que requería tal población, siendo uno de los principales problemas el de las habitaciones obreras.

Para finales del siglo XIX los cuartos redondos y los ranchos fueron la habitación característica de los sectores populares. Los cuartos redondos hacen referencia a aquella habitación que no posee más luz o ventilación que la que proviene de la puerta de entrada mientras que el rancho era una copia un tanto deteriorada de la una vivienda popular campesina construidos de adobe con techo de paja, un tipo de habitación en donde se realizan todas las actividades desde lavar planchar y dormir. Usualmente construida sobre tabiques, tablas y barro armado

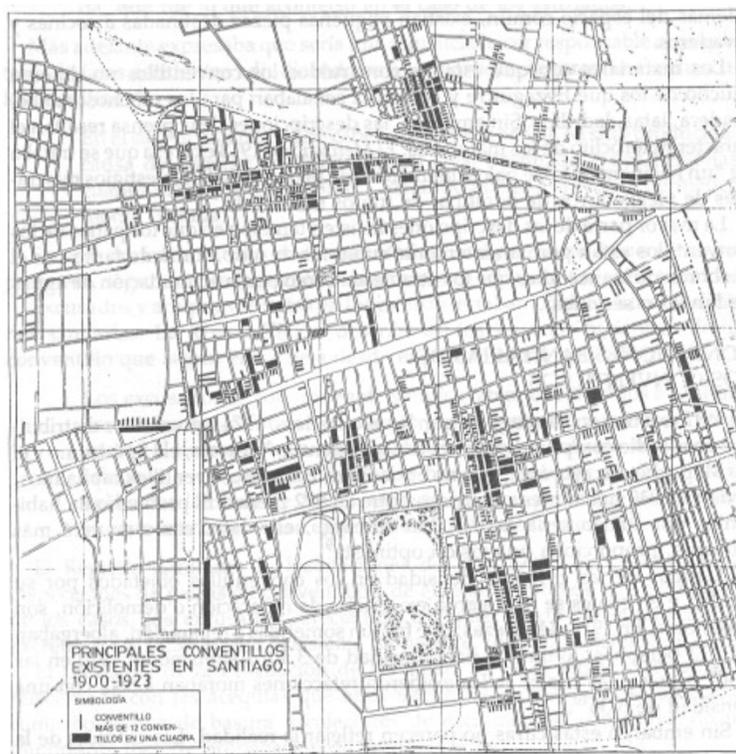


Figura 3: Principales conventillos existentes en Santiago 1900-1923

A medida que el crecimiento urbano va creando un mercado de tierras y a exigir nuevas maneras de aprovechar el suelo y generar nuevas opciones de vivienda, crece el negocio de renta de habitaciones populares en el cual el cuarto redondo y el conventillo reemplazan al rancho como opción de vivienda de arriendo para los trabajadores.

El conventillo era un conjunto de cuartos redondos alineados a lo largo de una calle interior. Un reglamento de 1899 define como conventillo a “la propiedad destinada a arrendamiento por piezas o por secciones, a la gente proletaria, y que en varias piezas o cuerpos de edificios arrendados a distintas piezas o cuerpos arrendados a distintas personas tengan patio o zaguán en común”. La ventaja de los conventillos sobre los cuartos redondos era que el lavado de ropa y la preparación de comida podían hacerse en un patio común. En invierno tenían que trasladarse al interior sirviendo el fuego de la cocina como estufa. Algunos conventillos además del espacio común ofrecían pequeñas piezas destinadas a cocina y lavadero. Es así como se va generando una tipología de arriendo.

Después, la ley que permite que un edificio pertenezca a diferentes propietarios aparece en el año 1937. “La ley N° 6.071 de 1937 permitía que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso, pudieran pertenecer a distintos propietarios, manteniéndose ciertos bienes en copropiedad. Posteriormente, la Ley° 16.742 de 1968 posibilitó que los conjuntos habitacionales pudieran acogerse a las disposiciones de la Ley de propiedad horizontal.”



Figura 4: Distribución de espacios según la ley de multifamiliares

De acuerdo al Artículo 1 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la ley permite establecer condominios con dominios exclusivos a favor de propietarios distintos, manteniendo uno o más bienes dentro de un dominio común. Por ejemplo, en un condominio de 10 viviendas donde cada propietario posee el dominio de común como las áreas comunes, quinchos, piscinas, salones de eventos, etc.

No es hasta el 2013 que el negocio de los edificios llamados “Multifamily” se instalan en Chile con 19 edificios, y al 2017 el 1% de multifamiliares de Santiago son de este tipo (Court, 2018). El Multifamily es edificio residencial que pertenece a un solo dueño, pero está destinado netamente para el arriendo. La mayor parte de estos edificios se encuentran justamente en la comuna de Santiago Centro. La idea de estos edificios es que ya que están netamente diseñados para la renta permiten una alta durabilidad y una correcta adaptación a un alto flujo de personas que van y vienen. Además, el mantenimiento y gestión resulta más fácil y directo con su propietario común, simplificando problemas de convivencia y discusiones entre vecinos.

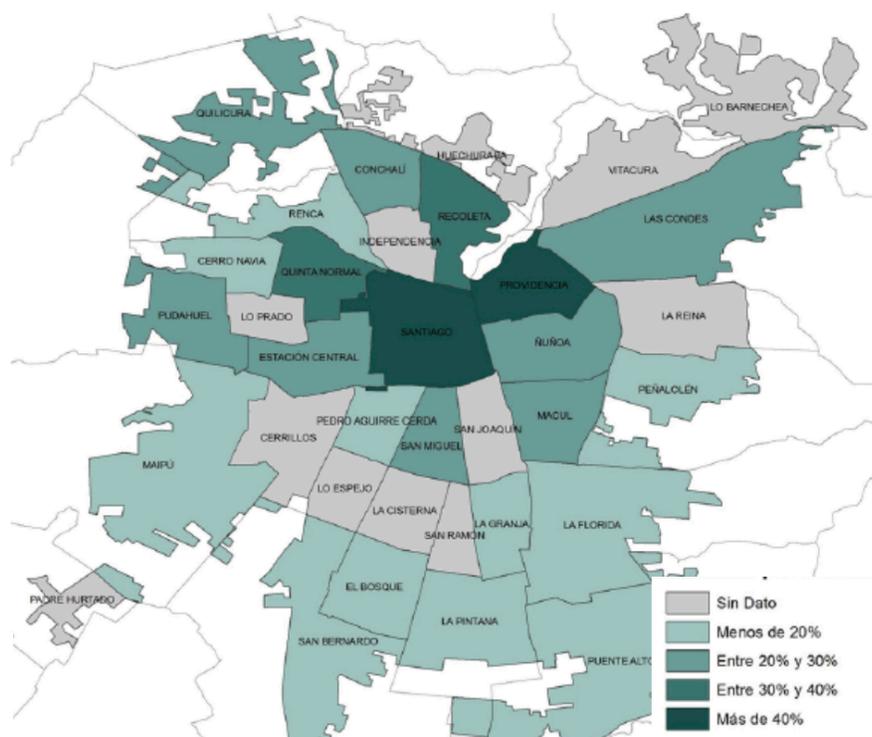


Figura 5: Mapa de distribución de arriendos en Santiago

ARRIENDOS EN SANTIAGO

Los tanto la oferta como la demanda de arriendos ha crecido en Santiago. Según el último censo del 2017 del MINVU (Ministerio de Vivienda y Urbanismo) los arriendos han crecido notablemente los últimos años, siendo más de la mitad de la población chilena que opta por arrendar una vivienda, a esto se le suma la migración de regiones o países, siendo los usuarios familias, estudiantes, profesionales, migrantes, etc. En la última década, la demanda de departamentos ha crecido del 59% al 78%, mientras que la demanda por arrendar una vivienda ha ido del 31.3% a ser el 65.2% hasta el año 2017. Esto genera alta demanda de vivienda, de departamentos.

Según el siguiente mapa. la mayor concentración de arriendos en Santiago se encuentra en las comunas de Santiago Centro y Providencia con más del 40% de arrendatarios de las propiedades del sector, seguidos de Quinta Normal y Recoleta con un porcentaje entre el 30% y 40%, tendiendo este número a subir en condiciones normales (sin COVID). Además, pese a la incertidumbre que atraviesa Chile y en general el mundo entero, según expertos, los arriendos tienen tendencia a aumentar ya que las personas tienden a evitar el compromiso a endeudarse a largo plazo comprando una vivienda, obligando en cierta manera a las personas a postergar estas decisiones.

Causas, costos y beneficios de los arriendos

La demanda de arriendo ha mostrado una tendencia de crecimiento desde el 2009 en varias de las encuestas del país, como la encuesta de Caracterización Socioeconómica de la ciudad (CASEN), eso significa que la curva seguirá creciendo y más aún en situaciones actuales de pandemia en donde las personas evitan compromisos económicos debido a la incertidumbre.

Según el Subdecano de la Universidad del Desarrollo, en una entrevista en el 2018, mencionó que los arriendos se encuentran en auge por la escasez de suelos disponibles en áreas bien ubicadas, las personas prefieren rentar y tener el acceso a las atracciones y beneficios que brinda la ciudad. Las personas que prefieren estos beneficios son usualmente jóvenes profesionales de hogares pequeños.

Otra causa que menciona, es el cambio de pensamiento y habitar de las nuevas generaciones. En años pasados, las personas optaban por una vivienda para el resto de su vida, ahora se habla mucho de la movilidad residencial, en donde las personas optan por tener una vivienda que se adapte mejor a cada etapa de su vida, y esta va cambiando.

Figura 6: Cuadro de rangos de edad de usuarios arrendatarios en Santiago Centro

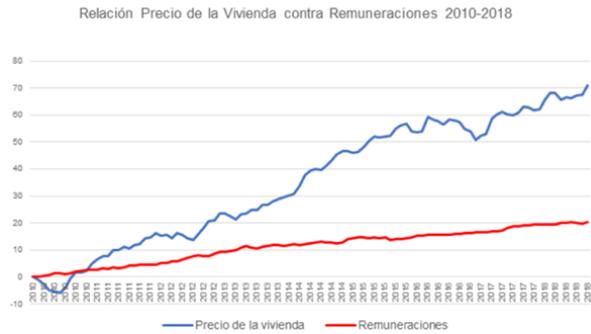
Edad	Porcentaje
< 35	42
35 - 45	23
> 45	34

La anterior tabla especifica los rangos de edad de la clasificación de las personas que actualmente habitan en el centro de Santiago, lo que permite conocer más sobre los usuarios que optan por el arriendo de vivienda, se puede ver que el 65% de población tiene menos de 45 años, del cual el 42% tiene menos de 35 años. Lo que confirma lo antes mencionado, que son personas jóvenes, estudiantes o jóvenes trabajadores que optan por rentar departamentos solos, compartidos o las distintas opciones de vivienda que existen. Un factor muy importante que aumenta el índice de arriendos hoy en día, es la migración. Santiago ha sido uno de los mayores receptores de inmigrantes de Latinoamérica ya sea desde otras ciudades de Santiago u otros países. Las comunas que mas aldeanos inmigrantes tienen son Independencia, Estación Central y Santiago Centro.

Además, es importante mencionar los costos de arriendos que impiden el acceso a una vivienda propia. Según los datos obtenidos de la encuesta CASEN 2015, más de un millón de hogares chilenos arriendan una vivienda. Esto a diferencia de años pasados confirma una tendencia al alza de familias que optan por el arriendo como opción de tenencia de una vivienda. Esto implica un gasto mensual adicional a los ingresos del hogar. Por otra parte, diversos organismos internacionales sugieren transitar de políticas habitacionales que otorgan viviendas propias hacia alternativas que propongan el acceso a viviendas de arriendo para combatir el déficit habitacional y además promover y facilitar la movilidad residencial (BID,, 2014). Es importante mencionar que esto ha sido parte del programa de subsidios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que tiene como propósito dar una solución habitacional al 70% mas vulnerable de la población nacional.

Apenas 58% de los hogares a nivel nacional tienen de moradores a sus propietarios, según la Casen 2017. Por lo que la población menciona que no es el precio de la vivienda el problema, sino el sueldo que perciben. Se observa que mientras que los precios de compra han subido casi 100%, los de arriendo lo han hecho en 50% como lo muestra el gráfico anterior. Según la Cámara Chilena de la Construcción, el alza en precio en la vivienda se debe al crecimiento demográfico, la variación del precio del suelo y el aumento de costos de edificación, mientras que los sueldos no han presentado mayor cambio.

Figura 5: Relación de la variación entre el precio de la vivienda contra remuneraciones 2010-2018



Con todo el auge del fenómeno de arriendos, resulta evidente el interés de las inmobiliarias o de usuarios privados acerca de la importancia de invertir en la construcción de vivienda, así como también el interés de inversionistas en la compra de unidades para arrendar, por lo que se dice que hoy en día las viviendas son para invertir, no para vivir. Según el gráfico inferior, los precios de arriendo resultan más costosos en la parte oriente de Santiago estando entre los 0.29 UF y 0.43 UF, mientras que al oeste el costo de arriendo va disminuyendo. Por esto existe también un alto número de personas de ingresos medios y bajos que se quedan fuera de el mercado de vivienda, que son forzados a ir lejos de la ciudad o a vivir en hacinamiento ya que se encuentran fuera de sus posibilidades económicas.

Figura 6: Mapa de distribución de arriendos en Santiago

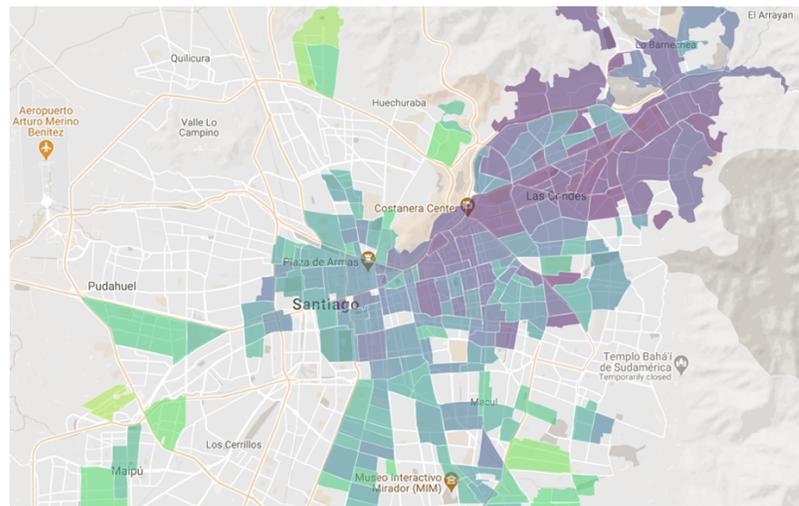


Figura 1. Arriendos en Santiago Centro

Santiago Centro resulta ser la opción mas popular para arrendatarios, ya sean estudiantes, familias, extranjeros, según la información brindada por Portalinmobiliario (2018), ya que esta comuna se centran varios establecimientos importantes y su ubicación es centralizada.

Usuarios que arriendan en Santiago Centro

- Arrendar pieza
- Pensión
- Arrendar de forma individual
- Compartir departamento
- Comprar, otros

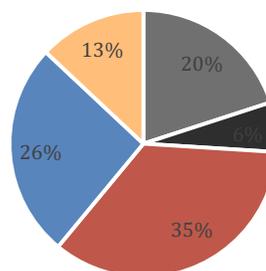


Figura 7: Tipos de arriendo en Santiago Centro

Es notorio que la oferta de arriendos ha crecido, por ende, los hogares han crecido. En este caso, la vivienda está siendo construida como inversión y no como vivienda en muchos escenarios. La alta oferta de arriendos, especialmente de arriendos de viviendas de una pieza, ha generado la opción para adultos jóvenes de independizarse de su familia a pronta edad y generar nuevos hogares, hogares pequeños que varían de 1-2 personas.

Según los datos de la CASEN 2015, las tipologías de arrendatarios en la comuna de Santiago se dividen de la siguiente manera:

Tipologías de arrendatario por comuna en la comuna de Santiago

Profesionales	45%
Inmigrantes	16%
Pobres con menores	9%
Sectores medios	23%
Adultos mayores	8%
Total arrendatarios (N)	40,884
Total arrendatarios	69%

Figura 8: Tipologías de arrendatario en la comuna de Santiago

Los resultados del cuadro anterior indican que el 69% de las propiedades del sector son arrendadas, en donde la mayoría de arrendatarios de la comuna son profesionales con el 45% de arriendos que resulta casi la mitad de los arriendos de la comuna, seguido de sectores medios con el 23% e inmigrantes con el 16%.

Además, es posible conjeturar que la oferta de unidades en arriendo generada por inversionistas ha inducido la formación de nuevos hogares, es decir, personas que solas o con otros han dejado los hogares en que estaban y han formado un hogar distinto, dada la disponibilidad de viviendas. Es posible pensar en personas jóvenes que dejan de vivir con sus padres y se van a vivir, solos o con otras personas, a una nueva vivienda.

LA CIUDAD, ARQUITECTURA Y LAS REDES DE INFORMACIÓN

La ciudad “digital” se diferencia de la ciudad “real” ya que hace de ella un lugar netamente virtual. Cuestiona la tendencia de la ciudad a convertirse en una suma de productos urbanos que se ofertan por internet y que cada usuario que la mira escoge sus mejores atributos de acuerdo a sus necesidades haciendo de ella su ciudad ideal.

La ciudad, la arquitectura y las redes de información han sido temas debatidos en varias ocasiones por un sin número de autores, cuestionando si es importante la aparición de la tecnología en la arquitectura, y mas aún, la aplicación de la tecnología en la en ella, sin embargo, en este caso se debaten tres variables: la oferta digital de vivienda, la vivienda y la ciudad.

Es evidente que la popularidad de las redes para buscar alojamiento ha crecido y que la mayoría de opciones se postulan en la web. Las plataformas digitales cada vez van teniendo mas importancia para la gente ya que facilitan el acceso a diferentes tipos de información importante para el usuario. Como muestra la figura, las plataformas pretenden fomentar la comodidad para sus clientes de buscar su vivienda ideal desde la comodidad de su hogar.

La oferta de vivienda publicada en las plataformas digitales debería ser traducidas a la ciudad, o viceversa, de manera que el usuario que la adopte encuentre justamente lo que compró, sin embargo, las posibles desilusiones terminan en una añoranza de una ciudad idealizada. Lo que nos lleva a pensar, si la ciudad es el espejo de las personas que la viven, como estos usuarios virtuales pueden influir en ella.



Figura 9: Publicidad de arriendo de Portalinmobiliario.com

A pesar de esto, la ciudad virtual, aquella que se anuncia, empieza siendo una ciudad genérica en una burbuja que tiene la capacidad de adquirir cualquier forma y usos, toma la apariencia que su usuario requiera y termina siendo el producto perfecto para su compra. Es aquí en donde las plataformas inmobiliarias y digitales juegan un papel importante, ya que son ellas quienes las ofertan. Bajo esta imagen de vida, se esconden las tareas cotidianas, la vida real y en sí los ajetreos de la ciudad real, produciendo una omisión de ella en beneficio de la ciudad virtual y por ende de su arrendatario.

Sin embargo, esta información resulta en pautas o puntos de partida para mirar la oferta de vivienda junto con las necesidades actuales de la población y cuestionar la vivienda y desde ella a la ciudad para encontrar soluciones innovadoras y que enlacen a las dos ciudades, real y virtual. Se puede decir que la ciudad virtual está directamente relacionada con la ciudad global ya que está comunicada en el espacio de flujos y comunicación de usuarios y ciudades, y como otras, ha tomado partes del espacio físico y se ha expuesto a manera de anuncio en la red digital. (Sassen, 1995)

Manuel Castells, en su libro “la ciudad informacional”, intenta analizar la relación de las nuevas tecnologías de información y los procesos urbanos y regionales en el amplio contexto histórico dentro del cual emergen estas tecnologías, describe transformaciones articuladas al capitalismo como sistema social, al informacionalismo que entiende como el modo de desarrollo en donde la información sustituye la mano de obra como factor determinante, y a las tecnologías de información como poderosos instrumentos de trabajo y modeladores de ciudad.

Esto describe en cierta manera la actual situación, como el teletrabajo, las empresas no requieren oficinas físicas y les da la opción de moverse, así como también a los trabajadores les permite hacer su labor desde su propia cama. Otro ejemplo es ver publicidad en las pantallas de su celular, ordenador o cualquier dispositivo, lo que hace de la ciudad obsoleta, o al menos no un escenario necesario para información y gestión. A esto es lo que Castells describe como ciudad informacional, una ciudad en donde como prioridad económica no es aumentar la producción, sino generar y procesar más información. Es una ciudad en donde la información y las telecomunicaciones permiten una flexibilidad espacial.

Según esta teoría, las redes de información y la información dada en sí, dan forma a las ciudades según lo que perciba el usuario y lo que diga aquella información, por lo que resulta importante poder captar esa información de las redes para crear soluciones al habitar actual de las cuales somos protagonistas y arquitectos.

PRECIO: 10 CENTAVOS

FUNDADO EN VALPARAISO

Año LXXXI - Num. 24.478

EDICION DE 12 PAJINAS

EL MERCURIO

Santiago, Jueves 25 de Mayo de 1908

PRECIO: 10 CENTAVOS

FUNDADO EN SANTIAGO

Año VIII - Num. 2.464

LAS MANIOBRAS DE 1908

Una defensa de última hora

El momento de mayor actividad de las maniobras que se han desarrollado en los últimos días de abril, cuando se reunió el Consejo de Ministros para discutir el programa de la campaña electoral, ha sido el más interesante de la campaña electoral, porque en él se ha dado origen a las maniobras que se están desarrollando en estos días.

El momento de mayor actividad de las maniobras que se han desarrollado en los últimos días de abril, cuando se reunió el Consejo de Ministros para discutir el programa de la campaña electoral, ha sido el más interesante de la campaña electoral, porque en él se ha dado origen a las maniobras que se están desarrollando en estos días.

¡Alhajas! ¡Perlas! ¡Brillantes!

El momento de mayor actividad de las maniobras que se han desarrollado en los últimos días de abril, cuando se reunió el Consejo de Ministros para discutir el programa de la campaña electoral, ha sido el más interesante de la campaña electoral, porque en él se ha dado origen a las maniobras que se están desarrollando en estos días.

¡Alhajas! ¡Perlas! ¡Brillantes!

El momento de mayor actividad de las maniobras que se han desarrollado en los últimos días de abril, cuando se reunió el Consejo de Ministros para discutir el programa de la campaña electoral, ha sido el más interesante de la campaña electoral, porque en él se ha dado origen a las maniobras que se están desarrollando en estos días.

PIDA UD. Pilsener COUSINO

LA CERVEZA PREFERIDA DE TODO EL MUNDO

WEIR, SCOTT & Cia. PUENTE 211

OPORTO - JEREZ CHAMPAÑAS

Licores de 1a. calidad APOLLINARIS

COCAC MORTON

AGUA FERRIER

CLASER N.º 1 - AGUA DE BODA

MAYO 28

JUEVES

El momento de mayor actividad de las maniobras que se han desarrollado en los últimos días de abril, cuando se reunió el Consejo de Ministros para discutir el programa de la campaña electoral, ha sido el más interesante de la campaña electoral, porque en él se ha dado origen a las maniobras que se están desarrollando en estos días.

RESTAURANT BRINCK

El momento de mayor actividad de las maniobras que se han desarrollado en los últimos días de abril, cuando se reunió el Consejo de Ministros para discutir el programa de la campaña electoral, ha sido el más interesante de la campaña electoral, porque en él se ha dado origen a las maniobras que se están desarrollando en estos días.

MUEBLES Gran LIQUIDACION

PRECIO DE FABRICA

El momento de mayor actividad de las maniobras que se han desarrollado en los últimos días de abril, cuando se reunió el Consejo de Ministros para discutir el programa de la campaña electoral, ha sido el más interesante de la campaña electoral, porque en él se ha dado origen a las maniobras que se están desarrollando en estos días.

Los propietarios de casas y fincos

El momento de mayor actividad de las maniobras que se han desarrollado en los últimos días de abril, cuando se reunió el Consejo de Ministros para discutir el programa de la campaña electoral, ha sido el más interesante de la campaña electoral, porque en él se ha dado origen a las maniobras que se están desarrollando en estos días.

PINO OREGON

MADERAS DE TODAS CLASES. GRAN SURTIDO AL MAR BAJO PRECIO

Barraca y Fabrica EL PROGRESO

El momento de mayor actividad de las maniobras que se han desarrollado en los últimos días de abril, cuando se reunió el Consejo de Ministros para discutir el programa de la campaña electoral, ha sido el más interesante de la campaña electoral, porque en él se ha dado origen a las maniobras que se están desarrollando en estos días.

PINO

El momento de mayor actividad de las maniobras que se han desarrollado en los últimos días de abril, cuando se reunió el Consejo de Ministros para discutir el programa de la campaña electoral, ha sido el más interesante de la campaña electoral, porque en él se ha dado origen a las maniobras que se están desarrollando en estos días.

LO INCREIBLE

Solo para caballeros

El momento de mayor actividad de las maniobras que se han desarrollado en los últimos días de abril, cuando se reunió el Consejo de Ministros para discutir el programa de la campaña electoral, ha sido el más interesante de la campaña electoral, porque en él se ha dado origen a las maniobras que se están desarrollando en estos días.

«REMATE» DE UNA BIBLIOTECA

El momento de mayor actividad de las maniobras que se han desarrollado en los últimos días de abril, cuando se reunió el Consejo de Ministros para discutir el programa de la campaña electoral, ha sido el más interesante de la campaña electoral, porque en él se ha dado origen a las maniobras que se están desarrollando en estos días.

IMPORTACION DE REPRODUCTORES

El momento de mayor actividad de las maniobras que se han desarrollado en los últimos días de abril, cuando se reunió el Consejo de Ministros para discutir el programa de la campaña electoral, ha sido el más interesante de la campaña electoral, porque en él se ha dado origen a las maniobras que se están desarrollando en estos días.

Figura 10: Anuncios clasificados de periódico convencional 1908

PERIÓDICOS CONVENCIONALES Y PLATAFORMAS DIGITALES COMO SOPORTE PUBLICITARIO

La popularidad de los periódicos convencionales de papel en el siglo XIX fue el inicio del acceso de información, haciendo que la prensa se convierta en un poderoso actor social y elemento atractivo tanto para marcas y personas que querían promocionar productos que querían aparecer en ellos para hacer llegar su información a sus potenciales consumidores. Como lo muestra la imagen anterior, una plana de El Mercurio del día 28 de mayo de 1908.

Sin embargo, las cifras de lectores han caído y las personas han empezado a optar por otros medios como sus fuentes de información como las redes digitales. Se dice que la caída de los periódicos se da por la aparición del internet y la opción de publicidad gratis, a diferencia del periódico en el que se debía pagar un porcentaje por anuncio y por espacio, además de su facilidad de distribución el cual el periódico convencional necesita ser entregado físicamente, el digital ofrece la opción de acceso desde cualquier lugar, a cualquier momento mientras se tenga una conexión estable a internet.

Los periódicos convencionales siguen existiendo y siendo distribuidos para quien lo desee, mientras que los mismos poseen una plataforma digital. Además, la información se encuentra categorizada y actualmente existen plataformas para cualquier tipo de servicio que el usuario requiera. Esta tesis utiliza estas plataformas de servicios inmobiliarios por sus anuncios de arriendo.

No cabe duda que popularidad de las plataformas digitales para buscar alojamiento temporal han crecido de una manera acelerada existiendo plataformas específicas, en las que predominan tipos de usuarios con diferentes necesidades temporales, esto no significa que no se puedan encontrar todo tipo de arriendos en las plataformas.

Por ejemplo, para turistas o viajeros con necesidades temporales cortas o de paso, existen plataformas como airbnb, couchsurfing, tripadvisor, booking, homeurbano, entre otros, estas páginas ofrecen sus precios diarios usualmente amoblados o decorados y tienden a ofrecer una experiencia más activa de Santiago. Por otro lado tenemos a personas que arriendan por tiempos más largos de mínimo un año, estos tienden a ser plataformas nacionales como portalinmobiliario, toctoc, zoominmobiliario, goplacelit. Estas plataformas ofertan sus arriendos con costos por mes usualmente amoblados, semi amoblados, o sin amoblar.

¿Por qué rentar online?

Las transacciones y negociaciones últimamente están facilitándose en el hecho que están siendo cada vez menos personales utilizando a las redes de comunicación como medios entre clientes y ofertantes, las redes facilitan esta interacción ahorrando tiempos mutuos y en algunos casos ofreciendo seguridad a ambas partes, al ser la vivienda actualmente considerado un mercado, las redes empiezan a negociarla y exhibirla como tal.

Por otra parte, actualmente, las inmobiliarias están utilizando frases como “Siempre es un buen momento para conocer tu hogar” (Goplacit, 2020) o “Conoce tu nueva casa sin salir de casa” (Toctoc, 2020), si bien en la actual situación resulta inconveniente salir por cuestiones sanitarias, este movimiento se venía dando hace algún tiempo, pero es ahora en donde estas plataformas pondrán especial empeño en el servicio por medios digitales. Entre los beneficios que ofrece rentar un inmueble en línea se encuentran:

- Obtener ofertas actuales y categorizarlas según necesidades.
- Acceso a cualquier hora del día
- Tour virtual
- Fácil navegación vista por lista o mapa
- Disponibilidad y acceso de internet
- Familiaridad con el internet

OFERTA DE ARRIENDOS EN LAS PLATAFORMAS DIGITALES DE INFORMACIÓN

METODOLOGÍA

Para determinar las cualidades de la ciudad virtual de arriendo de Santiago Centro, se elegirán cinco plataformas de arriendos, esta elección se basa la popularidad de las plataformas tanto nacionales como internacionales para poder obtener resultados desde perspectivas de plataformas con diferentes usuarios. Las plataformas a analizar serán las siguientes:

- i. Toctoc
- ii. Portalinmobiliario
- iii. Airbnb
- iv. Homeurbano

Después se tomarán varios anuncios de arriendos ofertados en estas plataformas y se analizarán las características de las mismas, aspectos de los anuncios que se ofertan en tanto en la descripción como en imágenes mostradas con el fin de poder categorizar y convertir esta información en estadísticas de un tipo de estudio de mercado de oferta, ya que todo análisis tiene que partir de observación datos para concluir en un imaginario cualitativo.

De cada una de estas plataformas se ordenan los anuncios desde el más reciente y se irá tomando un anuncio cada 10, tomados las ofertas publicadas hasta el 1 de Julio de 2020, con el fin de poder obtener una muestra más amplia, ya que cada día se publican entre 30-70 anuncios diarios para la zona de Santiago Centro, por lo que con esta selección se puede tomar una muestra de al menos 15 días. La selección se realiza de la siguiente manera:

	1	2	3	4	5
6	7	8	9		1
2	3	4	5	6	7
8	9		1	2	3

Al hablar de vivienda en altura, específicamente de un mercado de arriendo de departamentos, es imprescindible conocer la información del departamento en sí, los atributos del edificio y su relación con la ciudad, por lo que la información se categorizará en un formulario de datos, en este caso un formulario digital de Google Forms, dividido en tres variables para poder ser analizadas que a su vez se distribuyen de la siguiente manera:

Generalidades

- Quien lo renta: inmobiliaria o propietario
- Tipo de inmueble
- Descripción, adjetivos

Interior/Departamento

- Precio
- Gastos comunes
- Metraje
- Orientación
- Vista o paisaje
- Iluminación
- Amoblado
- Número de habitaciones
- Baños
- Lavandería
- Balcón
- Otros

Edificio

- Antigüedad
- Número de piso
- Equipamientos del edificio

Ciudad

- Ubicación
- Equipamientos públicos
- Condiciones ambientales
- Seguridad
- Conectividad

Además del análisis de descripción de las ofertas de empleo, se realizará una observación fotográfica de las mismas fichas utilizadas para el análisis de encuestas. Se toman 15 fotografías del total de las fichas (50), tomando

la muestra cada 3 anuncios, con las cuales se realizará un collage por plataforma, además de tomar datos generales de cada fotografía de portada del anuncio, ya que es la imagen que el usuario percibe en seguida, con la siguiente información:

- Momento: se considera si el escenario de la fotografía es programado o espontáneo al publicarlo. Toma en cuenta luces, decoración, limpieza, nitidez del espacio, vistas, etc.
- Calidad (Clara o borrosa)
- Espacio que muestra
- Espacio específico

Finalmente, al haber realizado los análisis tanto descriptivos como de imagen, se tiene como objetivo transmitir aquellos datos cuantitativos en una interpretación cualitativa de una ciudad, que pueda ofrecer rasgos característicos del imaginario urbano para crear nuestra ciudad virtual desde la perspectiva de los arriendos desde cada plataforma analizada.

PLATAFORMAS DIGITALES

Anteriormente se mencionó que existen plataformas digitales de acuerdo a la temporalidad y al usuario, según esa información, como plataformas se analizarán las siguientes, una mezcla de plataformas para lograr conseguir el imaginario de la ciudad desde perspectivas diferentes de plataformas con distinto tipo de usuarios:

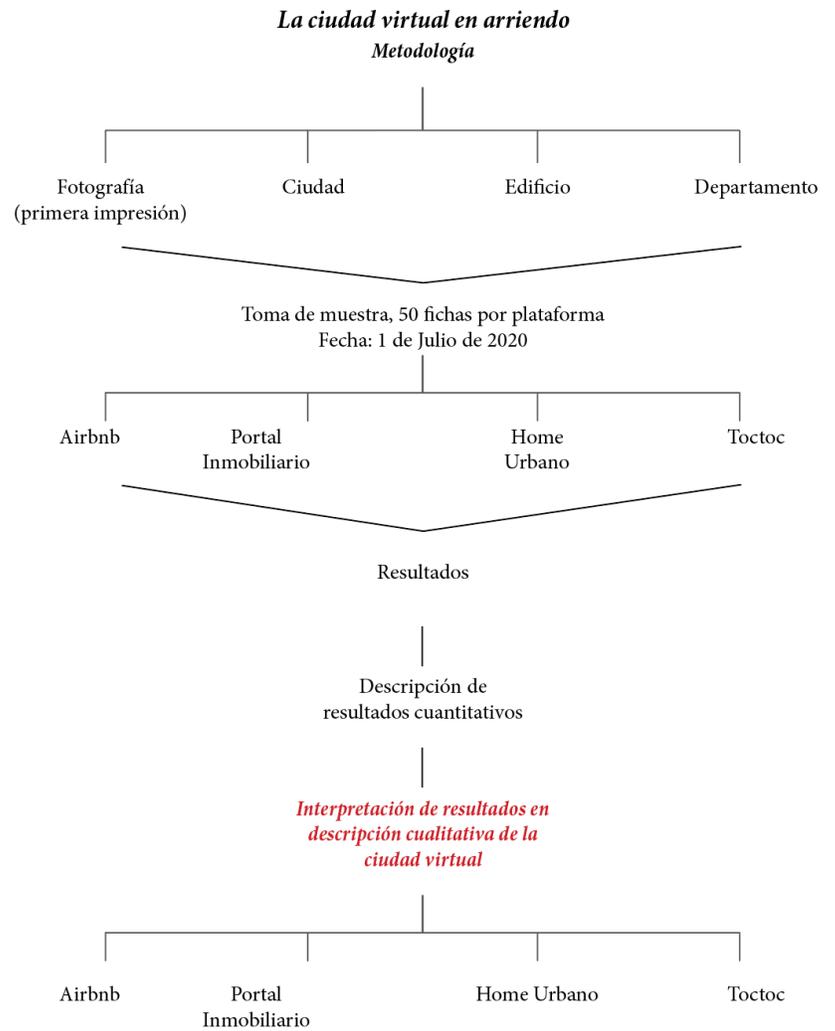


Figura 11: Esquema de metodología de análisis de plataformas

Toctoc

Toctoc es una plataforma inmobiliaria nacional que se encarga de recolectar, procesar y organizar información de propiedades disponibles para compra, venta o arriendo. Se publican mediante inmobiliarias o personas particulares pudiendo ser amoblados o no amoblados permitiendo al usuario escoger. La plataforma es para personas que buscan viviendas para arriendos largos de mínimo de un año, además de ofrecer servicios de compra y venta.

Portalinmobiliario

Este portal pone a disposición de sus usuarios información de venta y arriendo de casas, departamentos, oficinas, sitios, etc. La publicación de los inmuebles es gratuita y puede ser publicada tanto por corredores inmobiliarios como por propietarios. Es una página en donde generalmente se promocionan arriendos para largo plazo, aunque también ofrece la opción de arriendo temporal.

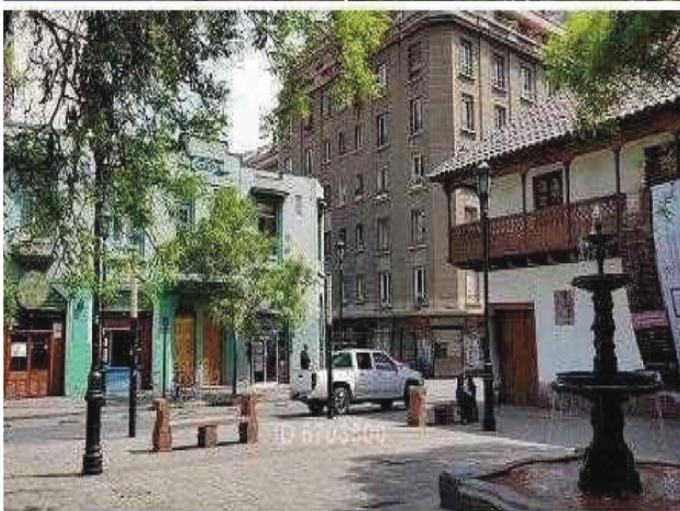
Airbnb

Airbnb es una plataforma que ofrece experiencias para viajeros de distintos tipos. Los anfitriones y los viajeros tienen la opción de compartir experiencias e intereses en común. Los anfitriones pueden publicar sus alojamientos en cualquier parte del mundo. La plataforma ofrece una experiencia fácil, divertida y segura. La plataforma es usualmente utilizada por viajeros, extranjeros que necesitan un alojamiento por tiempos usualmente cortos.

Homeurbano

La plataforma de Homeurbano ofrece al usuario “un hogar en todo lado”, departamentos amoblados por meses. La página dice visitar personalmente todas las acomodaciones ofertadas para que sean iguales que las fotos exhibidas. Es una plataforma más utilizada por extranjeros. Su página expresa haber nacido en respuesta a un mundo actualmente globalizado en donde cada vez es más común para las personas moverse de un país a otro para completar sus estudios, por trabajo o simplemente para empezar nuevos retos.

PORTAL INMOBILIARIO



PORTALINMOBILIARIO: LA CIUDAD INVENTADA

La ciudad inventada es un lugar que pertenece completamente a las inmobiliarias por lo que cualquier persona que desee entrar tendrá que pasar primero por sus filtros. Son ellas las que eligen quien entra, en que condiciones se vive y también la manera en la que se configura la ciudad, así también las amenidades que esta ofrece. Una peculiaridad de esta ciudad, es que el arrendatario no sabrá si arrienda si un espacio amoblado o no amoblado, por lo que resulta una interesante sorpresa arrendarla, mediante fotografías podrá asumir como vendrá su vivienda.

La primera imagen que se tiene de la ciudad que se arrienda mediante Portalinmobiliario es un tanto difusa. Resulta de una mezcla de imágenes claras espontáneas y un tanto planificadas. Además, se encuentra conformada únicamente de interiores de departamentos. No existen edificios, plazas, parques, personas, o en general ningún ser vivo o algún entorno exterior. Generalmente se la ve vacía sin mobiliario alguno, simplemente con paredes, ventanas y pisos, aunque puede aparecer un arrimo de cocina integrada.

Una ciudad que posee direcciones que únicamente se encuentran conectados por metro, por lo que siempre, en cualquier ubicación en la que te encuentres, existirá una estación cerca, siendo este su mayor atractivo. Este conecta direcciones específicas, sin embargo, omite calles físicas, veredas, ciclovías, autos o bicicletas. La ciudad no acepta peatones ni autos, solo personas que se movilicen por metro. Por esto la seguridad y tranquilidad del barrio es obsoleta para sus habitantes, no es importante mientras exista un metro cerca. Por lo que se puede decir que lo único importante para el usuario que ofrece la ciudad, es estar bien ubicado.

En esta ciudad no existen edificios, sin embargo, estos edificios invisibles poseen guardianía 24 horas. No tienen edad, materialidad, ascensores o niveles. No poseen áreas verdes, pero tienen acceso a un quincho y área social. Ya que no existe un edificio, no existen equipamientos del mismo, por lo que el usuario ideal de esta ciudad, es desnudo ya que ni los edificios o departamentos tienen acceso a lavandería. También es indispensable que no posea un auto, ya que no tendrá en donde guardarlo.

La vivienda es un espacio sin orientación, Sin ventanas y sin vista, por lo que no posee iluminación natural. El que arriende esta ciudad, encontrará solo departamentos completos, amplios, cómodos, cotizados y de oportunidad. La ventaja que ofrece la ciudad es que no importa el límite de arrendatarios que lo habiten, lo que si es importante, es que deben lograr acomodarse en un departamento de 48m² de 1.5 habitaciones y 1.3 baños.

Descripción de datos

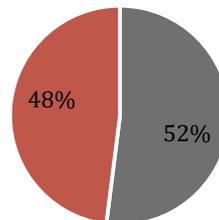
En el collage anterior, se puede ver que esta plataforma posee distintas opciones de diferente tipo. En ella, se pueden observar fotografías tanto del interior del departamento, como de sus calles y sus espacios comunes, al mismo tiempo existen unas imágenes en donde el espacio se puede apreciar mejor que otras. Sin embargo, pocas imágenes logran mostrar un espacio representativo de la vivienda o logran vender la idea de un hogar, sino se lo dejan netamente a su lector.

De las 15 fotografías del collage, solo una muestra el espacio distribuido en planta, con dimensiones y su distribución de espacio. Por lo que resulta interesante pensar como al ofertar un espacio no se muestra su distribución completa y se prefiere enseñar imágenes cortadas e incompletas que podrían ocultar los lados no agradables del mismo. Además, que se puede notar claramente que son imágenes básicas, es decir, que no se necesitó mayor esfuerzo o planeación.

Fotografía de portada

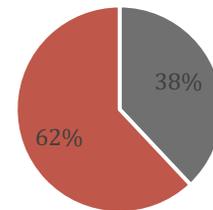
Momento

■ Espontanea ■ Planificada



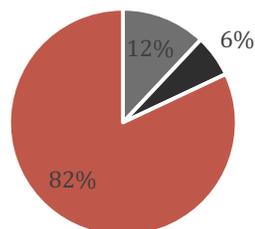
Calidad

■ Borrosa ■ Clara



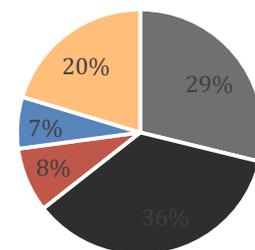
Espacio que se muestra

■ Calle ■ Edificio ■ Interior



Espacio específico

■ COMEDOR ■ SALA ■ DOMR ■ BALCON ■ Ciudad

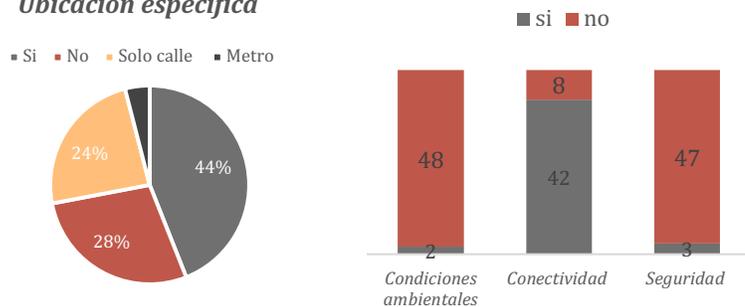


Las fotografías de la página web de la inmobiliaria a simple vista son imágenes bastante básicas. En su mayoría son imágenes espontáneas con un 52%, seguido por fotografías planificadas con un 48%, por lo que no hay una gran diferencia entre las dos. Las imágenes son espontáneas en el sentido de que las toman en el escenario actual sin previsión alguna, inclinadas sin encuadre o precaución alguna de tomar una buena fotografía, en donde tal vez no se ha tomado en consideración que imagen mostrar como primera imagen. A diferencia de las planificadas que muestran el espacio en el mejor escenario posible, sin embargo, no son fotografías profesionales planificadas que cuentan con previsión de detalles como cámara profesional, luz, orientación, es decir, no se arma un escenario profesional, por lo que se planifica lo que se puede en el momento.

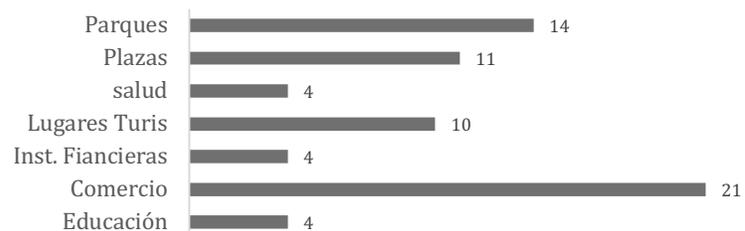
Es común que las imágenes no sean profesionales, pero son bastante claras en su calidad. Por lo que, en el análisis de las 50 fichas tomadas, el 62% de las fotografías de portada son claras, mientras que el restante 38%. Un gran porcentaje de las imágenes de portada muestran el ambiente de la cocina y sala de estar sin amoblar, por lo que generalmente el usuario, al ver la imagen, debe asumir si el departamento es amoblado o no. Los espacios que más se muestran son la sala de estar, cocina, usualmente sin amoblar, es más importante mostrar los espacios comunes que los privados.

Ciudad

Ubicación específica

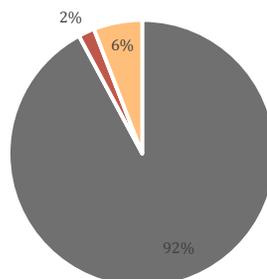


Equipamientos públicos

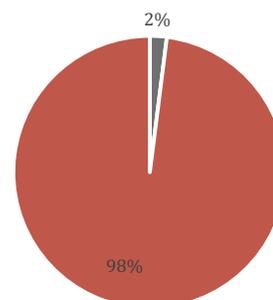


Conectividad

• Metro • Ciclovía • Micro • Calles • No especifica

**Seguridad**

■ si ■ no

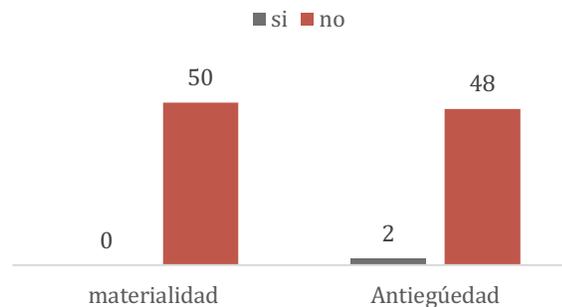


La ubicación específica en Portalinmobiliario es importante, ya que al menos el 74% de las publicaciones actualizadas muestran algún tipo de referencia de ubicación, ya sea la dirección exacta, solamente la calle o haciendo referencia al metro más cercano, mientras que el 28% ni la menciona. La ubicación en los anuncios hace relación más al comercio, plazas, parques o lugares turísticos, por lo que es importante estar bien conectados y tener acceso a estos diferentes servicios y equipamientos, ya que poco mencionan acceso a educación, salud, instituciones financieras, entre otros.

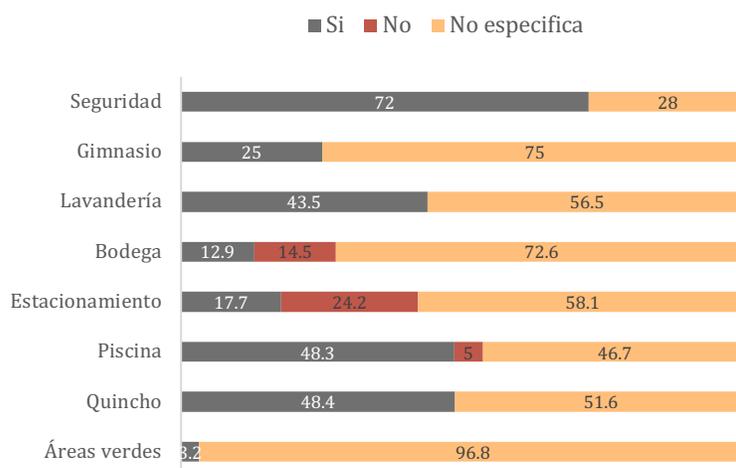
Resulta interesante también observar que en 24 fichas de un total de 50 no mencionaban nada respecto a la relación del departamento con la ciudad o los servicios cercanos. Es decir, el 48% de las fichas no da importancia en mencionar la vida colectiva de ciudad. El 52% que lo mencionó fue vagamente dividido entre educación, instituciones financieras, salud, mientras que más de 10 de estas mencionaron que la vivienda se encuentra cercana a comercios, especificaron los lugares turísticos, que se encuentra a pasos de plazas y de parques.

Si bien mencionan como factor principal la conectividad, resulta más para que la población pueda movilizarse en sí del lugar, mas no disfrutar de lo que tiene cerca de la vivienda. La importancia del sector resulta en la conectividad, mas no en la calidad de vida en lo que respecta a condiciones ambientales o seguridad del sector.

Edificio



Equipamientos del edificio



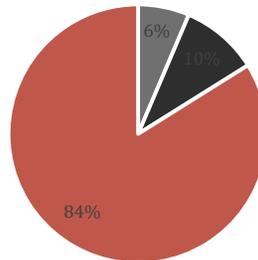
Las edificaciones no indica la materialidad del edificio y en raros casos indican la antigüedad del mismo, los anuncios no le dan importancia a los aspectos arquitectónicos o espaciales del edificio. También, la materialidad del edificio resulta irrelevante ya que ninguno de los anuncios lo menciona, tampoco toman importancia a lo que es ascensores, escaleras, accesos de estacionamiento o peatonales. También, solamente dos de las publicaciones mencionan las condiciones ambientales, la calidad del sector si es un lugar tranquilo o seguro no pareciera llamar la atención del usuario.

Sin embargo, respecto a lo que oferta el edificio para la vida del usuario es seguridad 24h. Al menos el 72% de las encuestas realizadas ponen principal énfasis en la conserjería, siendo el atractivo principal. Seguido del quincho y la piscina. Lo que menos se menciona en los anuncios es el área destinada al área verde, esta información solo consta en el 3.2% de anuncios.

Departamento

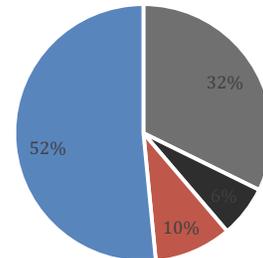
Tipo de departamento

Loft Estudio Flat/Dpt completo



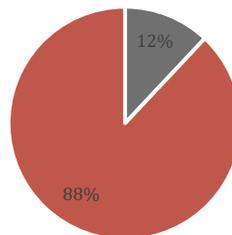
Mobiliario

Amoblado Semi amoblado No amoblado No especifica



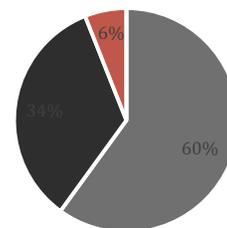
Publicado por

Propietario Inmobiliaria



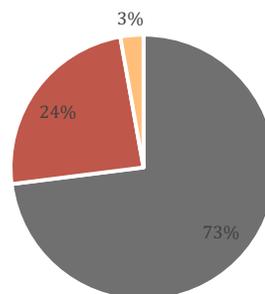
Nº de habitaciones

1 hab 2 hab 3 hab 4 hab



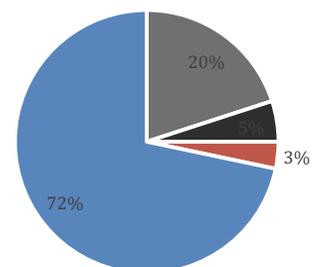
Nº Baños

1 baño 2 baños 3 baños

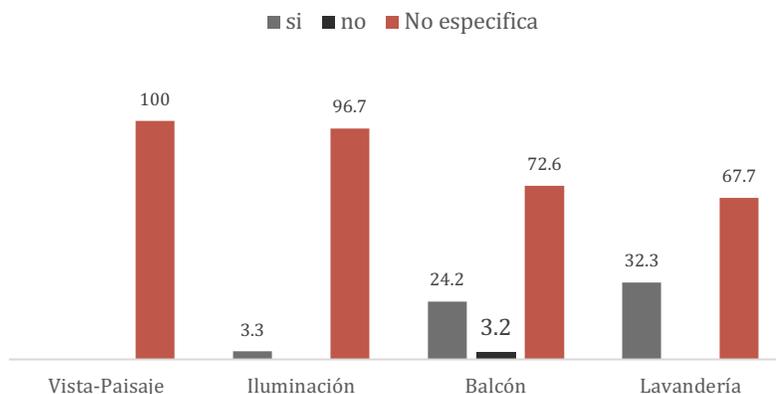


Orientación

Poniente Oriente Norte No especifica



Características



Generalidades

Promedio de arriendo	\$ 312,307.00
Gastos comunes	\$ 64,212.00
Metraje	48.38 m2

En la oferta actual de arriendo en las plataformas digitales se puede ver que al menos el 84% de ellos se rentan departamentos completos tipo flats, mientras que una minoría del 10% son departamentos tipo estudio y un 6% lofts. El 88% de los departamentos son publicados por inmobiliarias o corredores de propiedades que representan a una inmobiliaria. Esto define que los departamentos en arriendo son entregados a inmobiliarias para su gestión de arriendo, dejando al propietario al margen del contacto con el departamento y con el arrendatario.

El número de habitaciones en los departamentos ofertados no sobrepasan de 3 habitaciones, siendo tres el número máximo, pero también en un porcentaje mínimo. Solamente el 6 % de los departamentos de las fichas analizadas ofrecen viviendas de 3 habitaciones, mientras que la mayoría de estos son de 1 habitación, siendo estos del 60%, seguidos de departamentos de 2 habitaciones con el 34%. Esto limita el número de habitantes por vivienda, configurando su usuario a personas solas, parejas, roomates o familias pequeñas de no más de 3 personas.

A
I
R
B
N
B



AIRBNB: LA CIUDAD IDEAL

El Santiago Airbnb es una ciudad que pertenece a distintos propietarios, e invita a extranjeros a vivir de su experiencia. Es un lugar que después, sus invitados la calificarán en una escala según la experiencia vivida. La ciudad, según la muestra tomada, ofrece una experiencia con una calificación de 4.27/5. Además, es un lugar en el que los invitados tienen hora de entrada y salida, pudiéndose comparar como la de un hotel. Las personas deben ingresar a ella generalmente es a las 3:00pm y salir de ella a las 11:30pm. La ciudad es céntrica y acogedora, no tiene direcciones específicas, ni calles, sin embargo, se encuentra a pasos de todas las atracciones y necesidades de un extranjero. Acorde a las conexiones, distancias son importantes sobre todo cuando son a pie.

Los departamentos ofertados se encuentran todos en los primeros pisos ya que no tiene niveles, sin embargo, se encuentran conectados entre ellos por accesos de ascensores. El departamento de esta ciudad es completamente amoblado y con todas las amenidades para ofrecer una buena estadía. Propone un límite de usuarios, pero menciona el número de camas y de sofá cama del espacio común para poder aprovecharlos al máximo.

La ciudad tiene claro el usuario que la arrienda la cual está dispuesto a aceptar. Prefiere extranjeros o profesionales, que al llegar a la vivienda estarán directamente conectados a la red ya que todos los lugares poseen wifi y un espacio de trabajo, así como tv por cable, y procura ser mas moderno, ofreciendo una Smartv por departamento. Además, el departamento prepara al usuario para cualquier situación. Ofrece todas las amenidades dentro del departamento, excepto lavadora. Brinda acceso a colgadores de ropa, planchador y espacios para trabajar con el computador. Por otra parte, la ciudad es alérgica a las mascotas, por lo que los usuarios no son bienvenidos a ingresar con ellas.

El departamento de la ciudad es nítido, por otro lado, no se sabe acerca de la ciudad. Al igual que la decoración del espacio en donde cada uno compite por ser más bonito. Es un espacio infinito ya que no tiene áreas específicas y no posee materialidad, sino todo en la ciudad es distancias a atractivos turísticos, comercios y conectividad.

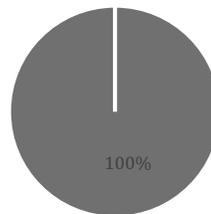
Descripción de datos

Las imágenes de las fotografías en la plataforma de Airbnb resultan ser mas agradables y planeadas. Estas procuran crear un escenario de vivienda en donde el usuario tenga una imagen de como va a vivir y las amenidades de la experiencia que puede tener en su el tiempo que arriende el espacio para su visita. Las imágenes muestran camas y áreas sociales que se encuentran decoradas. Los dormitorios se encuentran decorados con cojines y frazadas de colores, así como las áreas sociales se presentan con plantas, mesa y decoración de centro, alfombras e inclusive en una fotografía la mesa de comedor se encuentra armada de manera que muestra la vajilla. La decoración es moderna e indica al arrendatario que se va a sentir cómodo en un ambiente agradable.

Fotografía de portada

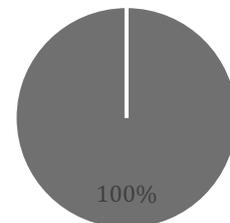
Momento

■ Planificada ■ Espontanea



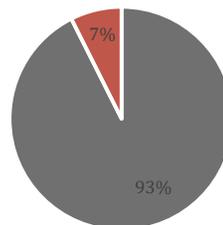
Calidad

■ Clara ■ Borrosa



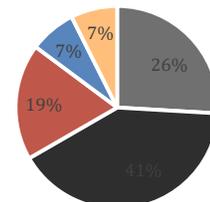
Espacio

■ Interior del departamento ■ Ciudad



Espacio específico

• cocina y área social • Sala y comedor • Dormitorio
• Edificio • Ciudad



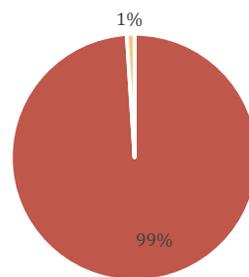
La imagen de la fotografía de portada es llamativa, se encuentra perfectamente planeada, con una calidad clara, tomando en cuenta ángulos, escenarios y sobre todo son llenas de luz y colores. En su mayoría,

en este caso el 93% de fotos de portada, enseñan como es el interior del departamento, además este siempre se encuentra amoblado y en ciertas ocasiones hasta creando un tipo de escenario.

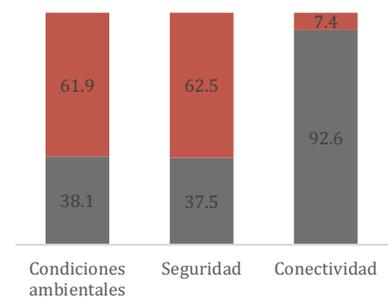
Ciudad

Ubicación exacta

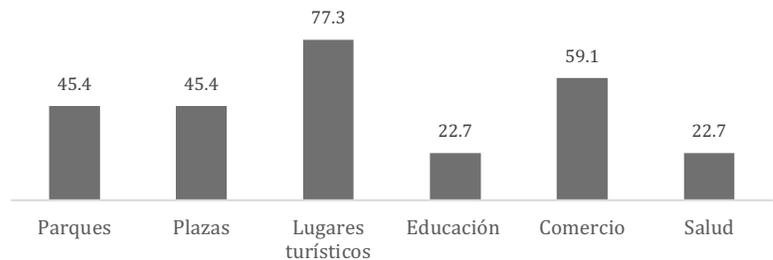
■ Si ■ No ■ Solo calle



■ Si ■ No ■ No especifica



Equipamientos Públicos

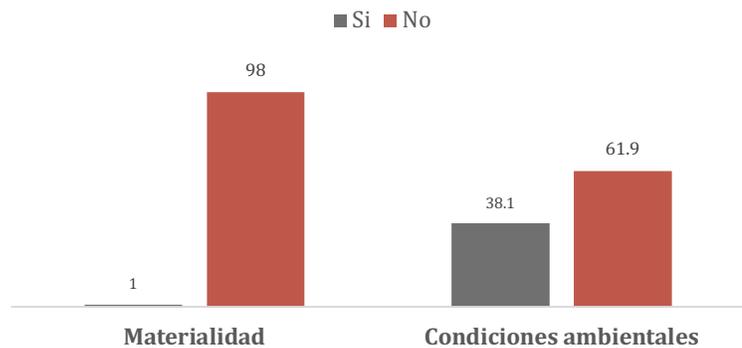


La ubicación específica en Airbnb es bastante limitada, ya que no la pueden mencionar, sino un sector y una comuna. El momento que una persona opta por el arriendo llega a conocer la ubicación exacta de su vivienda de arriendo. Además, Las condiciones ambientales del sector y la seguridad son poco mencionados, a diferencia de la conectividad que resulta de información de gran importancia. Además, el portal ofrece un rating sobre las experiencias que han tenido los usuarios en la ciudad.

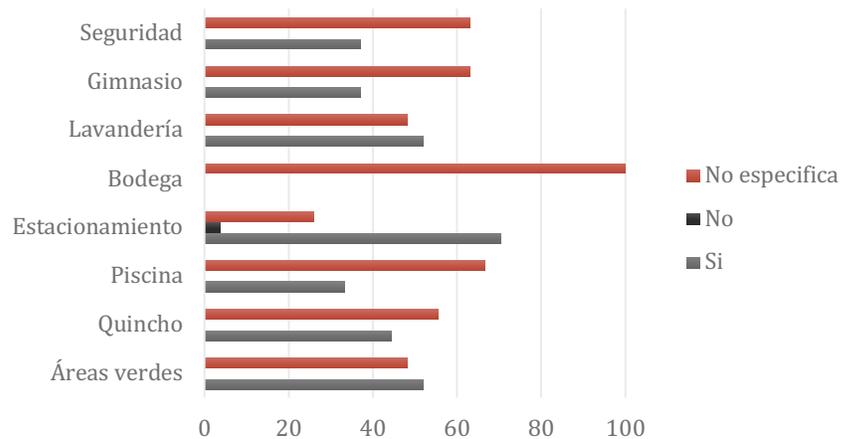
En la conectividad, el 92.6% de los anuncios lo mencionan como una parte importante de la ciudad, la conectividad del Centro de Santiago con el metro e incluso resulta importante mencionar a la conectividad del área de

la ciudad con las principales carreteras a las que el usuario puede acceder para poder salir de la ciudad o al aeropuerto en especial. Además, también ofrecen experiencias y opciones cercanas a la vivienda a las cuales el usuario puede acceder caminando ya que se encuentran a cortas distancias. Los lugares turísticos son la actividad más mencionada en esta plataforma.

Edificio



Equipamientos del edificio



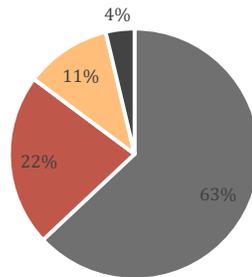
Los anuncios de arriendo ofertados por esta plataforma si bien se encuentran más organizados que los de Portalinmobiliario, no mencionan los aspectos técnicos arquitectónicos de acuerdo a materialidad o distribución interna del edificio. El edificio carece de importancia a comparación de la estética de la vivienda y los servicios que esta oferta. Sin embargo, ya que es importante la experiencia que el usuario tendría en aquella vivienda, dan algo de importancia a las condiciones ambientales del

sector. Siquiera el 38.1% de los anuncios mencionan que el sector es tranquilo y seguro.

Departamento

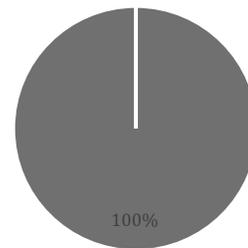
Tipo

■ Flat ■ Loft ■ Estudio ■ Compartido-pieza



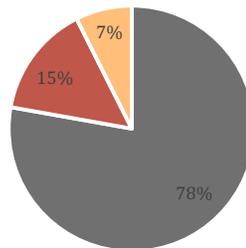
Mobiliario

■ Amoblado ■ Semi amoblado ■ No amoblado ■ No especifica



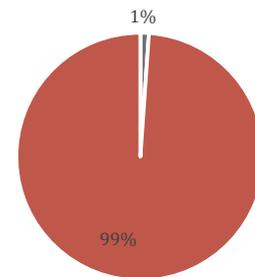
Nº Habitaciones

■ 1 hab ■ 2 hab ■ 3 hab ■ 4 hab



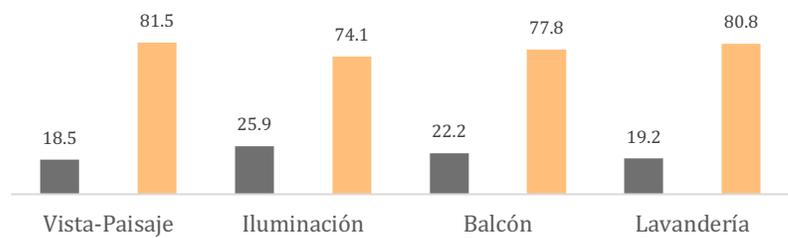
Nº de baños

■ 1 ■ 2



Características

■ si ■ no ■ No especifica



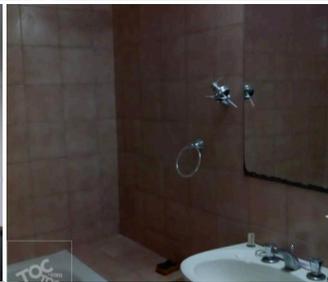
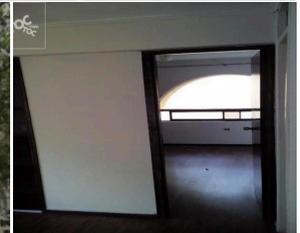
Generalidades

Promedio de arriendo	17.467 por noche
Gastos comunes	No aplica
Metraje	34.5 (3 muestras)

La vivienda de arriendo que se ofrece en Airbnb es completamente amoblada, tiene todo lo necesario para llegar a instalarse en lo que respecta a mobiliario, utensilios y conexiones de todo tipo. Predominan las viviendas de una habitación siendo estas el 78% de los departamentos de las fichas analizadas, con gran diferencia respecto a habitaciones e 2 o 3 dormitorios. Además, el 99% de ellos tienen un solo baño. Los anuncios de vivienda en general no consideran relevante mencionar aspectos como la vista o paisaje desde la ventana del departamento, así como la iluminación natural. Además, el único referente espacial que se tiene es de las imágenes ya que no es un requerimiento mencionar las dimensiones del inmueble.

El promedio de arriendo de la vivienda amoblada de 1 habitación y 1 baño, con todos los servicios es de 17.467clp por noche. El precio es total y no se pagan gastos comunes en este tipo de arriendo. Usualmente es una opción para cortos periodos de tiempo ya que al arrendarlo por largos resulta más costoso que rentar en plataformas de periodos largos, ya que no es una plataforma especializada para esto. De las 50 fichas analizadas, solo en 3 de ellas se menciona el área del departamento, siendo este en promedio de 23.5m². El departamento en este caso es gestionado por la plataforma inmobiliaria, por lo que el arrendatario no sabe si lo renta a un propietario o inmobiliaria, ya que la plataforma cobra una comisión por arriendo y la asegura al arrendador y al arrendatario.

FOCOC



TOCTOC: LA CIUDAD DIFUSA

La ciudad difusa, es una que no se ve claramente a primera vista y, además, se encuentra compuesta por diferentes viviendas, por lo que no contempla un tipo específico de usuario. Se podría decir que esta ciudad es un lugar que es para todos. Es desordenada, no posee un formato establecido y cada quien es libre de actuar de acuerdo a su criterio.

La ciudad difusa es espontánea, no se encuentra preparada para recibir ningún tipo especializado de usuario, pero tiene la capacidad de adaptarse al habitante una vez que este ingrese. Como es evidente, es difícil que pueda complacer todos los requerimientos del invitado, pero hace lo posible. Lo llamativo de esta ciudad es que se compone de comercios. No existen calles sino códigos de vivienda para guiar a las personas. Existe un metro que conecta toda la ciudad y las calles, sin embargo, no existen ciclovías ni aceras. Este medio de transporte conecta a la ciudad en todo el comercio que ofrece, así como también centros de salud y parques.

La ciudad es insegura e intranquila, por lo que el usuario debe estar en constante movimiento y preocupación. Pata esto el edificio, el cual es invisible ante los ojos humanos, ofrece seguridad a las viviendas de sus habitantes. No cuenta con niveles, ascensor ni escaleras. La vivienda en esta ciudad se renta para tiempos largos, puede estar amoblada o no, contar con todas las comodidades dentro de la vivienda como internet, utensilios de cocina, baño y mobiliario.

El usuario que la visita es un usuario despreocupado, que esta dispuesto a aventurarse en esta ciudad sin nada implícito, sin embargo, una ciudad que se encuentra en desarrollo. Si bien se encuentra rentada por inmobiliarias, su acceso es más fácil ya que es un tanto más flexible e informal. Al mismo tiempo, es un usuario solitario, que prefiere estar solo, por lo que viene a esta ciudad a un departamento individual, ya que no existen viviendas compartidas.

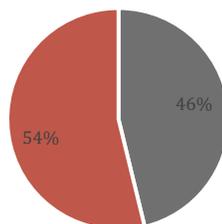
Descripción de datos

Las imágenes de esta plataforma resultan ser informales y opacas, en las que 4 de las 15 fotografías del collage muestran a la ciudad, mientras que el resto el interior del departamento. La mayor parte de fotografías enseñan departamentos amoblados, sin embargo, siguen siendo fotografías que se han tomado espontáneamente, varias de ellas se encuentran desenfocadas, o inclinadas, aún así el lugar esté arreglado y limpio. Se puede ver que ninguna de las fotografías es de carácter profesional, además que la plataforma no exige un formato para estas.

Fotografía de portada

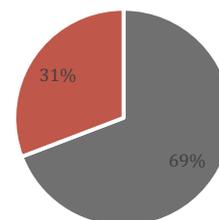
Momento

■ Planificada ■ Espontanea



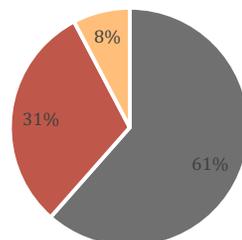
Calidad

■ Clara ■ Borrosa



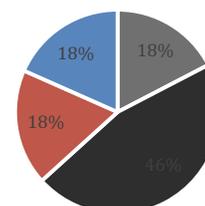
Espacio

■ Interior del departamento ■ Edificio ■ Ciudad



Espacio específico

■ Cocina y área social ■ Dormitorio
■ Edificio ■ Ciudad



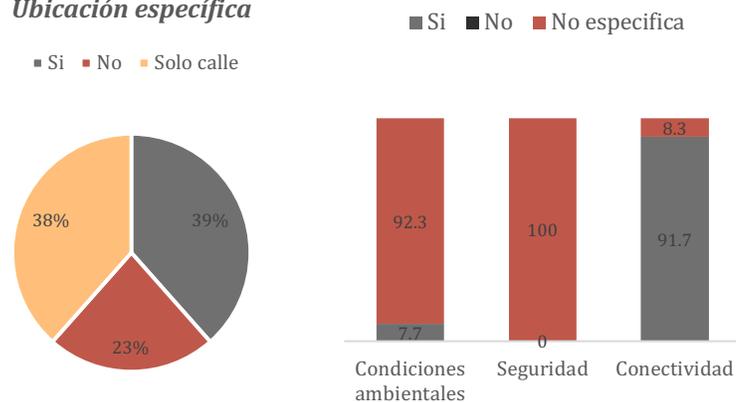
La fotografía de portada de la plataforma es espontánea en su mayoría, ya que no ha tenido mayor preparación para su toma, igualmente las imágenes planificadas se han hecho con los elementos posibles, más no profesionalmente. La claridad de las imágenes es borrosa y no poseen un

formato predeterminado de calidad y tamaño de imagen por lo que estas se encuentran de diferente manera en cada uno de los anuncios.

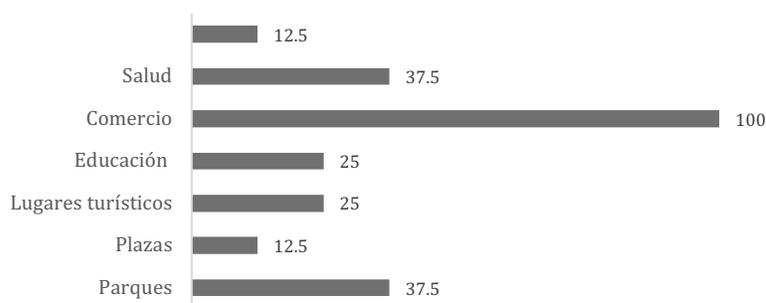
Resulta interesante que en esta plataforma los resultados indiquen que un 31% de ellos optan por enseñar imágenes del edificio, ya que es el mayor número de todas las plataformas analizadas. Estos espacios remontan a piscinas, y áreas sociales, mientras que el espacio que se muestra en mayor porcentaje es el interior del departamento con un 61% en donde el dormitorio es el principal protagonista.

Ciudad

Ubicación específica

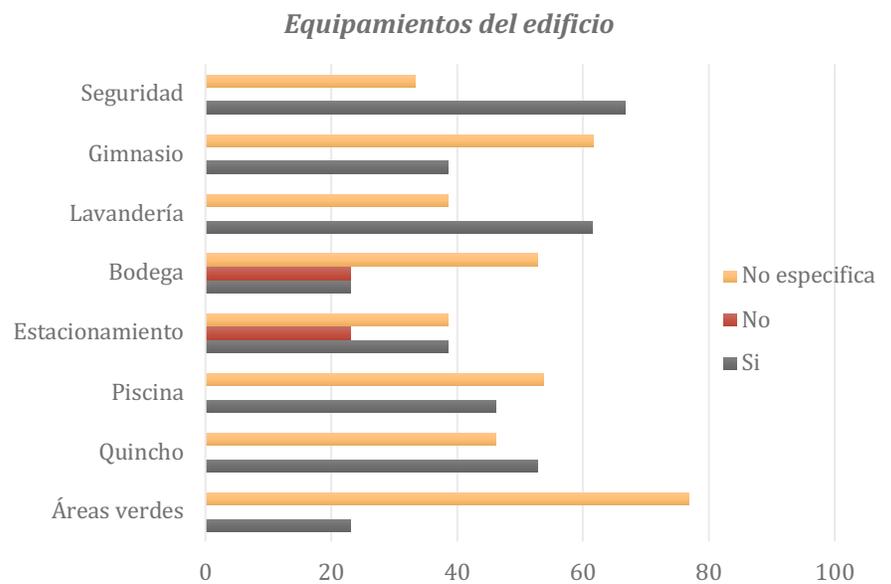
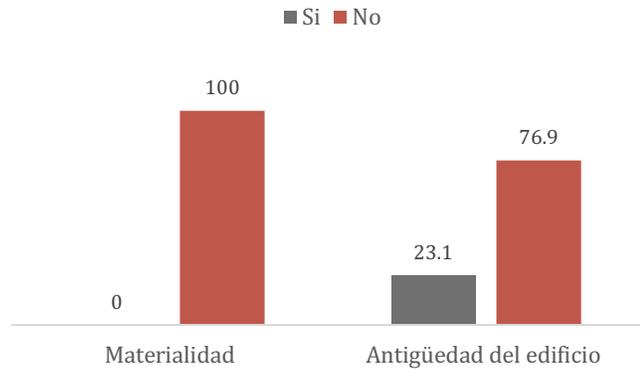


Equipamientos públicos



La ubicación del edificio en la ciudad es un tanto confuso, ya que se distribuye en casi 3 partes iguales la manera de indicar su ubicación. La seguridad del sector es nula, mientras que la conectividad, al igual que en el resto de las plataformas, es información bastante relevante. De las ofertas que mencionan equipamientos públicos, el comercio de la zona resulta el más importante de los equipamientos públicos, seguido de equipamientos de salud y parques con un 37.5% cada uno.

Edificio

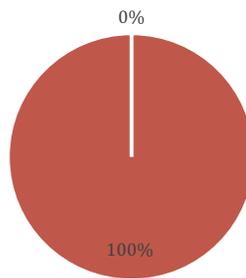


La materialidad y elementos arquitectónicos del edificio son inexistentes, mientras que solo el 23.1% de los anuncios publicados mencionan la antigüedad del edificio. Además, en lo que respecta a equipamientos del edificio en su gran mayoría no son especificados en los anuncios, sin embargo, las ofertas que los mencionan dan importancia a la seguridad del edificio, a el área de lavandería, quincho, piscina y gimnasio. Se puede ver en el gráfico que las áreas es el de menor mención.

Departamento

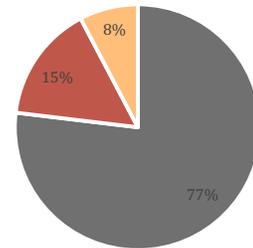
Rentado por

■ Propietario ■ Inmobiliaria



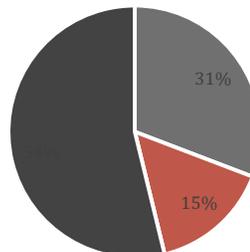
Tipo

■ Flat ■ Loft ■ Estudio ■ Compartido-pieza



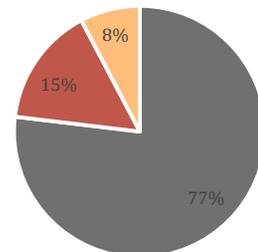
Mobiliario

■ Amoblado ■ Semi amoblado
■ No amoblado ■ No especifica



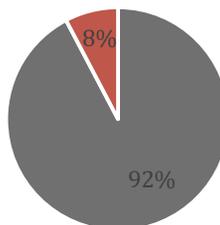
Nº habitaciones

■ 1 hab ■ 2 hab ■ 3 hab



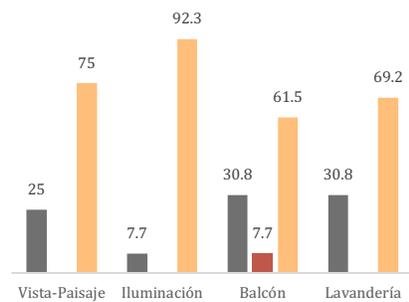
Nº baños

■ 1 b ■ 2 b



Características

■ Si ■ No ■ No especifica



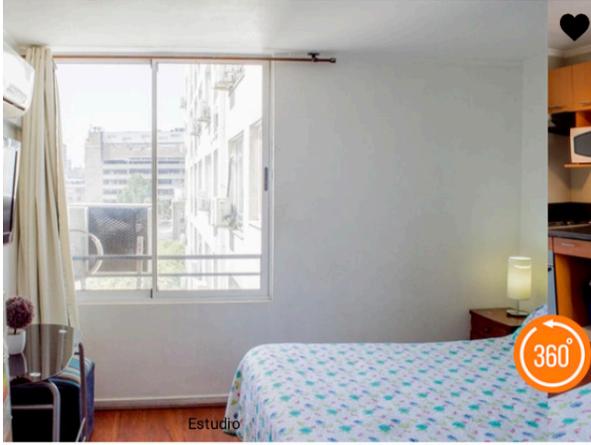
Promedio de arriendo	311.076
Gastos comunes	76.785
Metraje	39.33

El 100% de las fichas analizadas fueron publicadas por inmobiliarias, lo que significa que los propietarios de estos departamentos no tienen contacto directo con el arrendatario o preocupación por la gestión de su propiedad de arriendo. El 77% de la oferta de la muestra son departamentos de 1 habitación, mientras que el 15% de 2 habitaciones. La oferta de departamentos con habitaciones sobre las 2 habitaciones es muy limitada.

El costo del arriendo se calcula mensualmente, en este caso es un promedio de 311.076 clp por mes, además de los gastos comunes. Eso significa que el arriendo es para periodos largos y seguramente exigirá un contrato de arriendo. El 30.8% de los departamentos ofertados son amoblados, mientras que el 54% de ellos no cuentan con información que lo especifique, por lo que deja a la imaginación del usuario según la fotografía de portada.

Los elementos arquitectónicos y distribución de espacios internos no se muestran en planos o en dimensiones específicas, sino solamente un total de área promedio del inmueble, siendo esta de 39.22m². Solamente el 7.7% de ellos mencionan la iluminación natural, aunque el 30.8% posee conexión a lavadora y balcón respectivamente.

HOMEBURANO



HOMEURBANO: LA CIUDAD MODELO

La ciudad modelo es una mezcla entre las otras ciudades, ofrece comodidad para arriendos largos. Es una ciudad planificada, y especializada en donde abundan los departamentos amoblados. La materialidad de los edificios es irrelevante ya que los visitantes que recibe, pasan mitad de su tiempo disfrutando de las comodidades de la vivienda y la otra mitad en los emblemáticos barrios de Santiago, en sus movidas calles, y en sus maravillosos cerros. Los comercios y los lugares turísticos se conectan de la vivienda por un metro que la atraviesa, así mismo es su medio de entrada y salida de la ciudad.

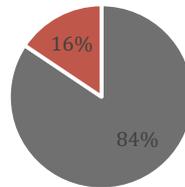
La ciudad modelo es segura, a diferencia de las otras ciudades arrendadas, es tranquila, es el modelo a seguir del resto de ciudades. El edificio también asegura resguardo a los visitantes, por lo que esta ciudad comprende la más segura de todas. El edificio no tiene materialidad a manera de cáscara, al igual que en todas las ciudades arrendadas, sin embargo, el edificio consta de solamente áreas sociales para los visitantes. Los usuarios podrán disfrutar de fiestas en quinchos con piscina.

En este lugar no existen niños, solo adultos jóvenes y solitarios que se pasean por la ciudad y aprecian su privacidad y su espacio.

Fotografía de portada

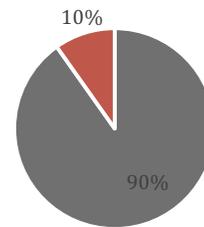
Momento

■ Planificada ■ Espontanea



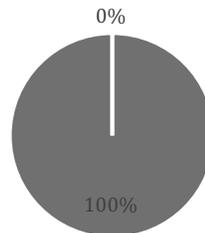
Calidad

■ Clara ■ Borrosa



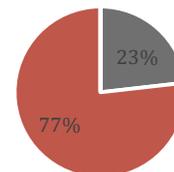
Espacio

■ Interior del departamento ■ Ciudad



Espacio específico

■ Área social/cocina ■ Dormitorio
■ Edificio ■ Ciudad

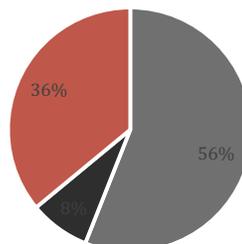


La fotografía de portada de esta plataforma es planificada y en la mayoría de casos son de espacios amoblados y presentables ante el público. De las fichas analizadas, ninguna foto de portada de la plataforma corresponde a un espacio de la ciudad. Los escenarios se dividen entre el dormitorio y el área social y cocina, el primero teniendo el mayor porcentaje con el 77%.

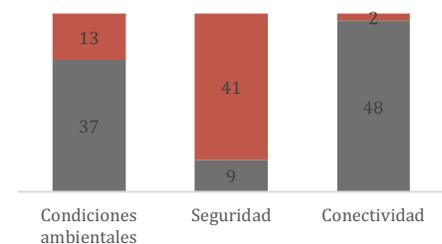
Ciudad

Unicación específica

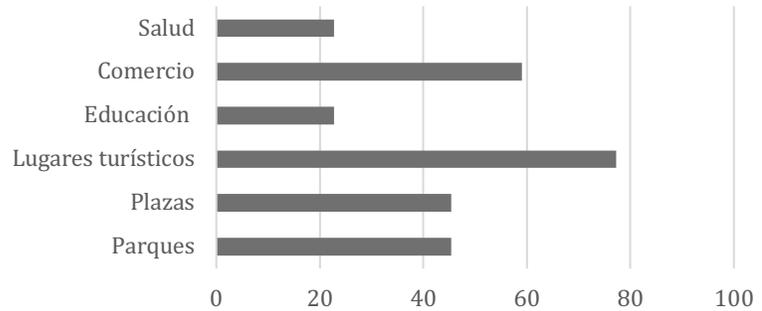
■ Si ■ No ■ Solo calle



■ Si ■ No ■ No especifica

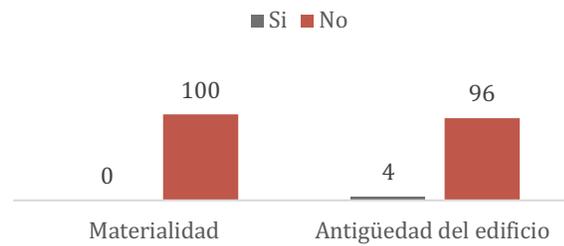


Equipamientos públicos

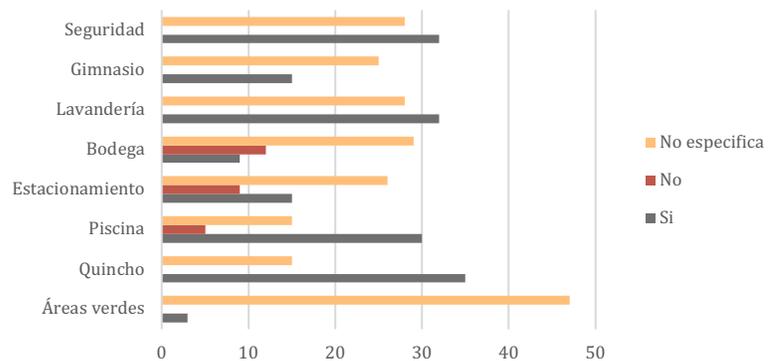


Con respecto a la ciudad los anuncios son muy específicos en cuanto a la ubicación, mencionan la ubicación como parte importante del anuncio y su cercanía a avenidas, cerros o lugares turísticos importantes. Se da gran importancia especialmente a los lugares turísticos y comercio de la zona, y además, el 96% de ellos toman a la conectividad como información indispensable.

Edificio



Equipamientos del edificio

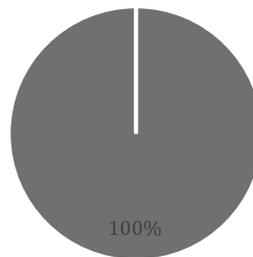


El edificio que se describe es un tanto elemental. No menciona aspectos arquitectónicos, materialidad, distribución interna o antigüedad del edificio. Sobre los equipamientos, entre los más mencionados se encuentra la seguridad del edificio, la lavandería, piscina y quincho, mientras que el que menos mencionado es áreas verdes, por lo que se puede asumir que no es común que los edificios de la comuna las tenga.

Departamento

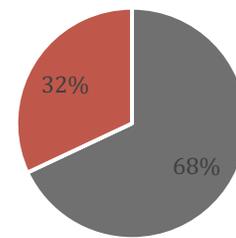
Mobiliario

- Amoblado
- No amoblado
- Semi amoblado
- No especifica



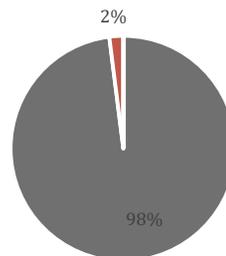
Tipo

- Flat
- Loft
- Estudio
- Compartido-pieza



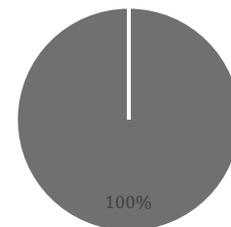
Nº de habitaciones

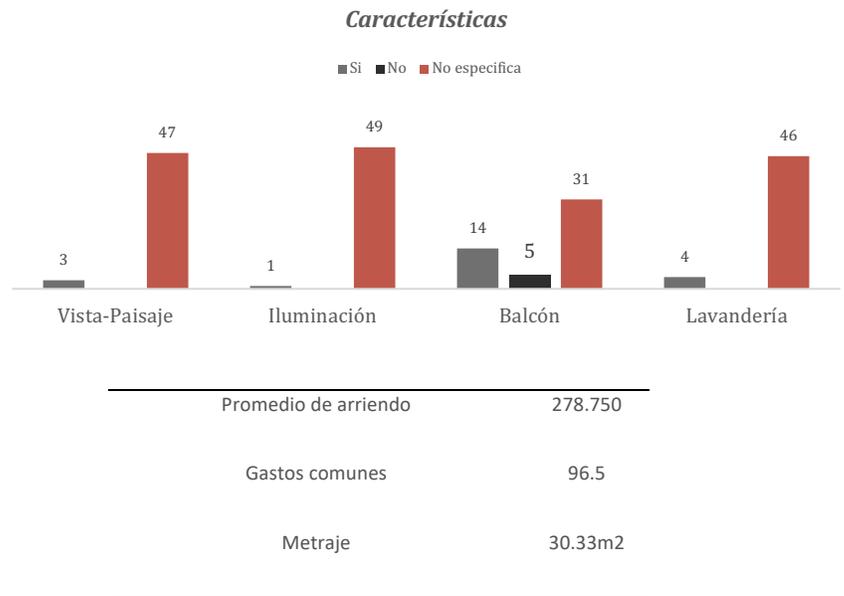
- 1 hab
- 2 hab
- 3 hab
- 4 hab



Nº de baños

- 1b
- 2b
- 3b
- 4b





Esta plataforma es similar a Airbnb, ya que ofrece la experiencia completa en departamentos amoblados, pero por largos tiempos, o tiempos de al menos por un periodo de un mes. Los departamentos ofertados en esta plataforma son entre flats y suites. Esta resulta ser la plataforma en donde se pudo encontrar una mayor selección de suites. Sin embargo, el área de los departamentos se encuentra en muy pocas descripciones, por lo que de las que se pudo encontrar, son departamentos de alrededor de 30.33m². Solo 4 de ellos llevan un área destinada a lavandería, no indican acerca de distribución interior a manera de plano espacial y no brindan mayor importancia acerca de la orientación, paisaje, iluminación o materialidad del departamento.

LA CIUDAD ARRENDADA: SANTIAGO

Al decir que una ciudad es arrendada, supone que posee dueños ausentes en donde quien la habita lo hace según sus requerimientos temporales bajo ciertas condiciones de quien la arrienda. Es una ciudad que tiene caducidad para sus usuarios, y en aquel momento en el que caduca, empieza un nuevo ciclo con nuevos arrendatarios.

Ahora, en una urbe tal como Santiago Centro, que recibe cientos de personas al día, personas que no necesariamente encuentran sus arriendos o viviendas en terreno, resulta importante el medio por la que la arriendan. Si bien el medio tradicional de visita en terreno y los anuncios en periódicos físicos han ido disminuyendo, es claro que las tecnologías digitales de información son cada vez más populares e indispensables en la vida diaria del usuario contemporáneo. Es aquí en donde a través del medio, en este caso las plataformas digitales, cumplen un papel importante en definir esta ciudad, el Santiago virtual que percibe y renta el usuario, ya sea local o extranjero, la ciudad virtual cuenta con diferentes cualidades y características que la real.

Sin embargo, la ciudad y en sí la vivienda al ser considerados un producto de mercado y de inversión siendo ofertados en las plataformas, van configurando el usuario que está dispuesta a recibir, así como las actividades que ofrece. Ya que el usuario que visita Santiago Centro por arriendos temporales, lo hace por conveniencia y quien se encuentra en constante cambio residencial, siendo su usuario nómada de todo tipo, desde temporalidades cortas hasta largas, sin embargo, es una temporalidad que puede cambiar lo que obliga a la ciudad y a la vivienda a adoptar estos requerimientos y al usuario a adaptarse a lo existente. La dinámica de la ciudad contemporánea que se compone de usuarios nómades que se mueven por diferentes razones y no poseen un lugar estable, una dinámica que se compone de personas que pasan por ella, pero no sienten la ciudad suya.

Todo esto supone varias conjeturas, desde que la ciudad arrendada de Santiago es una ciudad vacía de propietarios, manejada por personas e inmobiliarias escondidas tras plataformas digitales, vista como un centro potencial de inversión. Es por esto que la movilidad residencial, el aumento de arriendos en comparación con la tenencia de viviendas en los centros urbanos, es este caso el Centro de Santiago, resulta en una ciudad frágil, una ciudad que no pertenece a nadie y en sí es vacía de propietarios de sus viviendas, pero con inversionistas que la miran desde lejos, o prefieren no mirarla, resultando en que solamente recibe visitantes de paso. Lo que nos hace cuestionar, si los habitantes que invierten en ella lo hacen una vez y desde ahí son ausentes, y en sí, las personas que la arriendan son

temporales, por lo que no hay quien se haga responsable de la ciudad o quien se identifique con ella. El arrendatario en pocas ocasiones invertirá en mejoras o adecuaciones en un inmueble que no es de su pertenencia.

La ciudad arrendada al ser distinta a la ciudad tradicional, a una ciudad permanente en donde las personas invierten tiempo y recursos para mejorarla, implica una serie de transformaciones y relaciones sociales y espaciales distintas a las tradicionales. La vivienda arrendada, a nivel de espacio urbano tiene que ver con la relación entre la dinámica urbana público-privada-comunal. Este último manifestándose en el espacio comunitario, espacio intermedio entre lo público y lo privado, siendo este el que transforma a los habitantes de un conjunto en un cuerpo social cohesionado, determinando las actividades que estas pueden brindar, sin embargo, la ciudad arrendada ha tomado poco en importancia las características de este espacio en cuanto a elementos arquitectónicos.

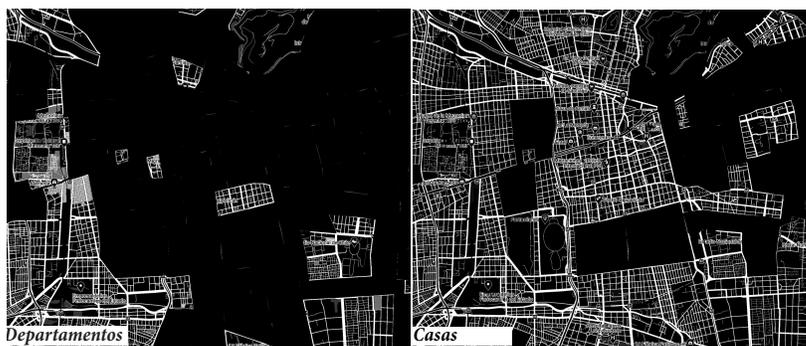
Por otra parte, las transformaciones a nivel de espacio doméstico, se construye de una imagen de las necesidades de las masas urbanas en situaciones actuales para partir a buscar soluciones físicas y no teóricas. En este caso un imaginario de personas nómadas, de una ciudad temporal perfecta que ofrece comodidades, sin embargo, estas transformaciones y soluciones se han ido dando lentamente en un centro consolidado con poco espacio de construcción, bajo la intención de generar más vivienda a cambio de calidad de vida, restar metros cuadrados de vivienda, no procurar las áreas verdes de los edificios. Un claro ejemplo es la falta de áreas verdes en los edificios, en donde se promociona mas una ciudad con piscina y quincho, a llamar la atención por una agradable área social verde de descanso. Por lo que las prácticas de la vivienda comunal de arriendo se encuentran en constante aprendizaje del pasado para así poder generar una vivienda de arriendo que funcione para las personas y para la ciudad, intentándolo así en el modelo de vivienda de arriendo Multifamily.

Es importante recalcar que la ciudad y la vivienda, se han convertido en un escenario de diferentes actividades, muchas veces contradiciendo el uso para el que fue destinado en un inicio. La ciudad, como infraestructura, siempre ha sido indispensable para la dinámica de desarrollo de una sociedad y de una economía en términos de movilidad y relaciones (Sassen, 1995), ha sido considerado un escenario en el cual se realizan transacciones y actividades interpersonales, en donde se promueven negocios y comercios. Sin embargo, en la ciudad global, con la aparición de nuevas redes de información y la conexión en red de las ciudades globales, las relaciones y transacciones personales han disminuido de tal manera que el escenario queda un tanto obsoleto. Por otra parte, la vivienda ha acogido diferentes usos más que el de habitar, ha adoptado usos de oficina, de escuela, casinos, consultorios, en muchas ocasiones facilitando estas conexiones globales, ya el usuario es capaz de realizarlo desde la comodidad de su hogar.

Todo lo mencionado anteriormente es lo que ha llamado la atención de inversionistas y autoridades a empezar a tener un atractivo especial por la vivienda como ingresos, muchas veces olvidando las áreas verdes y de interés social, puesto a que estos representan una inversión poco rentable debido al mantenimiento constante. Esto se puede evidenciar en las grandes metrópolis, en el gran Centro de Santiago. Si bien se considera al desarrollo urbano como una señal de prosperidad y crecimiento económico, también es un tema de polémica debido a las nuevas edificaciones, impacto en la ciudad, diseños de vivienda, resultando estos aún mayores cuando el crecimiento es acelerado, el suelo es limitado y la inversión es mayor.

Figura 12 (derecho): Distribución especial cubierta por departamentos

Figura 13 (izquierda): Distribución especial cubierta por departamentos



Las figuras de los gráficos comparan el área de la ciudad en donde predominan los departamentos con el área casas ubicados en la comuna de Santiago. Se puede ver que el área se encuentra cubierta mayoritariamente por departamentos (siendo cubierta por el área completamente negra), mientras que en pocos sectores predominan aún las viviendas. Es evidente que el Centro es actualmente una zona en donde los edificios de vivienda u oficina predominan de tal manera que la vivienda unifamiliar de baja altura es casi inexistente. Los edificios del centro histórico son mayoritariamente de fachada continua y en muy pocos de ellos se puede encontrar áreas verdes.

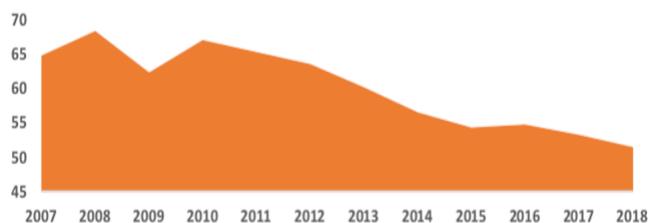
La oferta de arriendos en la comuna es alta, siendo al menos el 60% de la vivienda total construida y cada vez se ofertan más. Los anuncios de oferta de vivienda de arriendo en las plataformas han aumentado, si el día que se tomaron las muestras para el análisis se pudieron observar 30-50 anuncios publicados por día, a finales de agosto 2020 se puede ver el incremento de anuncios a 150-200 ofertas publicadas por día. La crisis asociada con la pandemia ha afectado el mercado de las viviendas nuevas, así como la de los arriendos, varios arrendatarios han preferido retirarse a sus hogares o mudarse para reducir gastos, se ve un incremento en la devolución de inmuebles que genera un aumento en la oferta de propiedades disponibles, a lo que los dueños de las propiedades se ven obligados a tomar medidas

para capturar a los pocos clientes que quedan. La oferta de inmuebles, viéndose directamente influenciada por la movilización residencial de las personas, la globalización y la búsqueda de nuevas alternativas de teletrabajo y estudio, crean un nuevo modelo de habitabilidad a futuro.

No obstante, la evolución de la vivienda de arriendo desde un inicio ha configurado el usuario que la arrienda, así como las tipologías de arriendo. Empezando desde adaptaciones de viviendas existentes en haciendas, ranchos y conventillos en donde la calidad de vida ofrecida a los arrendatarios no era la adecuada, desde el diseño del espacio hasta las condiciones sanitarias de la clase obrera en los años 1900s, que dieron paso a normativas mínimas de arriendos para la calidad de vida. Si bien el sistema de arriendos y oferta de vivienda ha mejorado pretendiendo ofrecer una mejor calidad de vida, al ser un fenómeno que hoy en día se da de manera masiva en diferentes ámbitos cotidianos y a futuro con las diferentes maneras de habitar, con lo que implica el teletrabajo, coworking, etc, ofrece una mayor libertad al usuario de moverse de residencia y al mismo tiempo exigir más de la vivienda. Lo que obliga a la ciudad arrendada adaptarse a un nuevo estilo de vida de diferentes personas que pasarán a través de ella en toda la vida útil del edificio, ya que no está especializada para una familia específica.

La ciudad arrendada es justamente eso. La búsqueda de satisfacer todas las necesidades de un usuario nómada especializándose en ellos para poder brindarle distintas experiencias. Sin embargo, para crear poder especializarse en las necesidades de cada usuario esta ha tenido que ir reduciendo el tamaño de la vivienda que ofrece. Es decir, si un departamento en el año 2008 podía llegar a un área promedio de 65m², en el 2018 llegan a promediar un área de 50m². Actualmente, para viviendas sociales el estándar del programa de integración social y territorial impulsado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo es que los departamentos tengan alrededor de 52m², esta medida ha ido aumentando apuntando a que puedan residir familiar cómodamente en ellas. Sin embargo, en la oferta privada avanza completamente en sentido contrario, disminuyendo el área de vivienda cada vez más.

Figura 14: Metros cuadrados departamento tipo

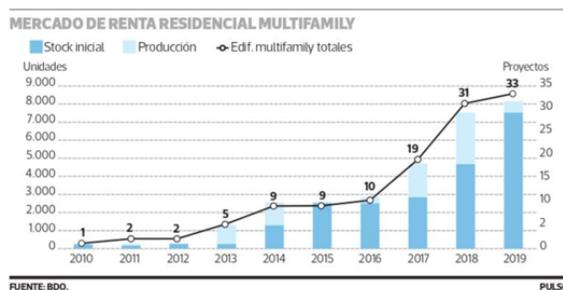


La información que se muestra en el gráfico representa toda el área metropolitana. Sin embargo, en Santiago Centro predominan los departamentos de una sola habitación, como muestran los resultados del capítulo anterior. Por lo que es adecuado concluir en que la ciudad arrendada de Santiago se especializa en jóvenes solos, estudiantes o profesionales que prefieren sacrificar espacio por ubicación. Inclusive, a manera de adaptarse al poco espacio disponible de construcción, se han ido popularizando los polémicos departamentos de 17-24m² para dichos usuarios. Cabe recalcar que, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC) no incluye ninguna norma que regule la superficie mínima de una unidad habitacional, por lo que podrían seguir surgiendo proyectos de departamentos cada vez más reducidos, tal como ocurrió en ciudades europeas como París, donde hay piezas retráctiles de 9 y 10 m². El presidente del Consejo de Desarrollo Urbano, Sergio Baeriswyl, plantea que la proliferación de este tipo de departamentos-habitaciones sigue una tendencia mundial de reducción del metraje en unidades habitacionales, sobre todo en los cascos históricos de las grandes ciudades.

Estos datos implican que, el Santiago Centro de arriendo, no es capaz de recibir a familias de más de 3 integrantes, 4 en situaciones incómodas, y 5 o más en hacinamiento y cumplir con sus requerimientos temporales de vivienda. Además, que los futuros edificios o adaptaciones de vivienda serán priorizando a este usuario solitario nómada. En cierta manera, evitando una construcción familiar de más de dos personas en dicha comuna, obligándolas a ir a comunas con más opciones de departamentos con más espacio, de cierta manera, segregándolas de dicha ciudad.

Es aquí en donde el paradigma de la vivienda tradicional desaparece y se la vivienda generalmente se construye de manera genérica, pensando que en ella habitará su dueño y que debería adquirirla según sus necesidades espaciales según el uso y ocupación. Sin embargo, la vivienda de arriendo como mercado de inversión es propensa a pasar a ser un objeto en manos de inmobiliarias, quienes cumplen un rol importante tanto en gestión de inmuebles (compra, venta, arriendos), como en el actual interés de construir nuevas viviendas destinadas al arriendo, ya sea de inmobiliarias o de inversionistas privados como es en la situación actual de los edificios Multifamily que han empezado a tomar popularidad en el mundo y actualmente en Chile.

Figura 15: Mercado de renta residencial Multifamily



El modelo Multifamily es una construcción que pertenece a un solo dueño de departamentos específicamente destinados al arriendo contradiciendo a la “Ley de venta por piso”, proponiendo regresar a los tiempos de cuando un edificio pertenecía a un solo dueño y rentaban habitaciones, como se vio que históricamente se hacía en los ranchos y en las haciendas a inicios de los años 1900. Desde el punto de vista moderno esto resultaría un retroceso ya que impide a las personas ser dueñas de su propia vivienda, sin embargo, resulta en una manera de controlar y mejorar las condiciones de la vivienda de arriendo.

Sin embargo, la facilidad que ofrecen en cuanto a servicios, mantenimiento de instalaciones, comodidad y facilidad de cambiar de residencia sin comprometerse a una en específica ha provocado que exista una gran acogida por parte de los arrendatarios hacia este modelo inmobiliario. Por otra parte, causa una renovación constante de habitantes en los conjuntos residenciales, reduciendo los rangos de tipologías de departamentos transformando la ciudad en una ciudad esporádica. Esto impide la generación de variedad tipológica que compense la variedad de la configuración familiar y estimulen el uso de conjunto en un mayor rango horario y diversidad.

Según Baeriswyl, la ciudad de arriendo existe ya que las inmobiliarias comienzan a rentarla porque el valor del metro cuadrado vendido, en general, ha aumentado muchísimo y eso implica que una parte importante de la demanda no encuentra una oferta correspondiente. La vivienda de arriendo al momento de ser vista como una inversión, y más aun, pertenecer a un tercero, pero ser manejada por un intermediario, en este caso las inmobiliarias o corredores de propiedades, y, por otro lado, un producto hacia el cual el arrendatario no posee ningún tipo de compromiso a largo plazo reduce el sentido de propiedad.

La ciudad arrendada de Santiago crece cada vez más y se va exhibiendo más en las plataformas digitales. Según los datos de hoteleros en Chile, la oferta de Airbnb en la zona metropolitana de Santiago creció 46%, hasta 26.000 unidades en la zona metropolitana de Santiago. De este total, el 70% de la oferta corresponde a departamentos completos, con lo que la idea original de la economía colaborativa, en la que, alguien rentara una pieza de su casa a un turista se ha ido desvirtuando.

CONCLUSIONES

Después de todo, la ciudad de arriendo es una ciudad que tiene fecha de caducidad. Sin embargo, una vez que termina el tiempo de un usuario y llega otro, vuelve a revivir con diferentes requerimientos. Es el resultado del nuevo estilo de vida de la ciudad contemporánea, una sociedad móvil que se encuentra en constante cambio generando una movilidad residencial activa obligando a la ciudad a cumplir diferentes requerimientos temporales para el usuario que la habita. Sin embargo, esta ciudad ha ido configurando el usuario que la visita y ha obligado a otros a irse.

Al ser versátil que puede adaptarse a distintos escenarios estrictamente temporales, se especializa en captar diferente público y se especializa en cada tipo de usuario para brindarle una estadía cómoda, pero es importante destacar que la ciudad de arriendo resulta no ser la misma para una persona que está buscando una vivienda más permanente o por tiempos mas largos.

La ciudad arrendada es fácil y práctica para las personas. Se muestra como una ciudad brinda conflictos, sino mas bien soluciones por lo que se ofrece para cualquier gusto o necesidad de las personas. Las personas que la arriendan saben que no poseen ningún compromiso y que pueden cambiarse de residencia el momento que lo consideren adecuado.

Esto ha generado un gran modelo inmobiliario alrededor de los arriendos y en sí de la ciudad arrendada. Es un tema muy importante actualmente y en constante discusión. El momento en que la vivienda pasa de ser una necesidad y un derecho, a se considerada un producto de mercado vista como inversión para empresas privadas o personas individuales. Los nuevos modelos inmobiliarios por ende se traducen a una nueva forma de vivienda, de edificio y ciudad para poder adaptarse a estos cambios. Si el 70% de la oferta de una plataforma que empezó con una idea de economía colaborativa ahora está conformada por ofertas de arriendo de departamento completo, significa que las personas se encuentran buscando privacidad, y la manera de rentar departamentos compartidos se ha vuelto cada vez menos popular entre las opciones de oferta de arriendo.

La ciudad arrendada como consecuencia, ha generado desplazamientos de la población, priorizando el bien individual, uno por parte de las personas aquellas que por los costos no alcanzan a pagar altos precios para vivienda en varios sectores por el alza de plusvalía, por lo que son desplazados a áreas más accesibles a sus presupuestos. Por otra parte, el desplazamiento de las personas que se podrían llamar en este caso sedentarias, que prefieren una vivienda estable y no les emociona la idea de compartir un

multifamiliar con personas diferentes a cada momento por temas de seguridad, mantenimiento, etc.

La ciudad arrendada es aquella que cada vez va filtrando a su arrendatario mediante la configuración espacial en los departamentos, además de los equipamientos públicos y del edificio. Ha ido expulsando poco a poco a familias de más de 3 integrantes y también las áreas verdes y de juegos en los edificios. La ciudad, o en sí sus propietarios ausentes, cuentan con el control del diseño de vivienda y en la aceptación de sus visitantes. Mientras que el arrendatario debe acomodarse a lo existente. Esto ha generado que los arriendos se encuentren especializados y adopten ciertas configuraciones en general, por lo que, si el arrendatario no cumple sus reglas, debe buscar una vivienda en otro sector, tener el dinero suficiente para acceder a ella de manera cómoda o recurrir al hacinamiento en espacios reducidos.

Como resultado se tienen nuevas estrategias de mercado y exhibición sobre la vivienda y nuevas alternativas de configuración de espacio. Las inmobiliarias en búsqueda de espacio en la ciudad para grandes proyectos, la reducción de área de vivienda para generar más vivienda y por ende más ingresos. La búsqueda por satisfacer las necesidades de la ciudad arrendada han regresado en el tiempo, a prácticas y leyes que remonta al inicio del siglo XX con el inicio de la renta de habitaciones en ranchos y haciendas comunales a los obreros, antes de la Ley de Venta por piso del año 1937, la cual permitía que los pisos y departamentos pueden pertenecer a distintos propietarios, a una práctica en donde actualmente vuelven a aparecer edificios destinados para el arriendo que poseen un solo dueño que se encarga de los arriendos, mantención y distribución del inmueble como es el caso del edificio Multifamily.

No cabe duda que la actual sociedad nómada está buscando nuevas maneras de agilitar su vida. Hoy en día en donde todo se renta por tiempos limitados y cortos, un auto, una bicicleta, una oficina de coworking, una vivienda y una ciudad, en donde las nuevas generaciones no buscan propiedad de las cosas por facilidad de uso o difícil acceso económico, es necesario preparar a la ciudad arrendada para poder absorber los requerimientos temporales de manera que no desestabilice una vida de comunidad, sino que sepa mantener un balance en configuración familiar, espacios, equipamientos tanto públicos como privados. De manera que la ciudad arrendada no resulte con el tiempo en una ciudad vacía.

La ciudad arrendada es una ciudad moderna y práctica para el usuario nómada en donde los elementos arquitectónicos tienen poco que ver a comparación de los equipamientos y servicios que pueda obtener el visitante. La materialidad del edificio, de los pisos del departamento o la configuración interna de los edificios son irrelevantes al momento de escoger una vivienda. Importa simplemente estar bien conectados, tanto en las redes de información como en las redes de transporte, en este

segundo predominando el transporte público. Los arquitectos y urbanistas son los principales creadores de la dinámica mediante la cual esta ciudad se configure y responsable de especializar los espacios de manera que el visitante obtenga la ciudad que arrendó, ya que el usuario que la arrienda y la habita, la viene a disfrutar y no a invertirla.

La ciudad arrendada nos hace cuestionar varias cosas, desde ¿que pasa con la ciudad si todos los arrendatarios deciden volver a sus casas o familias? ¿Que está pasando con la ciudad arrendada si no mantiene un equilibrio en diversidad familiar?, por otro lado, Esta crisis se ve afectada en arriendos ya sea de vivienda o de oficina, ya que los usos de departamentos en Santiago Centro son mixtos, según la necesidad del usuario, sin embargo, ambos han sido desalojados en gran medida. Un caso similar que es el de Nueva York, en donde el turismo se ha paralizado, las oficinas han cerrado y el centro hiperactivo que era se encuentra congelado. Es un punto crítico en donde la ciudad muere cuando sus arrendatarios regresan a sus segundos hogares y los visitantes no llegan. ¿Por lo que al bajar el costo de arriendos y teniendo una ciudad que se encuentra sin visitantes, es el momento de que las personas recuperen su ciudad y sean visitantes permanentes, brindando una nueva dinámica a la ciudad? ¿O seguir creando un modelo de arriendo que cree una dinámica especializada en usuarios temporales?

Las necesidades temporales son solamente el comienzo de una sociedad flotante y globalizada, en donde la forma de vida se verá reflejada en la planta de la vivienda, del conjunto habitacional y de su relación con la ciudad, ya que, en las grandes ciudades, en donde falta espacio y sobra gente, todos estos tres actores deben complementarse de manera de brindar una buena calidad de vida a quien la habite.

BIBLIOGRAFÍA

- Informacionalismo
- Saskia Sassen – La ciudad global
- Castells – La ciudad informacional
- Braudel – la super ciudad – la ciudad mundo
- <https://www.latercera.com/pulso/noticia/precios-de-arriendos-muestran-caida-y-venta-de-viviendas-usadas-pone-presion-a-las-inmobiliarias/MQ5BUZCIG5GU7ABRS2N7FTHUSQ/>
- la tercera. “Chilleniens’ Prefieren El Arriendo a La Compra de Vivienda,” September 13, 2018. <https://www.latercera.com/pulso/noticia/chilleniens-prefieren-arriendo-la-compra-vivienda/318231/>.
- Simian, Jose Miguel. “El Crecimiento Del Mercado de Arriendo En Chile.” Centro de Estudios Inmobiliarios - Universidad de los Andes, September 2018. https://www.ese.cl/ese/site/artic/20180927/asocfile/20180927162505/2018_09_mercado_arriendo_habitacional_en_chile_ese_public.pdf.
-
- Cattaneo Pineda, R. A. (2011). Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile: ¿ Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad?. *Eure* (Santiago), 37(112), 5-22.
-
- Sargatal, M. A. (2003). La vivienda en el centro histórico de Barcelona: el caso de la Rambla del Raval. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, (7), 69.
- - <http://www.lecturalia.com/autor/21370/david-harvey>
- - https://es.wikipedia.org/wiki/David_Harvey
- - <http://jaenciudadhabitable.org/wp-content/uploads/2015/09/Contraportada-Monográfico-12.pdf>
- - Harvey, David. (2008) *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. London: Verso
- - Triantafyllopoulos, Nikolaos (2009) *Global Capital’s Role In The (De)Structuration of Urban Space*. Amsterdam: University of Thessaly
- - Lama, Mahendra P. (Aug 02, 2000) Internal displacement in India: causes, protection and dilemmas. Retrieved from: <https://www.fmreview.org/accountability-and-displachhttps://www.fmreview.org/accountability-and-displacement/lamaement/lama>

- - Nussy, M. (Oct 11, 2011). Lost Paris: Documenting the Disappearance of a Medieval City. Retrieved from: <https://www.messynussy.com/2013/10/11/lost-paris-documenting-the-disappearance-of-a-medieval-city/>
- Torres Dujisin, I. (1986). Los conventillos en Santiago:(1900-1930).
- Hidalgo, R. (2002). Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile: Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del Siglo XX. *eure (Santiago)*, 28(83), 83-106.
- Torres, A., & Hidalgo, R. (2009). Los peruanos en Santiago de Chile. Transformaciones urbanas y percepción de los inmigrantes. *Polis. Revista Latinoamericana*, (22).
- Bonomo, U., & Mondragón, H. (2013). Del conventillo a la vivienda higiénica espacio doméstico, ciudad e instituciones en Santiago de Chile. 1890-1940.
- Cánovas, R. (2001, December). LA MURALLA ENTERRADA (SANTIAGO, CIUDAD IMAGINARIA). In *Anales de literatura chilena* (No. 2, p. 301). Pontificia Universidad Católica de Chile, Centro de Estudios de Literatura Chilena.
- Ramírez, E. (2002). El Mercado de Arriendo de Tierras en Chile (estudio de caso). Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura (FAO). Centro Latinoamericano para el Desarrollo Local.
- Link, F., Marín Toro, A., & Valenzuela, F. (2019). Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia. *Economía, sociedad y territorio*, 19(61), 507-542
-