



PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE
Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos

**CIUDAD VERTICAL:
LA NUEVA FORMA DE LA PRECARIEDAD HABITACIONAL
Comuna de Estación Central (2008-2018)**

Loreto Rojas Symmes

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

Profesor Guía: Dr. Felipe Link

Comité de Tesis: Dr. Luis Fuentes
Dr. Jorge Inzulza

Santiago de Chile | Agosto de 2020

© 2020. Loreto Rojas Symmes



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, mayo 2018.

Resumen

En Chile la discusión en torno a la precariedad habitacional se ha centrado en asentamientos informales y viviendas sociales, no considerando hasta ahora la nueva producción residencial vertical como una tipología sujeta a vincular a la categoría teórica y analítica de la precariedad.

Sin embargo, a la luz de los nuevos procesos de verticalización que se están desarrollando en comunas del Área Metropolitana de Santiago de Chile, específicamente en la comuna de Estación Central (torres de 30 pisos, 1.000 departamentos, 37 departamentos por piso, 1 ascensor cada 259 departamentos y 30 m² promedio de superficie total), se propone pensar las dinámicas de verticalización como procesos de precarización, más que en el registro habitual, vinculado a renovación urbana.

En función de lo anterior, se invita a pensar la precariedad más bien como proceso, bajo un contexto neoliberal que tiene como resultados nuevos “bordes, márgenes o reversos” de la precarización, no analizado para las ciudades chilenas, abordados a partir de 4 dimensiones: física, económica, política y social.

Estos “bordes, márgenes o reversos” de la precarización, estarían evidenciando además una paradoja en la medida que la precariedad se estaría produciendo justamente en territorios con mayor desarrollo inmobiliario, siendo por tanto, la política urbana una productora de precariedad bajo la figura de un aparente desarrollo.

CONTENIDO

Resumen	3
Agradecimientos.....	7

CAPÍTULO 1

Introducción General	11
1.1. El problema de investigación: Hacia la emergencia de la ciudad vertical precaria.....	13
1.2. Diseño metodológico	22
1.3. La comuna de Estación Central como objeto geográfico de estudio	31
1.4. Conclusiones	53

CAPÍTULO 2

Nueva precariedad habitacional: Expresión física de un proceso de verticalización sin precedentes para las ciudades chilenas	55
Introducción	57
2.1. Trayectoria de las formas verticales: hacia la conformación de la ciudad vertical precaria.....	58
2.2. Resituando el concepto de precariedad habitacional en el marco de territorios verticalizados: la pertinencia de la discusión para el Área Metropolitana de Santiago de Chile	64
2.3. Nueva precariedad habitacional en la comuna de Estación Central: expresión física de un proceso de verticalización sin precedentes para las ciudades chilenas	67
2.4. Enclaves verticales precarios y construcción de espacio público residual: ¿tránsito hacia la construcción del espacio detraído el negocio inmobiliario?	81
2.5. Conclusiones	98

CAPÍTULO 3

Gobernanza de las torres: Bases para la conformación de un nuevo orden y forma de habitar.....	99
Introducción	101
3.1. La ciudad vertical como objeto de gobierno: estructura de propiedad como base para la creación de una nueva forma de gobernanza de las torres.....	104
3.2. El negocio del habitar: Triángulo del negocio inmobiliario como base de la gobernanza de las torres precarias	107
3.3. Espacios regulados y securizados como pilares de orden y construcción de una nueva forma de habitar	113
3.4. Conclusiones	123

CAPÍTULO 4

El alto costo de habitar: Estrategias y emergencia de nuevas dinámicas que sustentan la permanencia en las torres precarias	125
Introducción	127
4.1. La edificación vertical precaria como alternativa residencial	128
4.2. El costo del habitar ¿Cuánto cuesta vivir en la edificación vertical precaria?	131
4.3. Estrategias y emergencia de nuevas dinámicas comerciales que sustentan la permanencia en las torres precarias	140
4.4. Conclusiones.....	162

CAPÍTULO 5

VIVIR EN 30 M2 ¿QUÉ SIGNIFICA?	163
Introducción	165
5.1. Reducción del espacio habitacional: evaluaciones dispares y marco para el análisis de la experiencia nacional	167
5.2. Vivir en 30 m2: duplicidad de usos, desorden y estrechez residencial.....	170
5.3. Espacio de uso común al interior de la torre precaria: disputa, reconversión, duplicidad de usos y sobrecarga de un espacio fragmentado y jibarizado.....	178
5.4. Vínculos e interacciones en la verticalidad ¿mixtura de elementos que dibujan una nueva forma de hacer comunidad?.....	196
5.5. Conclusiones	200

CONCLUSIONES DE LA INVESTIGACIÓN

1. Preámbulo: Habitar e investigar bajo un contexto de incertidumbre y confinamiento	203
2. Conclusiones de la investigación: Nuevos bordes y márgenes de la precariedad habitacional	206
3. La experiencia investigativa: contradicciones, dificultades y proyecciones.....	211

BIBLIOGRAFÍA..... 217

CRÉDITOS E ILUSTRACIONES..... 229

FIGURAS, TABLAS Y GRÁFICOS

I.- ÍNDICE FIGURAS	231
II.- ÍNDICE TABLAS	233
III.- ÍNDICE GRÁFICOS.....	234

Agradecimientos

En primer lugar, agradecer al director de esta tesis doctoral, Dr. Felipe Link, por su permanente apoyo y compromiso en un proceso tan relevante como fue el desarrollo de esta investigación doctoral. Agradezco el debate de ideas, la prolijidad y capacidad crítica, pero sobre todo el permanente buen clima de trabajo y la autonomía otorgada. Elementos fundamentales para desarrollar de forma exitosa esta investigación.

A los profesores integrantes permanentes del comité de evaluación de tesis: Doctores Luis Fuentes y Jorge Inzulza, por sus aportes invaluable en cada etapa del trabajo doctoral. También a la Dra. Natalia Cosacov, lectora externa, por su disponibilidad y rigurosidad intelectual, que permitió incorporar elementos de gran relevancia a la discusión de cierre de este proceso.

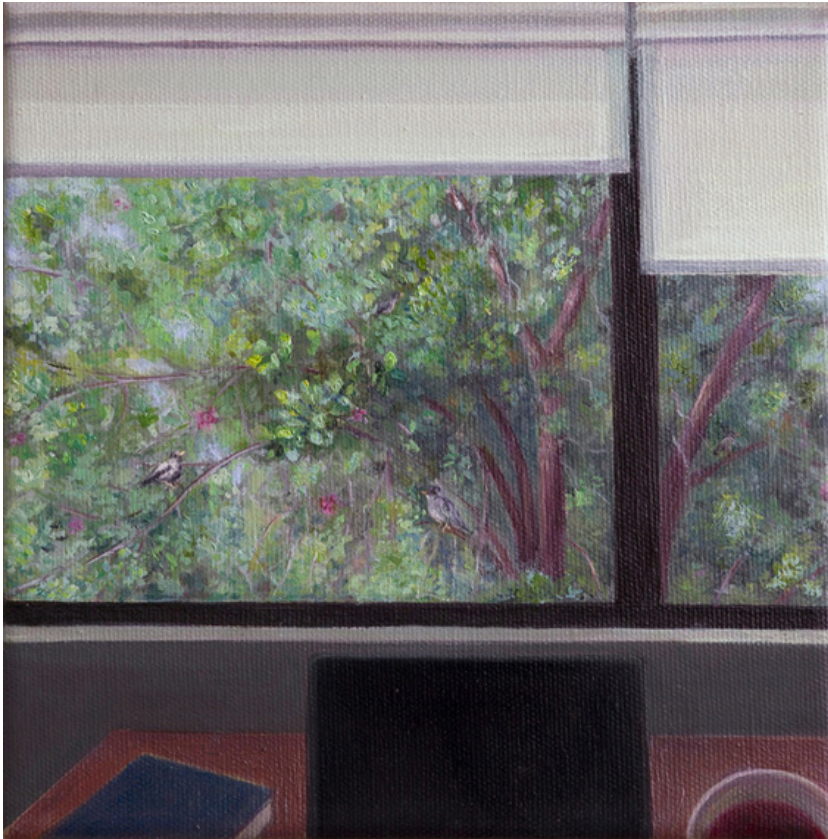
Al programa nacional de becas de postgrado de CONICYT, por haberme otorgado la Beca de Doctorado Nacional CONICYT 2014, beneficio que permitió el buen desarrollo de mi formación doctoral. También a las autoridades y directivos de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Alberto Hurtado, por facilitarme la posibilidad de desarrollar este proceso doctoral en paralelo con mis compromisos laborales, contando con una licencia doctoral en la etapa final del trabajo de tesis.

Agradezco además, al Programa de Doctorado en Arquitectura y Estudios Urbanos, especialmente a su director José Rosas, su coordinadora Andrea Masuero y secretaria Jacqueline Bigorra. También a mis compañeros de generación, con quienes compartimos agradables momentos de debate y conversación durante estos años de formación.

A mis amigos de la vida, Ana María Romero, Daniela Guerra, Yasna Contreras, Carola Sepúlveda y Alejandro Cortés, quienes fueron partícipes activos de este proceso. También a mi amigo Felipe Catalán, que si bien ya no está físicamente entre nosotros, sigue más presente que nunca.

Finalmente agradezco a mi familia, a mis padres Mario y Rosa por ser mi gran faro en la vida y especialmente a mi marido Roberto y mi hijo Cristóbal, quienes ante un contexto de profunda incertidumbre, iniciado con el estallido social y luego intensificado con el arribo de la pandemia, siempre estuvieron ahí de forma incondicional alentando y permitiéndome cerrar con entusiasmo este proceso de formación doctoral sintetizado en el presente documento final.

Loreto Rojas Symmes



“Mi aviario”, de la obra Espacios hablados, de
sombras, cotidiano y confinamiento.
Carola Sepúlveda
Óleo sobre tela, 20*20 cm.
2020

Este cuadro fue pintado por mi amiga Carola Sepúlveda, artista visual. La pintura fue construida en base a mi relato sobre el espacio cotidiano que me acogía durante el cierre de mi tesis doctoral en confinamiento.

Capítulo 1

INTRODUCCIÓN GENERAL

1.1. El Problema: Hacia la emergencia de la ciudad vertical precaria

El sistema neoliberal se ha posicionado como un criterio central frente a la planificación y construcción de las ciudades (Fainstein, 1994; Hackworth, 2007; Harvey, 1989) transitando, de acuerdo con Brenner y Theodore (2002) hacia la urbanización del neoliberalismo. Bajo esta lógica, las aglomeraciones urbanas se entienden como un producto vinculado con un ámbito geográfico particular, cuya finalidad es generar ganancias en función de los flujos financieros invertidos (Baraud-Sarfaty, 2008; De Mattos, 2015).

En este contexto, el espacio urbano se constituye en un objeto funcional al crecimiento económico, en el marco de un repertorio limitado de políticas urbanas (Franquesa, 2013), evidenciando una transición que va desde un valor de uso a un valor de cambio (Harvey, 1989; Lefebvre, 1972). Ello redundando en que prime su valor como inversión por sobre su valor como vivienda (más allá de lo físico, el hogar), es decir, un sistema de alojamiento mercantilizado que se impone como la lógica de producción residencial, de extracción de ingreso, ganancia financiera y acumulación de riqueza (Madden & Marcuse, 2016; Rolnik, 2017).

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

Rolnik (2013) agrega al respecto que la mercantilización de la vivienda, así como el mayor uso de ésta como activo de inversión integrado a un mercado financiero globalizado, ha afectado el derecho a una vivienda adecuada, abandonando el significado conceptual de la vivienda como un bien social. Sin embargo, la imposición global del neoliberalismo ha sido muy desigual tanto social como geográficamente, encontrando formas particulares y diferenciadas de materialización.

Dentro de este escenario, Chile ha expresado una clara trayectoria neoliberal, materializada en la disminución de las capacidades de planificación del Estado -fundado en la concepción del principio de subsidiaridad- la creación de nuevas formas de subsidios, además de una creciente dependencia del sector privado en el diseño e implementación de políticas urbanas (Garreton, 2017; Cortés & Iturra, 2019; Navarrete- Hernández & Toro, 2019).

El resultado ha sido una producción capitalista del espacio urbano, motivado por la concentración del capital, la maximización de la renta del suelo y la reconversión de los modelos productivos de las ciudades, derivando en formas espaciales diversas y produciendo múltiples geografías de la urbanización (Brenner, 2013; De Mattos, 2013; Hidalgo, Arenas & Santana, 2016).

1.1.1. La verticalización como expresión material de la renovación urbana

En función de lo señalado –y al alero de programas de renovación urbana– se imponen continuos procesos de reurbanización de áreas centrales, mediante acciones que demuelen, construyen y renuevan el espacio, transformando la fisonomía de los territorios intervenidos, principalmente a través de desarrollos residenciales verticales.

Dentro del contexto internacional y en función de la trayectoria cronológica de las formas verticales, los desarrollos residenciales en altura que emergen a nivel nacional, se sitúan en una etapa concreta -un punto de inflexión- inaugurado por la financiarización en la década de 1980, momento en que los edificios de gran altura se vuelven a posicionar a nivel mundial (después de una etapa de decadencia, destrucción y demolición) como respuesta a una serie de demandas en torno a la vivienda: déficit, migración, incremento de valor de suelo, etc. (Yuen, et al. 2006; Yeh & Yuen, 2011; Graham & Hewitt; 2012; Appert, Huré & Languillon, 2017; Al-Kodmany, 2018; Montenegro-Miranda, 2018).

El resultado de esta nueva etapa de verticalización se materializa en la construcción de una nueva ciudad vertical dual, expresada en dos tipologías predominantes: departamentos de alto valor (enclaves privados de lujo) y departamentos para inversión y renta (Easthope & Randolph, 2009; Nethercote & Horne, 2016; Appert, Huré & Languillon, 2017). Este trabajo se centra en la segunda tipología habitacional, por cuanto reconoce en su materialización en el ámbito nacional, lógicas y dinámicas importante de analizar.

En el Área Metropolitana de Santiago (AMS), a partir de la década de 1990 se evidencia un proceso de verticalización acelerado en áreas centrales y pericentrales, a través de proyectos inmobiliarios que han modificado desprolijamente el paisaje urbano residencial (Contreras, 2011; Pumarino, 2014). Gran parte de ellos están ubicados en zonas de renovación urbana, planificadas por el Estado y bajo un evidente patrón de concentración: *“Solo 28 de las 52 comunas de la Región presentan viviendas en edificaciones sobre los nueve pisos, y el 25% de ellas se encuentran en la comuna de Santiago”* (Vergara, 2017: 35).

Las medidas implementadas significaron la atracción de nuevas inversiones, que se materializaron en viviendas que evolucionaron hacia edificaciones de mayor altura (Carrasco, 2007). Lo anterior introdujo transformaciones estructurales en el paisaje morfológico residencial, que muestran la tendencia de Santiago de convertirse, *“al menos en su paisaje central y pericentral, en una metrópolis predominantemente en altura (...) alcanzando incluso los 30 pisos y más”* (López, Gasic & Meza, 2012: 78).

De Mattos, Fuentes & Link (2014) argumentan al respecto que, *“al mismo tiempo que se ha producido un retorno al centro, se ha mantenido un crecimiento territorial disperso en constante expansión”* (p. 215). Es decir, en el AMS, así como en otras ciudades de América Latina, el crecimiento urbano se manifiesta de forma compleja, conviviendo en simultáneo distintos fenómenos: expansión, dispersión y verticalización.

Ahora bien, los procesos de renovación urbana han promovido el crecimiento de la ciudad vertical, bajo un discurso que apunta a renovar los espacios centrales, atraer economías de escala, aumentar los ingresos municipales y cambiar la imagen local (López, 2005). Sin embargo, resulta central comprender el costo de estas transformaciones, luego que el proceso inmobiliario culmina (construcción, marketing, venta), las empresas involucradas se van y se analiza el espacio urbano local resultante.

Diversos estudios documentan los efectos positivos de la verticalización en el tejido urbano y en las prácticas cotidianas, entre ellos: intensificación urbana, masificación y diversificación de acceso a la vivienda, ahorro en tiempos de desplazamiento, revitalización de espacios públicos y posibilidad de segmentos de ingresos medios de acceder a una vivienda propia o en renta en zonas centrales (Contreras, 2011; Jobet, Martínez & Poduje, 2015; Vargas, 2015).

La cara negativa se vincula a la destrucción del tejido urbano existente, incremento en el precio de suelo, destrucción del patrimonio arquitectónico, colapso de infraestructura vial y de servicios (asociada al incremento de la densificación), mala calidad de la construcción de la nueva edificación, creación de espacios residuales y cambios en las formas y patrones de interacción social (Carrasco, 2007; Contreras, 2011; Contrucci, 2011; Herrmann, & Van Klaveren, 2013; Vergara, 2013; Innocenti, Mora & Fulgueiras 2014; Inzulza & Galleguillos, 2014; López, 2015).

Contreras (2011) puntualiza, además, que se trata de una verticalización donde lo negativo se asocia a la falta de un proyecto de ciudad, en la medida que el área central se concibe como un lugar de tránsito o como el espacio privilegiado para la inversión y la especulación inmobiliaria, lógica que descansa en un criterio de planificación de ciudad basada en el sistema neoliberal (Harvey, 1989; Fainstein, 1994; De Mattos, 2006, Ríos & Pires, 2008).

Sin embargo, es importante esclarecer ante la dualidad de visiones, que la verticalización de las ciudades no puede ser visto como un problema en sí, ya que este proceso, trabajado de forma racional, controlada y planificadamente, puede optimizar los usos de suelo y favorecer el desarrollo de las funciones inherentes de la ciudad (Da Costa, 2000).

1.1.2. Estación Central: Emergencia de nuevos bordes o márgenes de la precariedad habitacional

En este escenario, a partir del año 2008 se comienza a gestar un proceso de verticalización en la comuna pericentral de Estación Central, sin precedentes para las ciudades chilenas. Lo particular del caso es la rapidez y magnitud del proceso, expresada en las características del tipo de producto inmobiliario construido. Sectores de baja densidad comienzan a convivir con edificios que superan los treinta pisos y las mil unidades de departamentos, megabloques que se transforman en verdaderas murallas en el espacio receptor (Figura N° 1).

Figura N° 1: Edificación comuna de Estación Central



Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
noviembre 2017.

Ahora bien, no son sólo los atributos de la edificación lo que define a esta comuna como un territorio relevante de estudio, sino que también la ausencia de un plan regulador comunal propio y actualizado, que ordene, dé forma y canalice las intensas oleadas de edificación que arriban en la última década. Esto al alero de un estrecho vínculo entre las estrategias de acción del sector privado y las condiciones que provee el Estado para el despliegue de dichas estrategias, puntualmente una precaria regulación local vinculada a la producción residencial vertical.

Lo anterior, no sólo nos habla de un statu quo normativo, en el marco de municipios que (no) modifican sus instrumentos de planificación territorial, de manera de ganar atractivo y generar escenarios propicios para la renovación urbana, sino que también –al igual que en otras ciudades de América Latina– de un “ordenamiento del territorio que define y busca espacializar un modelo de ciudad a partir de la reglamentación urbana, desde la cual establece un contexto normativo y hace factible y viable las particularidades de la actual dinámica residencial en altura” (Mejía, 2009: 49).

De esta manera, las características del proceso de verticalización desplegado en la comuna de Estación Central da cuenta no sólo de una intensa oferta residencial, sino que también de un fenómeno que desdibuja el sentido original de la verticalización, orientado a optimizar el uso de suelo con atributos urbanos favorables, de manera de dar acceso a la mayor cantidad de población, más que un mecanismo de reproducción de capital o de generación de ganancias (Pérez de Arce, 2012).

Bajo esta lógica, la producción residencial vertical de la comuna de Estación Central se posiciona como una tipología por excelencia para materializar procesos de “destrucción creativa” (Schumpeter, 1963), una nueva forma de reproducción del capital, por cuanto es la altura de los edificios y la reducción del espacio habitable, la que determina las ganancias factibles de obtener, más allá de aspectos técnicos y urbanísticos (De Barros 2009; Barletta & Sattler 2010; Dos Santos & Tavares 2011).

Más allá de lo mencionado hasta aquí, se visualiza en el proceso de verticalización de la comuna de Estación Central una serie de aristas a analizar, que van más allá de las características físicas de la edificación, constituyéndose este territorio –dada la magnitud y complejidad de sus desarrollos residenciales– en una especie de laboratorio urbano, que se considera debe ser estudiado desde nuevas dimensiones y categorías teóricas y analíticas.

En función de lo anterior, esta investigación propone pensar las dinámicas de verticalización como procesos de precarización, más que en el registro habitual vinculado a renovación urbana. Ello, en el marco de una problemática habitacional nacional, que reconoce el tránsito temporal, espacial y contextualmente diferenciado de experiencias internacionales de desarrollos residenciales verticales, que han reconocido el vínculo entre las características físicas de la edificación y la potencial precarización de los espacios construidos (Hall, 1996).

A la luz de las características de la nueva edificación en la comuna de Estación Central, se considera que el concepto de precariedad habitacional –bajo su concepción tradicional de uso en las ciudades chilenas– se ha ensanchado y hoy se constituye en el reverso de la dinámica de acumulación del capital, que encuentra a través de la normativa urbana condiciones de reproducción ampliada, para la materialización de nuevas formas y expresiones de precariedad habitacional¹.

Los territorios precarios se han denominado de distintas formas, tanto así, que su definición se ha ido configurando en directa relación con la problemática habitacional del momento, las fuentes de información disponibles y los estándares de lo que se considera precario según período, lugar y desarrollo económico del país (Doré, 2008).

En Chile la discusión en torno a la precariedad habitacional se ha centrado exclusivamente en asentamientos informales y viviendas sociales (Ducci, 1997; Tapia, 2000; Hidalgo, 2007; Jordán, 2009; MINVU, 2013), no considerando hasta ahora la nueva producción residencial vertical como una tipología sujeta a vincular a la categoría teórica y analítica de la precariedad.

¹ Parte de estas reflexiones fueron publicadas por la autora. Rojas, L. (2019). La precariedad habitacional en el contexto del neoliberalismo urbano chileno: reflexiones en torno al proceso de verticalización de la comuna de Estación Central, Santiago de Chile. Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos, (12), 96-113

Sin embargo, en función de las actuales transformaciones urbanas antes señaladas, se propone ampliar el espectro de la precariedad habitacional, resituando la discusión desde el punto de vista de la tipología habitacional sujeta a análisis, la localización del fenómeno y el actor productor. Esto, bajo un análisis que cuestione los estándares de lo que hoy se considera precario, a la luz de los nuevos procesos urbanos emergentes, como es la verticalización.

Se considera que la ampliación en el uso del concepto no reemplaza la precariedad asociada a otras tipologías habitacionales, sino que más bien convive y devela nuevas aristas. Esto, porque tanto los asentamientos informales como las viviendas sociales son tipologías que, lejos de desaparecer, siguen teniendo presencia importante en las ciudades chilenas y sin lugar a duda son expresión de un tipo particular de precariedad habitacional (Abufhele, 2019).

Bajo este escenario, se invita a pensar la precariedad como un proceso -entendiendo que nunca es un proyecto terminado-, bajo un contexto de producción residencial que tiene como resultados nuevos “bordes o márgenes”, conceptos que invocan estados de marginalidad, desequilibrio, abandono y descuido, haciendo eco de los significados que están a la base de la definición de precariedad (Lancione 2019; Philo, Parr & Söderström, 2019).

Parr & Söderström (2019) señalan que estos conceptos dan cuenta de la propensión de sentirse en el límite, de vivir en el borde, uniendo geografía y psicología, o lo social y espacial en el estudio de urbanismos precarios, captando cómo se estructuran las precariedades o más bien cómo se generan los ensamblajes que hacen que las personas y los lugares sean objetivamente precarios.

Lo interesante al respecto, es que estas nuevas manifestaciones se estarían produciendo en urbanismos precarios menos aparentes (por ejemplo, en desarrollos residenciales verticales privados), los cuales, además, han tendido a dar un giro positivo en el discurso de las condiciones precarias, constituyéndolas en una “nueva normalidad”. De esta manera y bajo este nuevo contexto, precariedad no se experimenta como precariedad (Harris & Nowicki, 2018; Philo, Parr & Söderström; 2019).

En sintonía con lo anterior, se considera que los espacios, tipologías y dimensiones que albergan estos nuevos “bordes o márgenes” han escapado al análisis actual de los procesos urbanos (Cruz-Del Rosario & Rigg, 2019; Ferreri & Vasudevan, 2019), hecho que invita a situar nuevos estudios bajo la categoría conceptual de la precariedad, de manera de visualizar problemáticas subterráneas o que están en la penumbra de dinámicas urbanas relevantes, entre ellas los procesos de verticalización.

En función de lo anterior, se propone analizar los impactos que genera el proceso de verticalización en la comuna de Estación Central como “bordes o márgenes”, con el objetivo de desarrollar una comprensión más crítica de las actuales formas de urbanización, bajo un contexto donde se enfatiza la importancia de conceptualizar la vivienda como *“una característica socialmente integrada del capitalismo financiero”* (Soederberg, 2018: 114) y donde la precariedad se visualiza como una pieza clave del éxito neoliberal contemporáneo (Sassen, 2014; Ferreri, Dawson & Vasudevan, 2017).

1.1.3. Urbanización de la precariedad y su impacto en la geografía que habitamos

Lo señalado hasta aquí, se complementa con la necesidad de abordar de forma más diversa y bajo nuevas tipologías habitacionales la urbanización de la precariedad y su impacto en las geografías que habitamos, en la medida que no sólo interesa su comprensión físico-material, sino que también la dimensión relacional, específicamente las nuevas formas de habitar la verticalidad (Harris, 2016).

Ahora bien, el concepto de habitar es el resultado de formulaciones teóricas y prácticas, que permite distintas asociaciones y múltiples enfoques, factibles de aplicar en diversas áreas del conocimiento, dando margen para estudiar el habitar como una construcción simbólica, física, comunicativa o estética (Cuervo, 2009).

La amplitud del concepto se visualiza a partir del enfoque de diversos autores, desde el énfasis en la vida cotidiana que imprimen Heidegger (1975), Lefebvre (1974) y De Certeau (1994), hasta autores que otorgan mayor profundidad en el habitus, como Bourdieu (1989) y Bachelard (1957). También se materializa en las distintas escalas de análisis en que se puede situar el concepto, por cuanto hablar de habitar nos puede remitir tanto a un espacio doméstico específico como a espacios metropolitanos regidos y transformados por la globalización (Giglia, 2012).

A la luz del carácter polisémico del concepto de habitar, se requiere situarlo, definiendo desde qué dimensión se entiende en el marco de esta investigación. Para ello se han considerado los planteamientos que ha desarrollado Giglia en sus investigaciones recientes. Giglia (2017) señala que los procesos de renovación urbana *“modifican de manera diferencial los modos de habitar característicos de distintos órdenes urbanos en la ciudad”* (p. 17). Así, la metrópoli contemporánea se ha ido configurando en una variedad de viviendas y de tipos de hábitats, que reflejan no sólo diferentes procesos de producción de espacio urbano, sino que también distintas formas de habitar.

Si bien se reconoce la diversidad de tipos de espacios habitables que resultan de los procesos de metropolización, es importante destacar que “el habitar es situado en relación con distintos tipos de viviendas y prácticas del espacio urbano” (Giglia, 2012: 6). En concreto, no es lo mismo habitar en un barrio de baja densidad en la periferia de la ciudad que, en una torre de alta densidad en una zona central, como es el caso de esta investigación.

Ahora bien, más allá de la tipología habitacional, habitar es un *“proceso dinámico que consiste en renovar permanentemente la relación con un cierto orden socioespacial, es decir, con el conjunto de las reglas formales e informales, explícitas e implícitas, que existen entre los diversos actores sociales en cuanto a las apropiaciones y usos posibles de cierto espacio”* (Giglia, 2017: 18). Habitar, por lo tanto, es situarse en el seno de un orden socioespacial.

En este contexto, se considera que la ciudad en vertical que se está creando en la comuna de Estación Central, junto con configurar un micro orden socio espacial al interior de las torres, está generando nuevas formas de habitar, definidas por las características físicas de la edificación, pero también por las dinámicas que se generan en torno a la condición de precariedad asociada a estas viviendas.

Si bien analizar este tipo particular de hábitat residencial tiene múltiples aristas, este trabajo centra su análisis en las dinámicas internas de las torres, por cuanto

se reconoce –dada la dimensión de la edificación– que estamos prácticamente frente a “una ciudad dentro de otra ciudad”, con lógica particulares relevante de estudiar. De forma complementaria, se constata la falta de estudios en el ámbito nacional que aborden la vida al interior de torres de esta magnitud y complejidad, reconociendo, por tanto, una brecha de conocimiento, a la cual se espera aportar.

En función de lo anterior, esta investigación se centra en 4 dimensiones presentes en la configuración de la ciudad vertical: física, política, económica y social.

La dimensión física, comprende los atributos físicos de la producción residencial vertical; la dimensión política aborda la temática de la gobernanza interna de las torres; la dimensión económica, analiza los costos (económicos) y las estrategias que deben desplegar los residentes, para sustentar su permanencia en torres precarias y, finalmente, la dimensión social (relacional) analiza cómo se vive en torres con alto nivel de precariedad, considerando las características de su espacio interior y el entorno (espacio público) en que se insertan.

De esta manera, la investigación propone teorizar la ciudad como sitio de precariedad intensificada, evidenciando posibles bordes o márgenes invisibilizados, que han escapado a nuestras categorías tradicionales de teorización (Sassen, 2015; Vasudevan, 2015; Harris, 2015; Ferreri, & Vasudevan, 2019).

De forma complementaria, se espera aportar en la generación de conocimiento que nutra la dimensión vertical de los estudios urbanos, en un contexto en que el horizontalismo domina los debates en torno a la neoliberalización urbana (redes, segregación, etc.), descuidando las cualidades verticales de los procesos de urbanización contemporáneos, aplanando discursos y con ello reduciendo la complejidad no sólo de los fenómenos urbanos, sino que también de la vida urbana (Graham & Hewitt, 2012; Harris, 2015; Marcińczak & Baldwin, 2019).

1.1.4. Objetivos y preguntas de investigación

Objetivo General

Analizar el impacto de la producción residencial vertical de la comuna de Estación Central, desde su dimensión interior (física, política, económica y social) bajo la categoría teórica y analítica de la precariedad habitacional.

Objetivos Específicos

1. Conocer y comprender los atributos físicos de la producción residencial vertical, bajo la categoría analítica de la precariedad habitacional.
2. Conocer y analizar la forma de gestión y administración interna de las torres con mayor nivel de precariedad en los atributos físicos (gobernanza de las torres).
3. Describir y analizar los costos (económicos) y estrategias desplegadas por los residentes, para sustentar su permanencia en las torres con mayor nivel de precariedad.
4. Analizar cómo se vive en las torres con mayor nivel de precariedad, considerando las características de su espacio interior y el entorno (espacio público) en que se insertan.

Preguntas de investigación

1. ¿Cuáles son las características y atributos físicos del nuevo modelo de producción residencial vertical en la comuna de Estación Central?
2. ¿Cómo se administran y gestionan los procesos internos de las torres con mayor nivel de precariedad en sus características físicas?
3. ¿Cuáles son los costos (económicos) y las estrategias que deben desplegar los residentes, para sustentar su permanencia en las torres con mayor nivel de precariedad?
4. ¿Cómo se vive en las edificaciones con mayor nivel de precariedad? ¿Qué significa vivir en 30m²?

1.1.5. Hipótesis

La producción residencial de la comuna de Estación Central representa una nueva forma de precariedad habitacional, centrada en edificación vertical, localizadas en áreas centrales y producidas por el sector privado, diversificando de esta manera, una denominación que hasta el momento se vinculaba exclusivamente con viviendas de gestión pública (vivienda social) y asentamientos informales (campamentos).

Se considera que este proceso de verticalización no sólo expresa una manifestación física (atributos de la edificación), sino que también política (gobernanza), económica (costos) y social (condiciones de vida), ampliando con ello las aristas tradicionales vinculadas al estudio de la precariedad habitacional.

Desde esta perspectiva, se plantea que lo precario en la producción residencial no es sólo un elemento o factor puntual, lo precario es el proceso, bajo un contexto neoliberal que tiene como resultados nuevos “bordes o márgenes” de esta nueva precariedad habitacional.

Estos “bordes o márgenes” de la precarización, evidencian además una paradoja en la medida que la precariedad se estaría produciendo justamente en territorios con mayor desarrollo inmobiliario, siendo, por tanto, la política urbana una productora de precariedad bajo la figura de un aparente desarrollo.

En este contexto, se considera que la ciudad en vertical que se está creando en la comuna de Estación Central, junto con configurar un micro-orden socio espacial, está generando nuevas formas de habitar, definidas no sólo por las características físicas de la edificación, sino que también por las dinámicas políticas, económicas y sociales (relaciones) que se generan en torno a la condición de precariedad asociada a estas mega estructuras residenciales.

1.2. Diseño metodológico

1.2.1. Enfoque de la investigación

Dada la naturaleza de esta investigación y sus distintas dimensiones, se establece una doble condición que es central para el enfoque metodológico. Esta doble condición está dada por una doble mirada: una aproximación externa y otra interna al objeto de estudio.

La aproximación externa, se enfoca en la identificación y caracterización de los aspectos físicos (infraestructura) de la nueva edificación vertical, a través de un análisis basado en un grupo definido de variables, explicativa de esta nueva tipología habitacional. El objetivo de esta aproximación es relevar información base, que posteriormente será analizada y vinculada a otras dimensiones de la investigación.

La aproximación interna por su parte, hace foco en las dimensiones económica, política y social, específicamente en cómo se vive al interior de la nueva edificación vertical. Bajo estas dimensiones se dota de significado la aproximación externa (infraestructura), buscando dar respuesta a interrogantes planteadas en esta investigación.

La doble condición descrita demanda la integración de métodos, bajo un diseño mixto de investigación, donde lo externo responde a técnicas cuantitativas y lo interno a cualitativas. Bericat (1998) describe tres subtipos de estrategias de integración de métodos: complementación, combinación y triangulación. Este trabajo adhiere a la estrategia de combinación. La citada estrategia *“trata de integrar subsidiariamente un método, sea el cualitativo o el cuantitativo, en el otro método, con el objeto de fortalecer la validez de este último compensando sus propias debilidades mediante la incorporación de informaciones que proceden de la aplicación del otro método, a tenor de sus fortalezas metodológicas”* (p. 39). En esta investigación, el método cuantitativo actúa de forma subsidiaria al cualitativo, entregando el primero información de valor (variables/indicador) para un trabajo de análisis cualitativo posterior de mayor profundidad.

El estudio se sustentará en una base conceptual definida, descripción y caracterización de los procesos en estudio, en base a un caso de estudio y a construcción de categorías conceptuales explicativas de los hallazgos.

1.2.2. Diseño de la investigación

Consecuente con lo descrito, el diseño de la investigación considera la doble condición del proyecto: externo e interno. Estas dimensiones se materializan en un diseño que contempla dos tipos de métodos (cuantitativo–cualitativo) y consecuente con ello técnicas diferenciadas de recolección y análisis de información.

Ahora bien, como ya fue mencionado, esta investigación propone pensar las dinámicas de verticalización como procesos de precarización, razón por la cual el concepto de precariedad es base en la definición del diseño metodológico.

En función de los planteamientos teóricos vigentes para el concepto de precariedad, se ha propuesto una redefinición que permita indagar sobre nuevas formas de precariedad habitacional, asociada a la producción residencial vertical. Consecuente con ello, se ha planteado redefinir las variables que explican la precariedad desde el punto de vista de las características de las nuevas edificaciones para la comuna de Estación Central.

Para su materialización, se ha definido como escala de análisis un polígono de edificación, por cuanto se considera que esta escala permite analizar con suficiente detalle el fenómeno a estudiar.

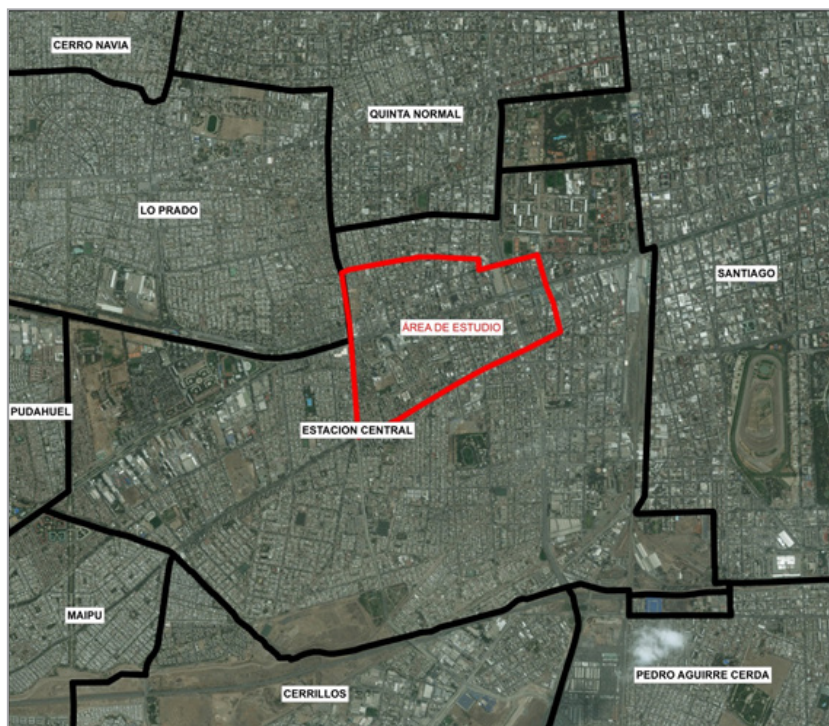
El polígono elegido corresponde al área de mayor desarrollo inmobiliario comunal, además de una zona con ausencia de regulación urbana local, propia y actualizada. De acuerdo con Portal Inmobiliario (2016) el eje Alameda, entre las estaciones de metro Universidad de Santiago y Las Rejas, concentra casi la totalidad de la oferta disponible de la comuna, entre avenida Ecuador y calle coronel Souper. En noviembre de 2015 se registran 29 proyectos inmobiliarios en curso, con un precio promedio de 43,9 UF/m² (1.576 dólares).

En base a esta información de referencia y posteriores visitas a terrenos, se define un polígono de estudio de mayor amplitud, cuyo criterio de elección se basó en la concentración de edificación en altura. El polígono se ubica entre las calles Ruiz Tagle (oriente); Ecuador y Embajador Quintana (norte); Las Rejas Norte y Las Rejas Sur (poniente) y Av. 5 de abril (sur). El territorio en estudio se emplaza en 180,61 ha., correspondiente al 12,6% de la superficie del total comunal (Figura N° 2).

La construcción de edificios se ha concentrado en torno a los ejes estructurantes, donde se han resaltado ciertos atributos asociados a los usos y funciones. Ha estado marcada por el transporte, debido a la presencia de los principales terminales de pasajeros del AMS (San Borja, Alameda, Estación Central y Ferrocarriles) actividad que ha incentivado el emprendimiento comercial de grandes empresas y pequeños locatarios, además de la presencia de bodegas e industrias en torno al sector.

Se considera que el polígono definido ofrece el escenario geográfico propicio para desarrollar los objetivos propuesta en la presente investigación.

Figura N° 2: Comuna de Estación Central y Polígono en estudio



Fuente: Elaboración propia, 2016.

1.2.3. La dimensión cuantitativa de la investigación

La dimensión cuantitativa se sitúa en la primera etapa de la investigación, específicamente en la caracterización y análisis de los atributos físicos (infraestructura) de la nueva edificación, a través de la construcción de un indicador de precariedad habitacional, en la forma y pasos que se detallan a continuación.

Técnicas de recolección y análisis de información

La técnica de recolección de información para la presente etapa fue de carácter cuantitativo. Se elaboró un catastro del total de la edificación en altura del polígono (169 edificios de 4 pisos en adelante), identificando sus características en 4 dimensiones: general, conjunto habitacional, espacios comunes y vivienda interior. Para cada una de estas dimensiones se definieron un conjunto de variables como se detalla en la tabla N° 1.

Tabla N° 1: Variables catastradas, comuna de Estación Central

DIMENSIONES	VARIABLE	DESCRIPCION
GENERAL	Año	Año de Construcción
	Tipología habitacional	1: Departamentos, 2: loft, 3: departamentos y loft, 4: Otro (indicar)
	Uso edificio	1: Solo residencial 2: Solo comercial, 3: Residencial y comercial, 4: Otro (indicar)
	Inmobiliaria	Nombre Inmobiliaria
CONJUNTO HABITACIONAL	Pisos	Número de pisos del edificio
	Departamentos	Número de departamentos
	Densidad por piso	Cantidad de departamentos por piso dentro del edificio.
ESPACIOS COMUNES	Ascensores	Número de ascensores existentes en el edificio
	Espacios recreativos	1: Cuenta con espacio recreativo al aire libre, 2: Cuenta con espacio recreativo cerrado 3: Cuenta con espacio recreativo al aire libre y cerrado, 4: No posee espacios recreativos
	Estacionamientos	Número totales de estacionamientos
VIVIENDA INTERIOR	Tipo de Dpto.	M2 de departamentos
	Balcones	Número de balcones por departamento
	Bodegas	1: Si 2: No

Fuente: Elaboración propia.

Para la edificación construida entre 2008 y 2016 se sumaron nuevas variables en la dimensión “general” y “vivienda interior”, con el objetivo de indagar con mayor profundidad en las características de la nueva edificación en altura (tabla N° 2). De forma complementaria se catastraron (sólo localización) las edificaciones en construcción.

Tabla N° 2: Variables catastradas adicionalmente en las nuevas edificaciones.

DIMENSIONES	VARIABLE	DESCRIPCION
GENERAL	Precio	Precio del departamento en UF
VIVIENDA INTERIOR	Dormitorios	N° de dormitorios
	Tipo de distribución	1: living-comedor y cocina separados 2: living-comedor juntos y cocina separada 3: living, comedor y cocina juntos
	Servicios básicos	N° de baños
	Logia	1: Si 2: No

Fuente: Elaboración propia.

La información fue levantada en terreno (entre noviembre de 2015 y marzo de 2016) y posteriormente cotejada con fuentes complementarias: Dirección de Obras, Municipalidad de Estación Central (revisión de planos de edificaciones); portales inmobiliarios y publicaciones de venta de departamentos.

La información fue posteriormente mapeada, usando el sistema de información geográfica ARGIS.

Como etapa previa y preparatoria al diseño y levantamiento del catastro, se realizaron dos acciones metodológicas introductorias a la dinámica inmobiliaria comunal y como apoyo para la definición de las variables a catastrar: revisión de prensa y propaganda inmobiliaria comunal (diarios El Mercurio y La Tercera, período 2009-2015) y entrevista al asesor urbanista de la comuna de Estación Central (15 de octubre 2015). Posterior al levantamiento del catastro se aplicó una segunda entrevista (20 de julio 2016) para apoyar el análisis de la información.

El análisis de la información, por su parte, se divide en dos etapas. La primera responde a un análisis general de la edificación catastrada, etapa contextual y referencial para el análisis más específico. La segunda etapa, corresponde a la elaboración de un indicador de precariedad habitacional, centrado específicamente en las características físicas de la edificación.

El indicador de precariedad se elaboró considerando la edificación construida entre 2008 y marzo de 2016. El año 2008 marca lo que se ha definido como la “primera oleada de la nueva edificación” y el quiebre de etapas de edificación donde predominan tipologías habitacionales de 4 a 5 pisos.

Para la elaboración del indicador de precariedad se seleccionan 6 variables del catastro original (tabla N° 3). El criterio de selección fue la clasificación de variables que entregan señales respecto de la ausencia o presencia de precariedad en las características físicas de la edificación.

Tabla N° 3: Variables que conforman el indicador de precariedad

DIMENSIONES	VARIABLE	DESCRIPCION
CONJUNTO HABITACIONAL	Pisos	Número de pisos del edificio
	Departamentos	Número de departamentos
	Densidad por piso	Cantidad de departamentos por piso dentro del edificio
ESPACIOS COMUNES	Ascensores	Número de ascensores por departamento
	Estacionamientos	Número de estacionamientos por departamento
VIVIENDA INTERIOR	Tipo de departamento	M2 de departamentos

Fuente: Elaboración propia.

Para la construcción del indicador y la definición de variables se apeló a la teoría económica, específicamente a la teoría de las complementariedades.

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

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

Considerando las bases teóricas tanto de la teoría de la complementariedad como del concepto de precariedad, se argumenta que esta última es un fenómeno que se explica a través de la interacción dinámica de sus componentes. En concreto, se plantea que las variables elegidas –para la construcción del indicador– no se explican por sí mismas, sino que la combinación entre ellas serían explicativas de la presencia o ausencia de precariedad habitacional.

Para la construcción del indicador de precariedad se ejecutaron los siguientes pasos:

a. Estandarización de variables

Se definió una estandarización dentro de un rango de 1 a 5, donde 1 representa ausencia de precariedad y 5 mayor precariedad. Posteriormente, en base a los quiebres naturales de los valores de cada variable, se determinaron los intervalos y se asignó valor.

En el caso de estacionamientos y ascensores, como paso previo a la estandarización, se establece la proporción con relación a la cantidad total de departamentos.

b. Ponderación de variables

El objetivo es asignar a cada variable una ponderación para la construcción del indicador de precariedad. Se asume bajo esta acción que no todas las variables tienen el mismo peso en la definición de la precariedad habitacional.

El primer paso para definir la ponderación fue la revisión de información teórica y normativa respecto de estándares de calidad. La información disponible se consideró insuficiente, para fundamentar la decisión metodológica.

Como forma de objetivar la percepción de la investigadora, respecto de la ponderación diferenciada de las variables en estudio, se utilizó el método Delphi para recoger la opinión de expertos no involucrados en la investigación, con el objetivo de obtener una opinión grupal fidedigna (Landeta, 1999).

El resultado de la aplicación del método se materializó en el diseño y aplicación de una encuesta de precariedad habitacional, con el objetivo de conocer la opinión de expertos (académicos y profesionales), respecto de la importancia de las variables consideradas en el estudio. Se solicitó ponderar el peso de cada variable a 50 académicos y profesionales, recibiendo 31 respuestas.

c. Construcción del indicador: niveles de precariedad

En base a la estandarización y ponderación de las variables, se construye el indicador. Se definen 5 niveles de precariedad: no precario, precariedad baja, precariedad media, precariedad alta y precariedad muy alta, como se detalla en la tabla N° 4.

Tabla N° 4: Niveles de precariedad

NIVELES	RANGO
No precario	1
Precariedad baja	1,1-1,9
Precariedad media	2,0-2,9
Precariedad alta	3,0-3,9
Precariedad muy alta	4,0-5,0

Fuente: Elaboración propia.

d. Referente comparativo

Con el objetivo de establecer un referente comparativo de las características de la edificación de la comuna de Estación Central, se incorporó a la muestra un edificio representativo para cada una de 7 comunas del AMS: San Miguel, Macul, Santiago, Independencia, Ñuñoa, Providencia y Recoleta. Los resultados finalmente son graficados y analizados.

1.2.4. La dimensión cualitativa de la investigación

La dimensión cualitativa se remite al análisis más profundo de la investigación, situándose en una escala geográfica menor: interior de la edificación vertical. Hace uso y se sustenta en la información relevada con las técnicas cuantitativas (indicador de precariedad), avanzando en su comprensión y sumando nuevas dimensiones al análisis de la precariedad habitacional.

Bajo esta dimensión se analiza específicamente cómo se habita en edificaciones que presentan un nivel de precariedad “muy alta” en sus características físicas, en función del indicador de precariedad diseñado. Permite observar el fenómeno desde los significados que los sujetos le otorgan (Taylor & Bogdan, 1994), comprendiendo los diversos puntos de vista que cada actor construye (Hernández, Fernández & Baptista, 2014).

De esta manera, la utilización de métodos cualitativos adquiere un papel central, en la medida que permite producir datos descriptivos mediante lo manifestado por las propias personas, a las cuales va dirigida la investigación. Bajo esta dimensión se construye una realidad desde el actor, dejando al observador en un plano secundario, evitando contaminar los hechos con sus juicios. No es mera recolección de datos, sino que más bien se presenta como una forma de enfrentar la realidad que se pretende estudiar (Taylor & Bogdan, 1994).

A su vez, tal carácter permite abordar el fenómeno social que se encuentra a la base de la propuesta en tensión con los significados que los individuos le otorgan a éste, donde al mismo tiempo, el investigador busca comprender el punto de vista del actor (Hernández, Fernández & Baptista, 2014).

La lógica de la investigación es descriptiva e interpretativa, por cuanto se enfoca a observar y describir fenómenos para posteriormente analizarlos e interpretarlos.

Para la materialización de los objetivos de la investigación, se ha definido como escala de análisis el interior del edificio residencial, por cuanto se considera que esta micro-escala permite analizar con suficiente detalle el fenómeno a estudiar. Esta decisión metodológica implica un cambio de escala en la investigación, que se considera enriquece la mirada y el análisis de las diversas manifestaciones de esta nueva forma de precariedad habitacional.

Técnicas de recolección y análisis de información

La dimensión cualitativa hace uso de tres técnicas de recolección de información: entrevistas en profundidad, observación no participante y registro fotográfico. En base a los datos que emergen bajo estas técnicas, luego se procede a triangular la información para un posterior análisis integrado (Hernández, Fernández & Baptista, 2014).

Dentro de las técnicas de recolección de información, la entrevista adquiere un carácter central, debido al nivel de profundidad de la información que se requiere recabar, relevando la dimensión subjetiva de los fenómenos sociales, en la medida que nos acerca a las experiencias, creencias, emociones, historias de vida y percepciones de los sujetos (Hernández, Fernández & Baptista, 2014).

La utilidad de la entrevista en profundidad radica, además, en que permite investigar ahondando en determinados aspectos del estudio (Sierra, 1992), descubriendo nuevas aristas de la investigación no contempladas originalmente.

Para la materialización de la investigación, se generó una muestra que diera cuenta de la diversidad de residentes que albergan la nueva edificación. Se sumaron, además, entrevistas a trabajadores de las torres y funcionarios municipales.

Los entrevistados fueron seleccionados, a partir de 5 variables:

1. Residentes que habiten los edificios con mayor nivel de precariedad habitacional
2. Residentes propietarios y arrendatarios
3. Residentes chilenos y extranjeros
4. Familias con y sin niños
5. Diversidad etaria

Para dar respuesta a la primera variable se seleccionaron los 5 edificios que presentan los mayores niveles de precariedad en sus características físicas, como se muestra en la tabla N° 5.

Tabla N° 5: Edificios con un nivel de precariedad “muy alto”, comuna de Estación Central.

EDIFICIO	INMOBILIARIA	NIVEL DE PRECARIEDAD
Central Alameda	SuKsa	4,3
Alto Las Rejas	SuKsa	4,3
Vida Urbana	SuKsa	4,3
Alameda Urbano	SuKsa	4,4
Mirador Souper	SuKsa	4,9

Fuente: Elaboración propia.

La muestra se construyó a través de la técnica “bola de nieve”, la cual consiste en ampliar progresivamente los sujetos a entrevistar, partiendo de los contactos facilitados por otros sujetos (informantes claves). Su aplicación permitió una mejor identificación de los actores claves idóneos para el desarrollo de la investigación y para agilizar el trabajo en terreno.

Dentro de los informantes claves destacan: conserjes, integrantes de comités de administración y vendedores de locales comerciales.

Se aplicaron 30 entrevistas en profundidad a residentes de las 5 edificaciones seleccionadas, entre marzo 2017 y abril de 2018. Se suman 10 entrevistas a trabajadores (conserjes, jefe de operaciones y jefe administrativo), 2 a funcionarios municipales y 3 a vendedores de locales comerciales².

Las entrevistas a residentes fueron realizadas en casi la totalidad de los casos al interior de los departamentos de los entrevistados y en algunos casos puntuales, en espacios de uso público dentro de las torres. El acceso a estos espacios permitió constatar y con ello dimensionar de mejor manera el relato entregado por los residentes.

La muestra está compuesta en su mayor proporción por arrendatarios y mujeres, bajo un mix de población de origen venezolano, colombiano y chileno. El rango etario fluctúa entre 20 y 70 años, con mayor proporción de entrevistados en el rango 30 a 40 años. Si bien la estructura familiar es diversa, la mayor cantidad corresponde a parejas con hijos y separados con hijos. En términos de estructura socio-ocupacional, destacan los trabajadores independientes, auxiliares de aseo, comerciantes de ferias libres, trabajadores de la construcción, además de dueñas de casa y jubilados, como lo muestra la tabla N° 6.

Tabla N° 6: Perfil de los entrevistados

PERFIL DE LOS ENTREVISTADOS

Tenencia de la vivienda		Sexo	
Propietario	3	Hombre	7
Arrendatario	27	Mujer	23
Nacionalidad		Estructura familiar	
Chileno	9	Adulto solo	3
Venezolano	12	Pareja sin hijos	2
Colombiano	9	Pareja con hijos	15
Estado civil		Familia extendida	4
Casado	15	Separado con hijos	6
Soltero	3	Categoría socio-ocupacional	
Separado	5	Trabajador independiente	6
Conviviente	7	Auxiliar de aseo	4
Rango etario		Comerciante ferias libres	4
20-30	9	Comunicaciones/marketing	2
30-40	12	Secretarías/administrativos	3
40-50	6	Construcción	4
50-60	2	Dueña de casa	3
60-70	1	Jubilados	4

Fuente: Elaboración propia, en base a entrevistas.

Para resguardar la identidad de las personas y no usar nombres ficticios, se utilizará como forma de cita un código³, identificándose sólo en el texto, la nacionalidad y la tenencia (arrendatario o propietario), por cuanto se considera un dato relevante a vincular con el relato.

² Las entrevistas a vendedores de locales comerciales, sirvieron en general como puente de vínculo con los trabajadores de las torres. Se consideran un primer acercamiento o complemento al resto de las entrevistas.

³ El código a utilizar se enumera con la sigla E o T y el número de la entrevista. De esta manera las entrevistas van de E01 a E030 para el caso de residentes y de T01 a T010, en el caso de trabajadores.

Si bien esta etapa de la investigación se logra desarrollar de forma satisfactoria, se ejecuta en un marco de complejidad importante de relatar. A un mes de iniciado el trabajo de campo, se visibiliza a la opinión pública (a través de un tweet del Intendente de la ciudad de Santiago) las características constructivas de la nueva edificación vertical de la comuna de Estación Central, denominándolos como “guetos verticales”. Este hecho generó un alto interés de parte de la prensa nacional, que se tradujo en un marcado asedio periodístico hacia los residentes de estas edificaciones.

Lo anterior se tradujo en un fuerte hermetismo por parte de los residentes, y en la dificultad, de concretar entrevistas bajo un claro escenario de desconfianza. Este hecho se señala como una limitación de la investigación, en la medida que extendió los tiempos destinados a esta etapa de la investigación.

Como complemento a las entrevistas se realizó observación no participante y registro fotográfico.

La observación no participante es una técnica de observación no obstructiva, ya que “no estimula el comportamiento de los sujetos (...). *Los métodos no obstructivos simplemente registran algo que fue estimulado por otros factores ajenos al instrumento de medición*” (Hernández, Fernández & Baptista, 2014: 315). Se considera que el registro de comportamientos o conductas de los sujetos que habitan los lugares en estudio entrega un insumo que enriquece el relato de las personas registrado en las entrevistas, por cuanto “*es una forma de observación del contenido de comunicaciones*” (Hernández, Fernández & Baptista, 2014: 310). Este método tiene la ventaja de mitigar sesgos como el olvido, la autoselección de acontecimientos o la modificación del comportamiento de los usuarios a quienes se esté investigando, concentrándose en comprender cómo los usuarios se comportan y cómo responden en situaciones particulares.

El registro fotográfico por su parte permite identificar interacciones entre distintos elementos que componen el espacio urbano, obstáculos y oportunidades, sin necesidad de recurrir a descripciones escritas que pudiesen omitir parte relevante de la información que se busca transmitir. No es sólo registro de comportamiento, sino que también de infraestructura, objetos y de las dinámicas de los residentes.

La observación no participante se desarrolla durante 6 meses, con visitas 3 veces por semana, de 2 horas promedio. En este período de tiempo se registró a través de notas de campo las dinámicas de las torres (internas y externas), además de las interacciones entre residentes y trabajadores. Este trabajo se complementa con registro fotográfico, fuente de información que facilita la comprensión de situaciones no percibidas en la experiencia de la observación e importante complemento para la exposición de resultados.

Las técnicas de análisis de información desarrolladas son análisis de contenido y análisis categorial. El primero se sugiere como decodificador de la información obtenida mediante las herramientas descritas anteriormente. Este tipo de análisis permite, a partir de la construcción de variables de análisis, estructurar la información de datos que no son estructurados, por ejemplo, las expresiones verbales estructuradas (Hernández, Fernández & Baptista, 2014). A su vez, permite dar cuenta de las experiencias de las personas estudiadas bajo su óptica, en su lenguaje y con sus expresiones. Por su parte, el análisis categorial, aporta en la categorización o clasificación de elementos relevantes que entreguen las técnicas de recolección de información. Se considera que esta técnica permite agrupar y diferenciar ciertos aspectos del tema estudiado, facilitando un análisis en profundidad y la construcción de un discurso articulado en torno a la forma en cómo se habita la edificación vertical precaria.

1.3. La comuna de Estación Central como objeto geográfico de estudio

Este apartado tiene como objetivo exponer las principales características del territorio a estudiar: la comuna pericentral de Estación Central.

El apartado se divide en cinco puntos. El primero revisa los aspectos socioeconómicos de la comuna; el segundo se avoca a los aspectos normativos y de regulación, en tanto, el tercer y cuarto, describen el desarrollo inmobiliario comunal, desde la identificación de dos claras “oleadas de edificación” y el discurso asociado desde el sector inmobiliario. El apartado final, se centra en las características de la nueva edificación, indagando qué es lo particular en estos nuevos desarrollos habitacionales.

La revisión de este conjunto de antecedentes permite comprender no sólo la pertinencia del territorio para constituirse en el objeto geográfico de estudio de esta investigación, sino que también las bases normativas que sustentan la materialización de esta nueva forma de hacer ciudad.

1.3.1. Estación Central: Aspectos socioeconómicos

La comuna de Estación Central se ubica en la Región Metropolitana de Santiago (RM), forma parte de la zona pericentral, segundo anillo de crecimiento de la estructura urbana del gran Santiago (Figura N° 3). Está conformada por una superficie aproximada de 1.550 hectáreas urbanas, que albergan 144.982 habitantes al año 2015, cifra que representa una variación de 11,2% respecto de 2002, según proyección del Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

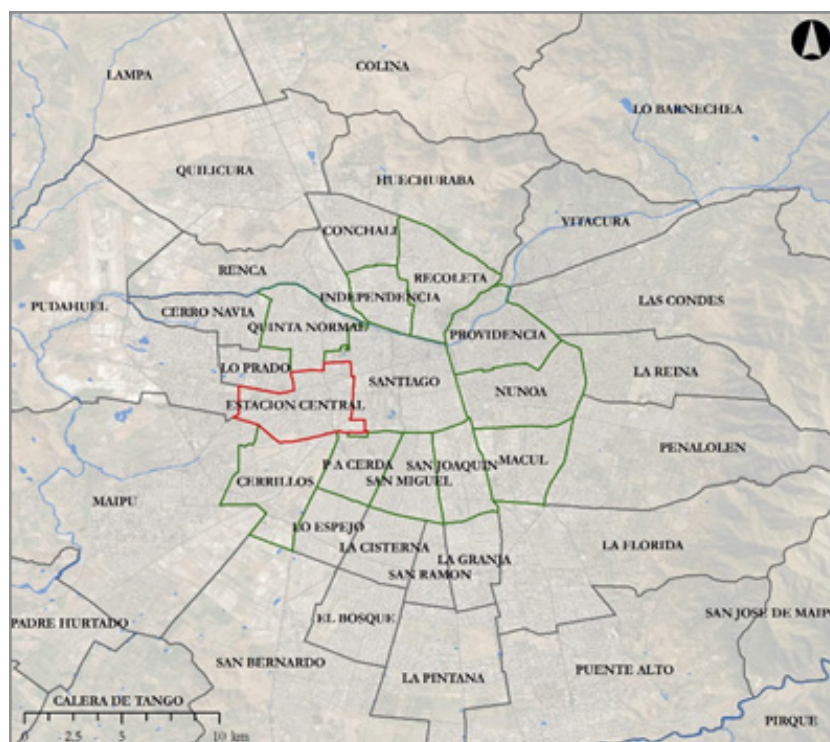
La población es mayormente femenina (50,5%), con tendencia al crecimiento en rangos etarios en edad avanzada (45 a 64 y más de 65 años) y con un nivel educacional (jefes de hogar) predominantemente en educación media científica-humanista (34,9%), según datos de la Ficha de Protección Social aplicada en 2015 (PLADECO, 2016).

La comuna registra en 2013 un 11,5% de pobreza, cifra que si bien decrece respecto de 2011 (20,6%), supera los valores de la RM (9,20%). Respecto al índice de hacinamiento, el porcentaje de hogares con hacinamiento medio⁴ en 2013 es de 22,2% y el de hacinamiento crítico⁵ de 2,9%. Al igual que el indicador de pobreza, las cifras son levemente altas comparándolas con el porcentaje regional, el cual registra un 21,5% y 2,7% respectivamente (PLADECO, 2016)

4 Se considera hacinamiento medio de 2,5 a 4,9 personas por dormitorio en la vivienda.

5 Se considera hacinamiento crítico de 5 y más personas por dormitorio en la vivienda.

Figura N° 3: Estación Central en el contexto de La Región Metropolitana



Fuente: Elaboración propia

Los datos de pobreza y hacinamiento encuentran correlato en las cifras de población ocupada e ingreso autónomo, ambas informan un descenso entre 2009 y 2011. La población ocupada en la comuna decrece 6,9% (de 48.141 a 44.835), situación contraria a las cifras de la RM y al país, las cuales van en alza (5,1% y 4,2% respectivamente). Respecto del ingreso autónomo “se registra un descenso significativo (...) de \$742.263 [1207 dólares]⁶ a \$609.131 [990 dólares], decremento del 17,9% en pesos nominales, cifra que representa un valor menor en \$385.499 respecto del ingreso metropolitano y de \$180.002 en relación al país” (PLADECO, 2016: 50).

En este marco económico-social un factor a relevar es el incremento de la población. Esta variación puede ser explicada por las transformaciones urbanas en curso, donde destacan dos factores: “el crecimiento inmobiliario derivado de la tendencia de construcción de edificios residenciales de departamentos unifamiliares en altura y la inmigración” (PLADECO, 2016: 16).

El aumento de la población responde a una tendencia extensiva a otras comunas pericentrales que han experimentado un aumento en la oferta inmobiliaria. En igual período (2002-2015), las comunas de San Miguel (39,8%), Independencia (26,9%) y Recoleta (13,6%) registran variaciones positivas de población.

Igual escenario se perfila para la migración. De acuerdo con datos de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN-2013), entre 2006 y 2013 la población migrante en Chile aumentó en 129%, llegando a 354.581 residentes, siendo un fenómeno caracterizado por la diversidad de origen y por la concentración en el AMS (66,4% del total de migrantes).

6 El dólar fue calculado al valor promedio del mes de diciembre de 2017 (\$638,13) de acuerdo al Servicios de Impuestos Internos (SII).

Se estima que en Estación Central reside “una cifra cercana a los 6.000 extranjeros (...) número que representa el 4,1% de la población de la comuna” (PLADECO, 2016: 20). Esta población es caracterizada por la Organización Internacional para las Migraciones (OIM-2013), declarando una tasa de cesantía del orden del 34%, un 23% de trabajadores sin contrato laboral y 23% sin homologación de estudios.

Desde el punto de vista habitacional, da cuenta de un “51% de migrantes que enfrentan deficiencias en su hogar y un 42% percibe una renta baja para solventar los servicios domésticos” (OIM, 2013: s/n)⁷. Desde la dimensión territorial, se definen como habitantes transitorios, concentrados en zonas comerciales e inmediaciones de terminales de buses, en torno a Avenida Alameda, 5 de abril y Padre Hurtado (PLADECO, 2016), zonas que coinciden con el polígono de mayor concentración inmobiliaria.

La comuna de Estación Central ocupa una localización estratégica en el contexto metropolitano, constituyéndose en un punto neurálgico de conexión terrestre tanto al interior de la RM como con el resto de las regiones del país, situación vinculada a la dotación de transporte interurbano, interregional e internacional (Metro, Transantiago, terminales de buses y estación de ferrocarriles).

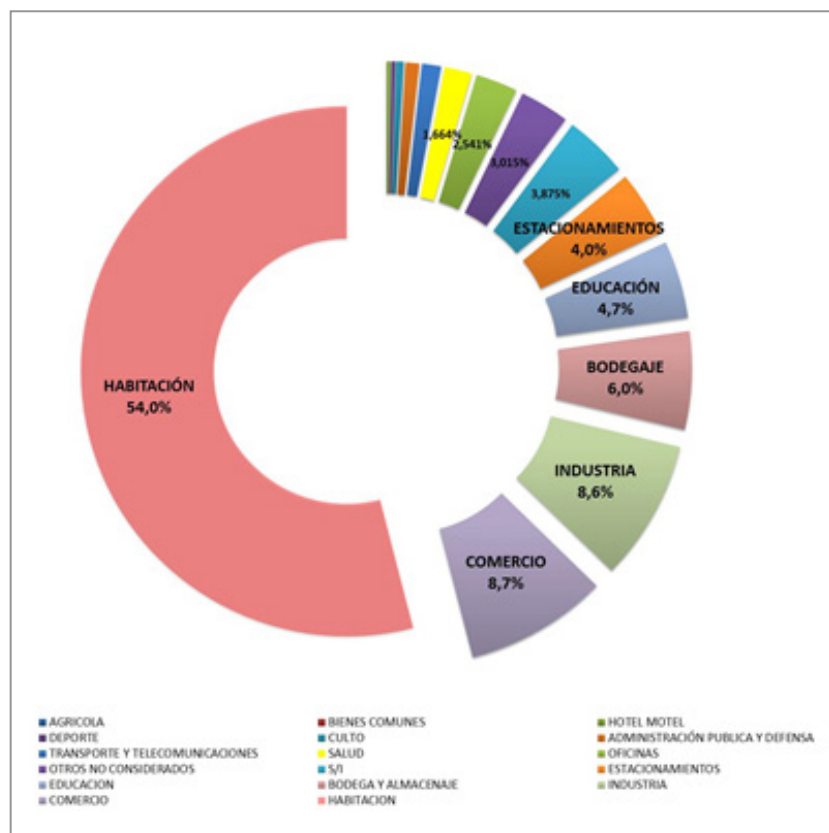
La conectividad que destaca al territorio comunal la define como la principal puerta de entrada a la capital tanto de carga como de pasajeros, siendo el comercio y transporte sus principales actividades económicas. (PLADECO, 2016: 27). Desde el punto de vista de los desplazamientos cotidianos es reconocida como lugar de paso de miles de personas, estimándose una población flotante “entre 300.000 y 600.000 personas diarias” (PLADECO, 2016: 23) tráfico ligado a la presencia de centros de transporte, áreas de comercio y centros de estudios.

De acuerdo con datos del Servicio de Impuestos Internos (SII), al año 2014 existen 4.605.052 m² construidos en la comuna. De estos más de la mitad corresponde a uso habitacional (54%) siguen en importancia comercio (8,7%), industria (8,6%), y bodega almacenaje (6,0%). En contraste usos destinados a bienes comunes (0,005%), hotel/motel (0,2%), deporte (0,2%) y culto (0,5%) registran baja proporción de la edificación comunal, como muestra el gráfico N° 1, Salud y educación por su parte, representan el 1,7% y 4,7% respectivamente.

7 OIM (2013) OIM Chile y la Comuna de Estación Central, firman el Primer Plan de Intervención Social para la Gobernanza de las Migraciones. Disponible en: <https://chile.iom.int/news/oim-chile-y-la-comuna-de-estacion-central-firman-el-primer-plan-de-intervencion-social-para-la> Revisado 23/08/2016.

Gráfico N° 1: Metros cuadrados construidos por uso, comuna de Estación Central.

Fuente: Elaboración propia,
en base a datos de SII.



Desde el punto de vista de la variación del metraje construido en un rango de 30 años (1984 y 2014) comparando la evolución del uso habitacional con relación a la agrupación de determinados servicios (comercio, salud y educación), es posible constatar que por cada punto que aumentan los servicios comunales, el uso habitacional se incrementa en mayor proporción, situación especialmente visible a partir a 2012, como muestra la tabla N° 7. Sin embargo, es importante señalar que, en 2008, 2009 y 2011 se produce una variación importante de la superficie de servicios construida en la comuna, en parte asociada a la llegada del Mall Plaza Alameda y a la transformación del Mall Paseo Estación.

Tabla N° 7: Variación metros cuadrados según uso habitacional y servicios, comuna de Estación Central, 1984-2014.

AÑOS DE CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN EN M2		VARIACIÓN RESPECTO DEL AÑO ANTERIOR	
	RESIDENCIAL	SERVICIOS	RESIDENCIAL	SERVICIOS
1984	1.803.854	371.109		
1985	1.823.633	379.949	19.779	8.840
1986	1.867.768	381.981	44.135	2.032
1987	1.932.750	385.988	64.982	4.007
1988	1.945.884	386.111	13.134	123
1989	1.947.985	386.111	2.101	-
1990	1.950.305	387.073	2.320	962
1991	1.976.096	389.182	25.791	2.109
1992	1.976.669	391.941	573	2.759
1993	1.979.122	393.181	2.453	1.240
1994	1.981.603	399.570	2.481	6.389
1995	2.006.054	419.727	24.451	20.157
1996	2.026.691	424.169	20.637	4.442
1997	2.056.578	430.600	29.887	6.431
1998	2.100.869	452.208	44.291	21.608
1999	2.153.701	465.653	52.832	13.445
2000	2.163.091	475.684	9.390	10.031
2001	2.183.593	483.339	20.502	7.655
2002	2.205.929	487.963	22.336	4.624
2003	2.215.930	501.911	10.001	13.948
2004	2.226.056	503.777	10.126	1.866
2005	2.238.419	510.180	12.363	6.403
2006	2.243.488	522.052	5.069	11.872
2007	2.261.555	524.050	18.067	1.998
2008	2.278.549	593.573	16.994	69.523
2009	2.316.448	645.309	37.899	51.736
2010	2.332.062	651.141	15.614	5.832
2011	2.374.922	692.193	42.860	41.052
2012	2.403.789	692.925	28.867	732
2013	2.474.051	693.373	70.262	448
2014	2.487.686	693.598	13.635	225

Fuente: Elaboración propia, en base a datos de SII.

Actualmente al interior del territorio comunal se reconoce un creciente procesos de transformación urbana, explicado por el desarrollo inmobiliario vinculado a la construcción de viviendas en altura, el cual ha impactado no sólo en la fisonomía del territorio (crecimiento vertical) sino que también en la preponderancia que ha ido adquiriendo la actividad inmobiliaria y de la construcción en la jerarquía de actividades económicas dentro de la comuna, las que “en número [y en forma conjunta son] *casi tan importantes como las empresas del Transporte*” (PLADECO, 2016: 29).

La transformación de la comuna en términos inmobiliarios contrasta con la ausencia de un cuerpo normativo local, propio y actualizado que canalice su evolución, siendo un elemento central a considerar al abordar el objeto geográfico de la presente investigación: la comuna de Estación Central.

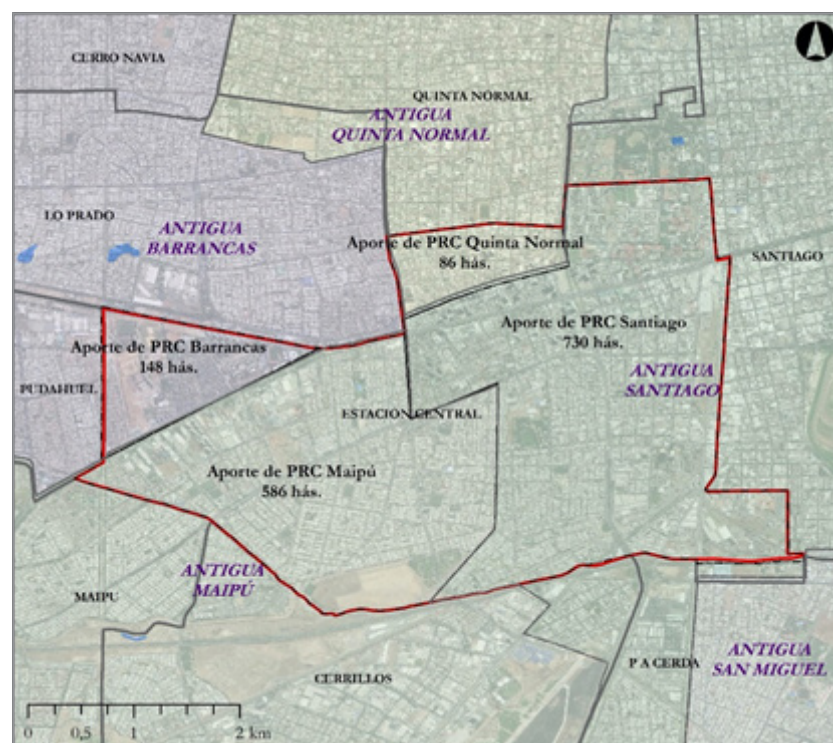
1.3.2. El Statu quo normativo de una comuna en transformación

La comuna de Estación Central se crea en el año 1985 en base a retazos de cuatro unidades administrativas distintas: Pudahuel, Maipú, Quinta Normal y Santiago (Figura N° 4). Esta conformación determina una herencia normativa con distintos enfoques, estilos y tipos de edificación, por cuanto “*se heredan los territorios y la normativa aplicada sobre esos territorios*” (Entrevista Asesor Urbanista Estación Central, 2015). A pesar del encuadre unificador del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) en la práctica se ha operado con distintas regulaciones sobre determinadas fracciones del territorio comunal. (PLADECO, 2016).

Si bien han existido intentos de regulación, lo concreto es que, a más de treinta años de la creación de la comuna, sigue normada por una mezcla de instrumentos normativos, tales como el PRMS, planes reguladores heredados de comunas de origen y planes seccionales. Lo relevante para el posterior análisis es que no cuenta con un plan regulador comunal propio y actualizado, esto que implica que *“... a nivel local no posee ninguna normativa propia que reglamente el uso del suelo, subdivisión predial y edificación, y en general los diversos aspectos que involucra la planificación urbana a esta escala”* (Resumen Ejecutivo PRC, 2008: 8). Bajo esta situación subyace una especie de “congelamiento normativo”, por cuanto las normativas heredadas de los territorios originales (1985) han sido sujeto sólo de modificaciones menores y en territorios puntuales en años posteriores (Entrevista Asesor Urbanista Estación Central, 2015).

Frente a la ausencia de plan regulador comunal actualizado, el único instrumento local que ha dispuesto la comuna es el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) el cual entrega lineamientos estratégicos y define objetivos que guían el desarrollo urbano comunal. El objetivo declarado en el PLADECO 2005-2010 (extensivo a 2015) fue *“proyectar a Estación Central como el nuevo centro de renovación urbana de la Región Metropolitana”* (p.42) renovación que de acuerdo a la revisión de las cuentas públicas comunales del período 2007-2014 se ha manifestado en *“... proyectos de carácter inmobiliario de alta densidad, proyectos de equipamiento de nivel metropolitano de tipo comercial, de servicios, de salud, todos a escala Metropolitana y Regional”* (Cuenta Pública, 2007: 27). Posición radicalmente distinta a los objetivos del reciente PLADECO aprobado (2016-2021) el cual se focaliza en contar con un plan regulador vigente que norme el *“crecimiento y densificación de la comuna”* (PLADECO, tomo II: 28).

Figura N° 4: Aporte territorial histórico a la comuna de Estación Central



Fuente: Elaboración propia en base a PLADECO, 2016

El *statu quo* normativo de Estación Central va cobrando importancia en la década de 1990, cuando fruto de una serie de políticas y estrategias impulsadas desde el Estado, las comunas pericentrales, que hasta ese momento habían evidenciado un desarrollo dispar con relación a las áreas centrales y periféricas del AMS, comienzan a ser objeto de deseo para los desarrolladores inmobiliarios. Contreras (2012) documenta que entre 1995-2010 existe una variación de la oferta de departamentos según anillos (central, pericentral y periférico) identificando un alza en la participación del pericentro, que alcanza el 45% de las unidades ofertadas en 2007. De igual forma López (2012) reporta un incremento significativo en la participación del mercado residencial, pasando de 7,5% a 44% entre 1990-2008. Estas cifras encuentran correlato con el crecimiento poblacional en el período intercensal 2002-2012, marcando un punto de inflexión de un crecimiento situado –en el período anterior– en comunas periféricas del AMS (Figueroa, 2013).

En este contexto, las comunas pericentrales se van consolidando como polos inmobiliarios y como plazas alternativas de compra “una segunda mejor opción para comprar una casa o departamento”, en comparación con sectores como Santiago Centro, Providencia o Ñuñoa, con productos inmobiliarios de mayor valor.

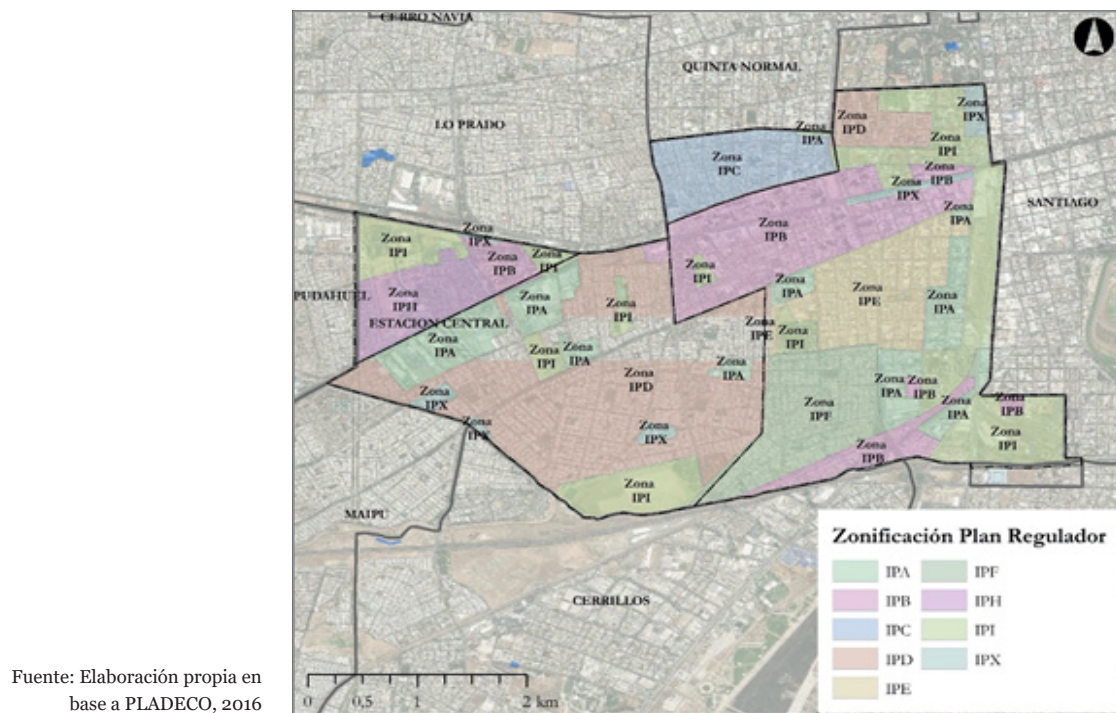
Las evidentes transformaciones que experimenta el anillo pericentral y consecuente con ello la comuna de Estación Central, se deben comprender en el marco de esta investigación desde dos perspectivas. Primero, desde la transición de un pericentro conformado por comunas de paso y de usos funcionalmente residuales para el contexto metropolitano hacia un espacio urbano en proceso de consolidación, por cuanto representa la principal zona de renovación propuesta por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Inzulza & Galleguillos, 2014). Segundo, como una transformación en que el discurso asociado al desarrollo inmobiliario apunta a la revitalización de los espacios y al cambio en la imagen local (López, 2005).

Estación Central es parte de este proceso, cambia su situación relativa, el territorio se dinamiza, sin la presencia de una normativa local actualizada que ordene, dé forma y canalice dicha transformación, bajo un contexto en que los municipios modifican sus instrumentos de planificación territorial, de manera de ganar atractivo y generar escenarios propicios para la renovación urbana.

De acuerdo con la zonificación vigente, la mayor parte del territorio comunal corresponde a zonas mixta, como lo muestran el Figura N° 5 (siglas IPB, IPC, IPD, IPE, IPF). Estas zonas –ubicadas en el centro de la comuna– permiten la convivencia de usos de suelo vinculados a vivienda, equipamiento, además de actividades, industrias y bodegas inofensivas. Destaca la magnitud de la zona mixta IPD en cuanto a la proporción que representa del territorio y por la disponibilidad de uso permitido para bodegas en la comuna. Las zonas habitacionales por su parte ocupan una proporción acotada y definida del territorio comunal en los bordes nororiente y norponiente de la comuna (IPG y IPH respectivamente). Mientras la zona IPG se encuentra congelada en términos de construcción, la zona IPH permite la construcción de viviendas aisladas, con un coeficiente de constructibilidad entre 0.50 y 0.80 y una ocupación de suelo de 40% a 50%. Si bien no se definen alturas máximas de edificación, se establece en 600 hab/ha. la densidad máxima.

A diferencia de las zonas habitacionales, para las zonas mixtas donde actualmente se desarrolla la actividad inmobiliaria comunal (IPB- IPC), no se define constructibilidad, porcentaje de ocupación de suelo, altura de edificación ni densidad máxima. La comuna registra además zonas industriales exclusivas inofensivas (IPA), zonas PRMS (IPI) y zonas específicas (IPX), éstas últimas asociadas a sectores donde se han aplicado seccionales.

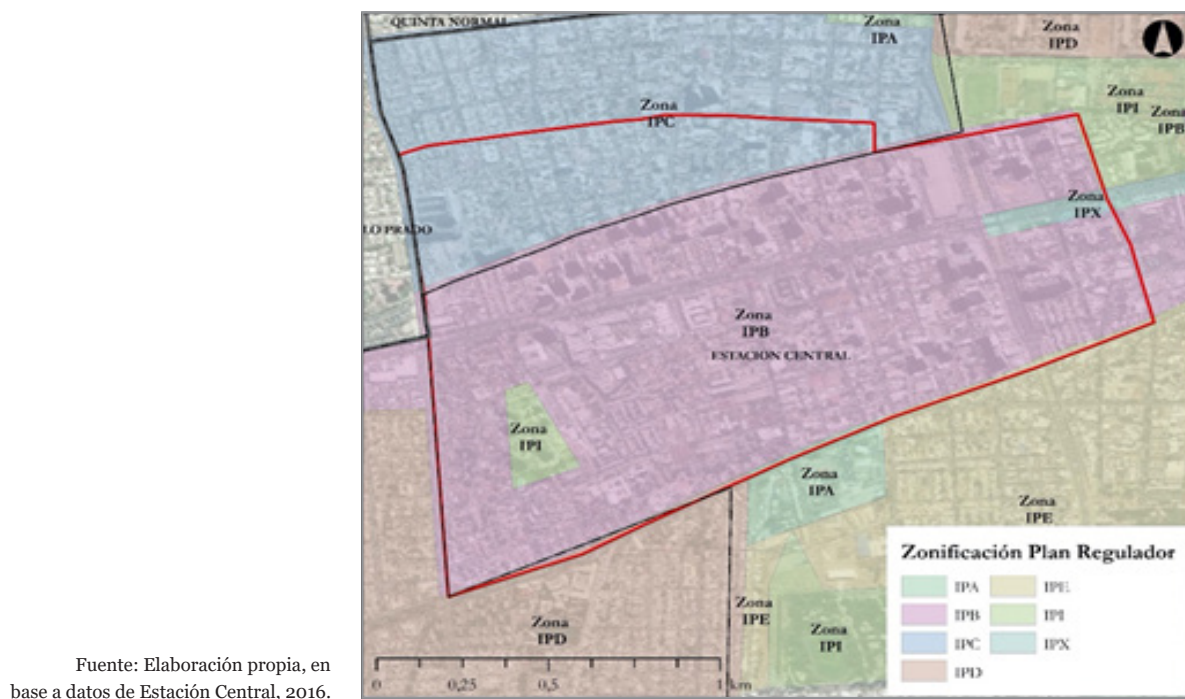
Figura N° 5: Zonificación vigente, comuna de Estación Central



1.3.3. Polígono de estudio: aspectos normativos

El polígono en estudio se encuentra normado por condiciones del Plan Regulador Metropolitana de Santiago del año 1994 (PRMS). De acuerdo con la zonificación vigente, casi la totalidad del polígono corresponde a zona mixta: IPB e IPC, con excepción de un retazo de terreno que se define como zona PRMS (IPI) como muestra el Figura N° 6.

Figura N° 6: Plano zonificación polígono en estudio



La zona IPB permite usos de suelo asociados a vivienda, equipamiento y actividades inofensivas, en tanto el IPC contempla vivienda, equipamiento e industria inofensiva. Ambas permiten agrupamiento de viviendas aislado/pareado, no establecen coeficientes de constructibilidad, porcentaje de ocupación de suelo, densidad máxima (habitante/hectárea), ni tampoco alturas de edificación. Para este último se remite al artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC) el cual no establece especificaciones en la materia.

El asesor urbanista de Estación Central (2016) señala que *“La zona está regulada en ausencia”*, en el sentido que no habiendo norma específica del plan regulador comunal asume las funciones el instrumento superior, como lo heredado de 1985 es un vacío con respecto a las condiciones de edificación, vas al siguiente instrumento hacia arriba, respetando el orden de prelación entre los instrumentos. El problema es que la ausencia de un instrumento de escala menor evita normar a mayor nivel de detalle, siendo hoy la regulación del polígono de escala metropolitana, genérica y poco específica. En concreto, como se trabaja a una escala mayor no se regulan condiciones locales y de la edificación. Así el polígono cuenta con un instrumento que no tiene posibilidad de regular los requerimientos actuales.

La explicación de por qué el polígono se encuentra regulado por el PRMS se atribuye a la aparición y posterior desaparición del Plan Seccional Intercomunal Alameda-Poniente. El citado instrumento se origina en 1980 por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI-MINVU), estableciendo condiciones de uso de suelo, edificación y regulación de altura en territorio conformado por *“una parte de lo que fue el territorio de Santiago, que llegaba hasta Avenida Las Rejas, más una pequeña parte de territorio de lo que hoy es la comuna de Maipú”* (Entrevista Asesor Urbanista Estación Central, 2016) configuración que le otorga el carácter intercomunal. Así, cuando surge la comuna de Estación Central parte de ella está normada con el citado instrumento, incluyendo el polígono en estudio.

La problemática para el polígono se genera cuando en el año 1986 el seccional se elimina en conjunto con toda la norma existente en el territorio, es decir, *“se levantó incluso con lo que había heredado de [Plan Regulador Comunal de] Santiago”* (Entrevista Asesor Urbanista Estación Central, 2016), el cual definía para esta zona edificaciones de máximo 8 pisos de altura. Con esta acción el terreno queda desregulado y, por tanto, sujeto al PRMS, instrumentos que como ya se ha mencionado no regula condiciones de edificación. Las consecuencias de esta acción no fueron visibles en el corto plazo, debido a la ausencia de interés inmobiliario en el sector, sin embargo, después de más de 20 años cobra importancia determinante en las condiciones morfológicas que adquiere la nueva edificación del polígono en estudio.

El escenario normativo permanece sin modificaciones hasta el 16 de mayo de 2016, momento en que, bajo la evidencia pública de un explosivo crecimiento de la edificación, el Intendente de Santiago, solicita a la SEREMI-MINVU revisar la normativa asociada a la edificación comunal, de manera de identificar mecanismos para detener la edificación.

La SEREMI, específicamente la Dirección de Desarrollo Urbano (DDU) *“interpreta un articulado que dice que, para la edificación continua en altura, la zona debe contar con una especificación de altura (tantos pisos máximos de construcción) y resulta que el PRMS no tiene especificación”* (Entrevista Asesor Urbanista Estación Central, 2016). La interpretación hace referencia a la DDU 313 (circular ord. N° 0203) del 16 de mayo de 2016, la cual imparte instrucciones sobre la aplicación de los artículos 1.1.2. y 2.6.1. de la Ordenanza

General de Urbanismo y Construcciones para la edificación continua en zonas no normadas, ya sea por inexistencia de Plan Regulador o porque el respectivo Plan Regulador Comunal no establece entre otros, la altura máxima permitida. (DDU 313).

En lo central la DDU 313 establece que:

“...El inciso final del artículo 2.6.1 de la OGUC, dispone que cuando el instrumento de planificación territorial no establezca disposiciones en relación con el sistema de agrupamiento de las construcciones, éstas serán de libre determinación (...) Sin embargo, dicho criterio no es aplicable a la altura de edificación, por cuanto es una de las condiciones con que debe cumplir la edificación continua conforme la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, debiendo entenderse que, si el respectivo instrumento de planificación territorial no contempla altura máxima aplicable en estos casos, la norma urbanística estaría incompleta” (DDU 313: 2).

“En consecuencia, en dicho caso, no es posible aplicar en una edificación un sistema de agrupamiento de edificación continua –y por lo mismo tampoco susceptible de ser aprobada por parte del Director de Obras Municipales-, en tanto no se perfeccione dicha norma en el instrumento de planificación territorial respectivo conforme a su definición” (DDU 313: 2).

En términos normativos, antes de la DDU 313 la ausencia de regulación respecto de la altura máxima, se interpretaba como altura libre. En adelante, la consecuencia práctica es la imposibilidad por parte del municipio de otorgar certificados de informaciones previas (no puede fijar alturas máximas) recepcionar proyectos y emitir permisos de edificación bajo la tipología descrita.

El statu quo en que se encuentra la comuna respecto a la edificación continua, representa una medida transitoria que está a la espera de la aprobación de un instrumento que fije alturas de edificación, definiendo, por tanto, una zona de estudio en transición normativa para la presente investigación.

Bajo esta nueva figura, los 60 anteproyectos en trámite (ubicados todos en el polígono en estudio) quedan detenidos, bajo el entendido que la mera presentación de proyecto no genera derecho, sino que sólo la aprobación del mismo.

Sin embargo, si bien la reinterpretación de la norma representa un punto de inflexión significativa en el desarrollo inmobiliario comunal y para el polígono en estudio en específico, la materialización de una nueva oleada de edificación comenzará a tomar forma de todas maneras, por cuanto a la fecha de emitida la DDU 313, en el polígono en estudio ya se habían otorgado 40 permisos de edificación, los cuales no estarían afectados a la nueva reglamentación, por no tener los permisos de edificación carácter de retroactividad.

Lo mencionado justifica la elección de la comuna de Estación Central como un objeto geográfico relevante a investigar, por cuanto experimenta procesos urbanos de magnitudes sin precedentes en las ciudades chilenas.

1.3.4. Dos oleadas de edificación con características claramente definidas

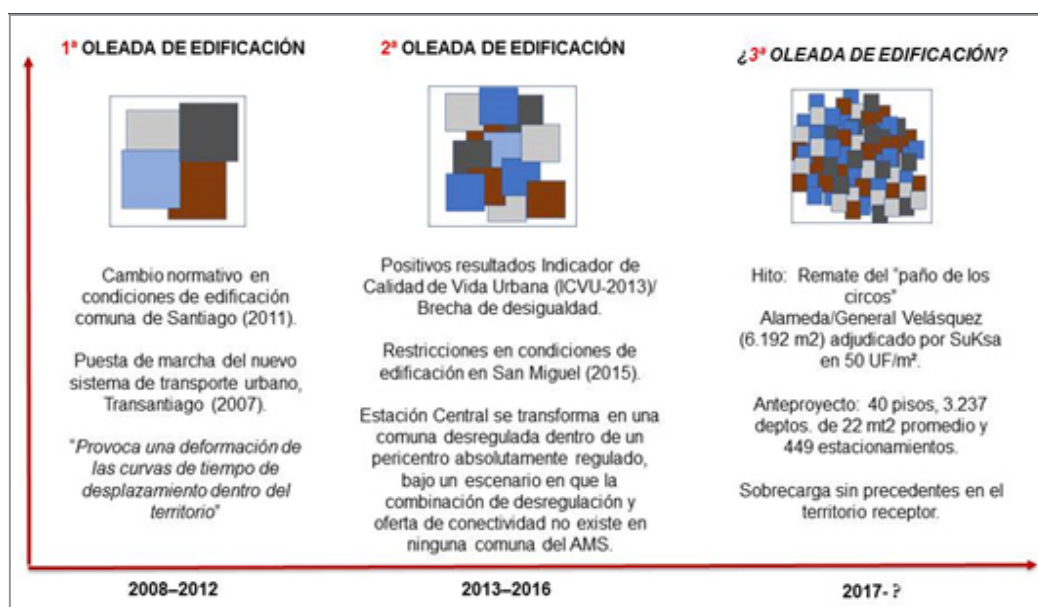
En el proceso inmobiliario que ha enfrentado la comuna de Estación Central es posible reconocer dos oleadas de edificación y el inicio de una tercera. La primera (2008-2012), definida por el cambio normativo en las condiciones de

edificación en la comuna de Santiago y la puesta de marcha del nuevo sistema de transporte urbano, Transantiago. La segunda (2013-2016) explicada por los positivos resultados comunales del Indicador de Calidad de Vida Urbana (ICVU-2013) y por las restricciones en las condiciones de edificación en San Miguel en 2015, comuna que busca evitar la saturación, redireccionando el capital inmobiliario hacia Estación Central.

La tercera oleada en tanto (2017), representa más bien una enunciación en verde o en blanco, para hacer el símil con el lenguaje inmobiliario, ya que se basa en la revisión de proyectos y ante-proyectos, que reportan aumentos significativos tanto en la altura de edificación como en la cantidad de departamentos. Un ejemplo concreto es el anteproyecto presentado por inmobiliaria Suksa en la esquina General Velásquez con Alameda⁸. Cuenta con 40 pisos, 3.237 departamentos de 22 mts² en promedio (con algunas excepciones en las esquinas con departamentos de 40 mts²) y 449 estacionamientos. Esta tipología edificatoria de concretarse representará una sobrecarga sin precedentes en el territorio receptor, más aún si se considera la edificación ya construida (Figura N° 7).

En la primera oleada, Estación Central adquiere relevancia en el marco del proceso de regulación de alturas y densidades que experimenta la comuna de Santiago en 2011 (reducción del potencial edificatorio). Frente a la demanda por nuevos terrenos para edificación, se reconoce como el símil más cercano a Santiago⁹, *constituyéndose como “el rebalse natural (...) cuando se bajan las condiciones de edificación en dicha comuna”*¹⁰ y como la posibilidad de albergar un tipo de construcción de características similares. La paradoja entre la regulación de un territorio y la desregulación de otro, se constituye en oportunidad para Estación Central, siendo el elemento normativo clave en las condiciones que adquiere la nueva morfología urbana comunal.

Figura N° 7: Oleadas de edificación, comuna de Estación Central



Fuente: Elaboración propia.

⁸ Sector tradicional porque corresponde a un terreno que históricamente se han instalado los circos durante el período de fiestas patrias nacionales.

⁹ Oferta se ha ido desplazando a estas comunas y, si se suma Antofagasta, aglutina el 12% del total del país. <http://www.construhub.cl/titulares/nuevos-polos-inmobiliarios/> Revisado 15-05-2016

¹⁰ Estación Central posee 28 proyectos <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=186912>. Revisado 19/04/2016.

Stock de terrenos, bajo valor de suelo, ausencia de plan regulador comunal propio y actualizado, centralidad, conectividad y dotación de servicios se reconocen como los factores que otorgan atractivo a un territorio que se define fértil para futuros desarrollos inmobiliarios. A esto se suma un hecho puntual y contextual: la puesta en marcha de Transantiago, el cual de acuerdo al Asesor Urbanista de Estación Central (2015) *“provocó una deformación de las curvas de tiempo de desplazamiento dentro del territorio, comunas que eran cercanas en tiempo, se volvieron lejanas (...) Estación Central permaneció dentro del Centro, el tiempo de desplazamiento de ella se volvió cercano, se mantuvo cercano”*. Así, la comparación del mapa geográfico real con el mapa de tiempos de desplazamiento va consolidando una ventaja comparativa, que se materializa en la concentración de oferta en los principales ejes estructurantes, con presencia de estaciones de metro¹¹.

La segunda oleada, es impulsada por la minimización en la brecha de desigualdad de Estación Central con respecto a las comunas mejor jerarquizadas, en materia de vivienda-entorno; ambiente de negocios y conectividad-movilidad. La comuna registra un aumento significativo en los valores del indicador de calidad de vida comunal con relación a 2002 (pasa de 31,48 a 47,50) cifras que superan el promedio nacional (46,08) y la posiciona en el lugar 29.

La visibilización de los resultados del ICVU 2013 coloca a Estación Central bajo ciertas condiciones de conectividad, seguridad, accesibilidad y comercio de creciente atractivo desde el punto de vista inmobiliario. En adelante se alude a una comuna cercana, de residencia y oportunidades, marcando un punto de inflexión, principalmente en el patrón de oferta de los terrenos: *“edificios agresivos en su planteamiento, muy pequeños y altos (24 m²) para renta, con proporciones de estacionamientos muy bajas (algunos llegan a una relación 1-16), con una carga de ocupación que sobrepasa la del proyecto”* (Entrevista Asesor Urbanista Estación Central, 2016).

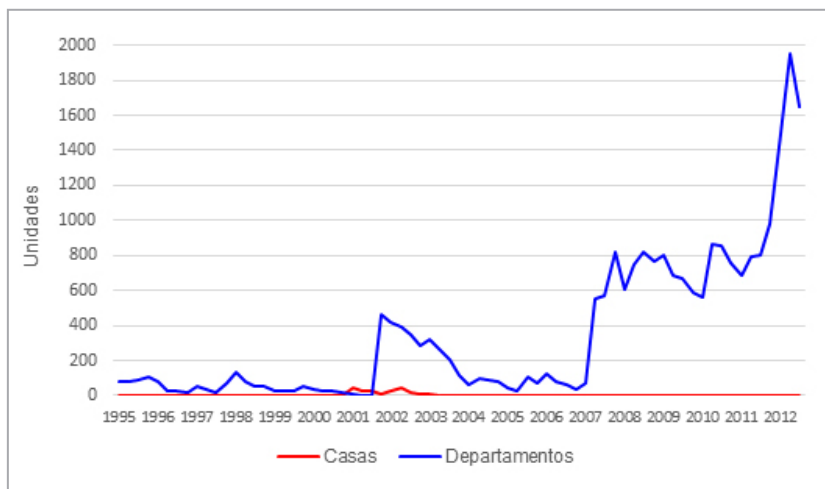
En este momento temporal y contextual, Estación Central se transforma en una comuna desregulada dentro de un pericentro absolutamente regulado, bajo un escenario en que la combinación de desregulación y oferta de conectividad no existe en ninguna comuna del AMS.

Las transformaciones descritas dejan atrás la paradoja de una comuna que, hasta ese momento, fue tratada como periférica, debido a la presencia de grandes barreras urbanas y naturales, otorgando un carácter mediterráneo a un territorio con una localización privilegiada dentro de la ciudad.

La confluencia de elementos cobra forma entre el primer y segundo trimestre de 2007, mediante un aumento considerable de la oferta de departamentos, que pasa de 68 a 556. En adelante la oferta no baja de 550 unidades por trimestre. El año 2012 marca un nuevo quiebre, con valores que superan las 1.400 unidades ofertadas por trimestre como muestra el gráfico N° 2.

11 Estación Central es la alternativa a Santiago Centro. <http://www.zonainmobiliaria.com/zonainmobiliaria/noticias/estacion-central-es-la-alternativa-a-santiago-centro/2014-02-24/172231.html> Revisado 15/05/2014.

Gráfico N° 2: Oferta de viviendas (casas y departamentos). Estación Central, periodo 1995 – 2012



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Observatorio Habitacional del MINVU (2014)

Para el segundo trimestre de 2014, Estación Central concentra el 7,6% de las unidades ofertadas de departamentos en el AMS, posicionándose dentro de las 5 comunas con mayor oferta. De acuerdo a Colliers en 2013 y 2014 *“la tasa de incorporación de nuevos proyectos ha crecido entre 25% y 30%. Un porcentaje que se traduce en entre 6 y 7 nuevos edificios o condominios en la comuna”* (EMOL, 2015)¹².

De acuerdo a datos de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) *“del total nacional de departamentos vendidos en el tercer trimestre [de 2015] el 58,2% (9.868 unidades) están ubicados en el Gran Santiago. A su vez, esos departamentos representan el 81% del total de viviendas vendidas en el sector entre julio y septiembre del año pasado. De ellos, el 13,7% está en Estación Central”* (Factor Inmobiliario, 2016)¹³.

En el cuarto trimestre de 2015 ocupa el segundo lugar después de Santiago, en la participación de ventas de departamentos, dando señales de consolidación, por cuanto registra un incremento mayor en 20 puntos porcentuales respecto de las ventas de Santiago en el período anterior, 23% y 43% respectivamente¹⁴. Esto se complementa con el marcado liderazgo en el ritmo de las ventas de departamentos (niveles de absorción) entre el segundo trimestre de 2014 y tercer trimestre de 2015 (Gráfico N° 3) y con el incremento en las solicitudes de construcción de departamentos (9.414) dato que reporta un incremento del orden de 670% respecto 2011 (Portal Inmobiliario, 2016)¹⁵.

Así, por tanto, la oferta de departamentos gana presencia y se transforma en una tipología habitacional significativa para la comuna, explicando casi la totalidad de la oferta. Esta tendencia es similar para el resto del país, que para 2012 da cuenta de un cambio de tendencia en las preferencias habitacionales.

12 Estación Central gana atractivo entre inmobiliarias http://images.elmercurio.com/MerserverContents/PDFsLow/2015/mar/15/MERSTPR002FF1503_3g.pdf Revisado 10-04-2016.

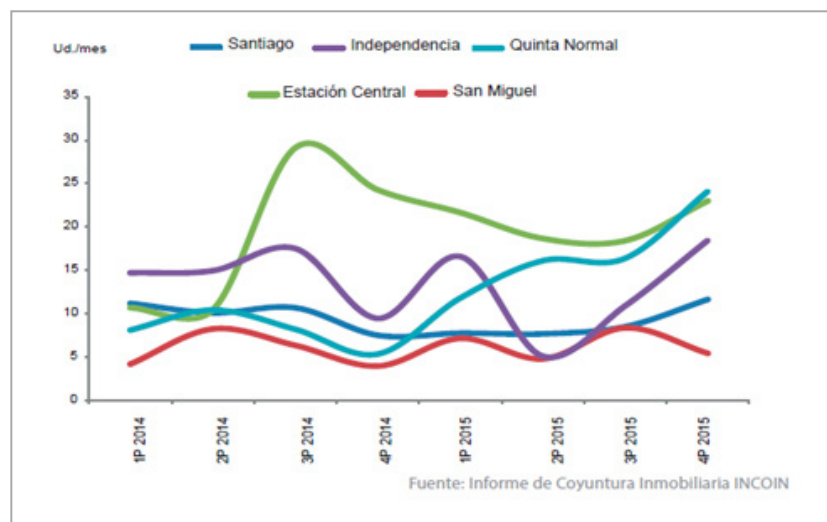
13 Estación Central, la comuna que lidera la venta de departamentos. <http://www.factorinmobiliario.cl/blog/2016/02/29/estacion-central-la-comuna-que-lidera-la-venta-de-departamentos/> Revisado 06-06-2016.

14 Zona Centro RM. Octubre / noviembre / diciembre. http://www.tinsa.cl/descarga/reportes_incoin/ZONA_CENTRO_4P_2015.pdf Revisado 14-05-2016.

15 Permisos de edificación se duplicaron en cinco años en la Región Metropolitana. <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=22532> Revisado 20-04-2016.

Si bien casi el 80% de las personas todavía viven en casas, “las cifras de ventas recientes muestran que casi el 70% de los nuevos propietarios adquiere departamentos”¹⁶. Consecuente con lo anterior, en 2015 se registra un hito significativo: por primera vez en la historia, la construcción de departamentos supera las unidades de casas

Gráfico N° 3: Ritmo de venta por comuna (2014–2015)



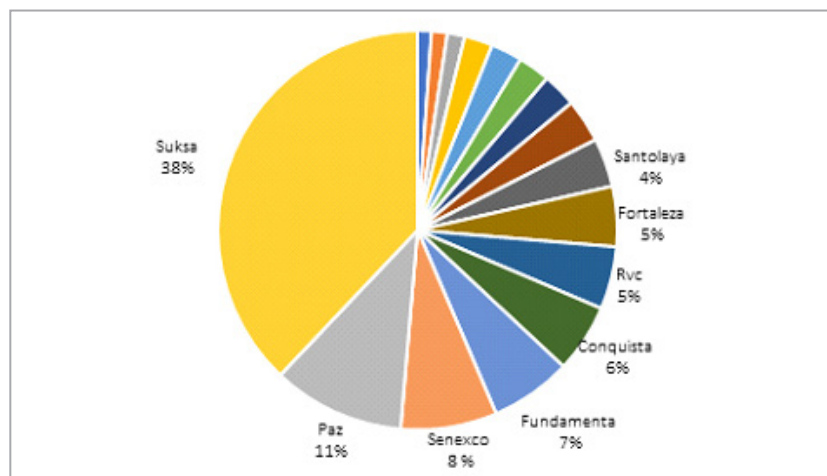
Fuente: Tinsa, 2016.

1.3.5. Discurso y propaganda inmobiliaria

Durante las dos oleadas de edificación confluyen 16 inmobiliarias en la producción residencial (gráfico N° 4). Lo interesante de relevar es que sólo 2 de éstas concentran el 49% de la producción de departamentos del polígono: Suksa (38%) y Paz (11%).

De esta manera, es posible constatar que la nueva producción residencial opera bajo márgenes territoriales (polígono en estudio), temporales (2008-2016) y de actores inmobiliarios (Suksa y Paz, principalmente) claramente definidos.

Gráfico N° 4: Participación porcentual de inmobiliarias en la construcción de departamentos. Polígono en estudio (2008-2016).



Fuente: Elaboración propia en base a catastro del estudio

16 Opinión gerente de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Javier Hurtado. Disponible en <http://www.construhub.cl/destacados/santiago-vertical-multiplican/> Revisado 05-09-2016.

Se considera que, así como los actores inmobiliarios tienen presencia física a través de la materialización de la edificación, también son portadores de un discurso interesante de analizar. En base a la revisión de prensa y propaganda inmobiliaria de la comuna de Estación Central (diarios El Mercurio y La Tercera, período 2009-2015) se indaga respecto de esta dimensión, destacando elementos para la sumar al análisis en construcción.

El contenido de la propaganda inmobiliaria varía según la comuna que se está ofertando. Se estima que esta variable da cuenta respecto de cómo el sector inmobiliario entiende conceptos claves para el desarrollo de la ciudad, entre ellos revitalización y renovación urbana.

En base a la revisión de la propaganda inmobiliaria, se puede deducir que las comunas del sector oriente, observan el desarrollo de la ciudad más allá de la edificación (físico/material). Hay un vínculo respecto a cómo la construcción dialoga con su entorno. Sin embargo, esto pierde fuerza en Estación Central, comuna donde la edificación adquiere un valor en sí mismo, sin dar cuenta de los atributos del lugar donde dicha edificación se emplaza, con excepción de la conectividad.

La propaganda inmobiliaria se convierte en un fiel reflejo del discurso del sector inmobiliario, principalmente sobre la idea de concebir la revitalización y renovación urbana como la posibilidad de tener nuevas oportunidades de localización y conectividad.

Resulta interesante a su vez, analizar cómo las edificaciones van cambiando respecto a qué ofertan dependiendo de cuán cerca o lejos se encuentran de las estaciones de Metro. Se constata que aquellas edificaciones que se encuentran más próximas al Metro destina menos importancia a los espacios comunes al aire libre, a diferencia de la edificación que se encuentra en calles interiores, donde sí se presentaba una proporcionalidad más “armónica” entre la edificación y los espacios de recreación y ocio. En función de esto, se deduce que algunas construcciones descansan en su cercanía al Metro, siendo ésta su gran y única apuesta. Esto invita a reflexionar respecto cómo conceptos como revitalización y renovación urbana van tomando dimensiones distintas según donde se ubica la edificación.

Para el año 2013, el componente “social” se va incorporando cada vez más en el discurso. Densificar, renovar y expandirse permite que los ciudadanos elijan un mejor lugar donde vivir, promoviendo así la movilidad social. De este modo, la propaganda inmobiliaria se convierte en un fiel reflejo del discurso del sector inmobiliario, principalmente sobre la idea de concebir la revitalización y renovación urbana como la posibilidad de tener nuevas oportunidades de localización y conectividad. En este contexto, se presenta una reiteración con relación a la necesidad de densificar en áreas circundantes a infraestructura de transporte, bajo fundamentos de movilidad urbana, accesibilidad e integración social. Densificar, permitir edificaciones en alturas en terrenos en el centro de Santiago, particularmente en aquellas zonas cercanas a líneas de Metro, se describe como el camino para combatir la segregación, la contaminación y la congestión vehicular.

En conclusión, se detecta una reiteración de fundamentos muy similares con el paso de los años: densificar en zonas cercanas a Metros y servicios; densificar como una posibilidad para una buena calidad de vida urbana; densificar para integrar, esto bajo un supuesto respecto de lo que los habitantes desean y necesitan: “prefieren vivir conectados y con servicios”. Este fundamento respalda la decisión de densificar en altura en zonas cercanas al Metro en zonas centrales y pericentrales de Santiago.

Se considera que esta dimensión es importante de considerar para la interrogante si los nuevos espacios verticalizados representan revitalización o más bien precarización.

1.3.6. Las características de la nueva edificación: ¿Qué es lo particular?

Las características del producto inmobiliario construido en la comuna de Estación Central se constituyen como un elemento de análisis clave para la presente investigación. Altura de edificación, cantidad de departamentos y metraje, dan cuenta de una oferta residencial sin precedentes para nuestras ciudades, fundamental de estudiar con mirada procesual (Figuras N° 8 y 9).

Figura N° 8: Edificio Alameda Urbano (María Rozas Velásquez N° 65)



Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
abril 2016.

Figura N° 9: Edificaciones comuna de Estación Central



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, abril 2016.

En 2016 Estación Central es considerada la comuna más alta del país (23,3 pisos en promedio) superando a Santiago, Iquique, Independencia, San Miguel y Ñuñoa, comunas que experimentan un desarrollo inmobiliario similar (Figura N° 10). Este hecho ocurre en un contexto en que diversas comunas obtienen autorizaciones para levantar torres en altura, cambiando su fisonomía hacia construcciones que superan los 28 pisos. Entre los años 2011 y 2012 *“10 de las 52 comunas de la región otorgaron 47 autorizaciones para levantar torres de más de 60 metros de altura”*¹⁷.

En términos comparativos es relevante señalar que, si bien la altura promedio actual de Estación Central *“supera en 10 pisos a los 13,9 que promediaba entre 1995 y 2000 Las Condes, por esos años, la comuna líder en altura”*¹⁸ los anteproyectos ingresados al municipio de Estación Central entre octubre de 2014 y julio de 2015 informan de edificaciones que contemplan más de 40 pisos¹⁹.

17 Santiago vertical: Se multiplican permisos para construir edificios sobre 20 pisos. <http://www.construhub.cl/destacados/santiago-vertical-multiplican/> Revisado 05-09-2016.

18 Edificios alcanzan promedio histórico de altura por auge de torres de 20 pisos. <http://blog.capitalizarme.com/chile/2016/02/edificios-alcanzan-promedio-historico-de-altura-por-auge-de-torres-de-20-pisos/>. Revisado 20-04-2016.

19 Proyectos inmobiliarios de Estación Central contemplan un estacionamiento cada cuatro departamentos <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=231910> Revisado 20-04-2016.

Figura N° 10: Promedios de alturas comunas Área Metropolitana de Santiago (2016).

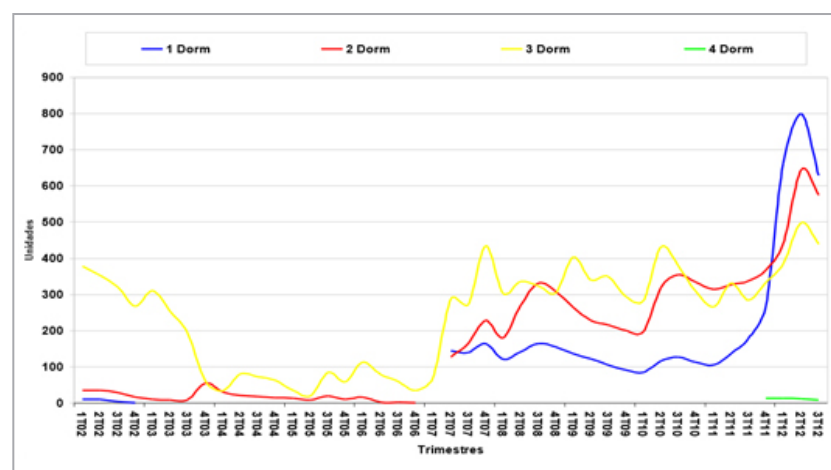


Fuente: El Mercurio, 14 febrero, 2016. Estudio de Astaburuaga y Grandón. Tendencias de la edificación en altura en el país en el período 1995-2015

Este dato se conjuga con departamentos de reducidas dimensiones. Las cifras reportan que el 40,8% se encuentra en el rango 50-60 m² y el 32,1% entre 40-50 m² (El Mercurio, 2015)²⁰. Sin embargo, la revisión de la oferta inmobiliaria da cuenta de la presencia de una tipología de menor dimensión, que ha experimentado un sostenido incremento desde 2011: departamentos de menos de 30 m², de 1 dormitorio y 1 baño (Gráfico N° 5).

Para 2015 Estación Central se define como un territorio con una fuerte vocación hacia departamentos de 1 dormitorio, expresado tanto en el mercado de venta - *“el 59% de su oferta corresponde a esa distribución”* - como de arriendo, donde las publicaciones de avisos pasan de 99 a 174 en el cuarto trimestre de 2015 respecto del período anterior²¹.

Gráfico N° 5: Oferta de departamentos según número de dormitorios. Estación Central (2002 – 2012)



Fuente: Collect GfK, 2012.

²⁰ Ibidem.

²¹ San Miguel, Independencia y Estación Central lideran aumento de oferta de departamentos de 1D-1B. <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=22282> Revisado 26-04-2016.

Los valores de departamentos fluctúan entre 1.337 y 2.400 UF (104.541 y 58.238 dólares respectivamente), estando concentrado “el 81,7% (...) entre las 1.500 UF [65.338 dólares] y las 2.000 UF [87.117 dólares]”²². Así en la actualidad es una de las comunas que exige mayor renta (787.779 pesos/1280 dólares) para obtener subsidio y comprar un departamento de 38 m², después de Santiago (910.707 pesos/1480 dólares) y Macul (812.018 pesos/1.320 dólares). Complementario a ello, en 2015 se señala como la comuna con más inversionistas, “De los 2.337 departamentos vendidos en los proyectos catastrados (...) el 81% fue comprado por inversionistas”²³, dinámica que se replica en otras comunas de Santiago (Figura N° 11).

La relación cantidad de estacionamientos por proyecto es otro atributo que define la oferta inmobiliaria. Entre octubre de 2014 y julio de 2015 ingresaron más de 29 anteproyectos al municipio. La paradoja es que, si bien la mayoría proponía 400 departamentos por proyecto, los estacionamientos a construir no eran más de 249. En total, se presentaron al municipio propuestas para construir 23.772 departamentos nuevos y solo 6.096 aparcaderos, es decir, un estacionamiento por cada cuatro departamentos²⁴.

Figura N° 11: Inversionistas acaparan el 60% de las ventas de departamentos nuevos



Fuente: El Mercurio, 30 mayo de 2015

Las características descritas, sumadas a la magnitud, rapidez y concentración territorial del proceso, configuran un fenómeno importante de analizar desde distintas dimensiones. Lo descrito no responde a una conducta diferente al resto de las comunas pericentrales. El aumento en las alturas y la reducción de las dimensiones de los departamentos están documentados para diversos territorios. Según un estudio realizado por la consultora inmobiliaria Astaburuaga y Grandón (2016) “los edificios residenciales llegaron a su mayor altura histórica promedio, con 8,4 pisos. Este nivel muestra un aumento de cuatro pisos respecto de 2012 (4,8 pisos)”²⁵. El alza estaría asociada a la gran cantidad de edificios de más de 20 pisos que comienzan a emerger en zonas de clase media y emergente.

²² Estación Central posee 28 proyectos <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=186912>. Revisado 19-04-2016.

²³ Inversionistas acaparan el 69% de las ventas de departamentos nuevos. El Mercurio, 30 mayo de 2015.

²⁴ Proyectos inmobiliarios de Estación Central contemplan un estacionamiento cada cuatro departamentos <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=231910>. Revisado 20-04-2016.

²⁵ Edificios alcanzan promedio histórico de altura por auge de torres de 20 pisos. <http://blog.capitalizarme.com/chile/2016/02/edificios-alcanzan-promedio-historico-de-altura-por-auge-de-torres-de-20-pisos/> Revisado 12-05-2016.

De igual manera el incremento de inmuebles de menos de 50 m² se refleja en toda la metrópoli, concentrando el 57% de las transacciones de la RM. La consultora inmobiliaria Tinsa señala que hay una alta concentración de departamentos de 1 dormitorio en tres comunas de la RM, que abarcan el 74% de la oferta: Santiago centro (2.782) Estación Central (2.620) y Ñuñoa (822). Si bien Santiago lidera, *“entre el cuarto trimestre de 2012 y el de 2014, el stock de este tipo de departamentos cayó un 15% en dicha comuna”*²⁶ debido a la modificación de su plano regulador, que restringe la entrada de departamentos pequeños. Frente a este escenario se considera que Estación Central debería ganar mayor protagonismo, principalmente por la ausencia de un plan regulador que restrinja la densidad, dando paso a la posibilidad de mayor número de construcción de viviendas de menor metraje.

El escenario inmobiliario tanto para Estación Central, como para toda la metrópoli, va de la mano de un significativo incremento del precio de suelo. Así *“en los últimos ocho años, el metro cuadrado de los sitios disponibles en trece comunas del centro de la Región Metropolitana, pasó de 9,7 UF/m² [423 dólares] a 16,5 UF/m² [719 dólares], un alza equivalente a 70%”*. La firma de servicios inmobiliarios Arenas y Cayo documenta al respecto que son 5 las zonas que duplican el precio de sus terrenos entre 2008 y 2016. Quinta Normal lidera con un alza de 127% (10,9 UF/m²- 475 dólares), siguen en importancia La Reina con 120% (11,44 UF/m²- 498 dólares) Recoleta con 110% (11,34 UF/m²- 494 dólares) San Miguel con 109% (12,03 UF/m²- 524 dólares) y Estación Central.

Estación Central incrementa su valor en 103%, llegando a 12 UF/m² (523 dólares) bajo un escenario de crecimiento exponencial, debido a la gran cantidad de terrenos que quedan por explorar²⁷. Dentro de este incremento un hito fue el remate del “pañó de los circos” (Figura N° 12) en Alameda esquina General Velásquez (6.192 m²) adjudicado por SuKsa en 50 UF/m² (2.178 dólares), marcando un punto de inflexión debido a la alta demanda, *“cerca de 500 interesados entre family office, inmobiliarias y fondos de inversión”*²⁸ y al incremento promedio del valor del suelo comunal, que hasta ese momento bordeaba las 30 UF/m² (1.307 dólares).

Respecto del tamaño y precios de la oferta inmobiliaria en el AMS, es posible observar importantes cambios y comportamientos. En septiembre del año 2014, los montos registrados por la comuna de Santiago llegan a un nuevo record, alcanzando las 73 UF/m² (3.180 dólares) es decir, niveles parecidos a la oferta de la comuna de Las Condes. Esto implica que un departamento nuevo de 50 m² puede alcanzar los 87 millones de pesos (141.413 dólares), mientras que en el año 2000 el mismo departamento bordeaba los 43 millones de pesos (69.894 dólares). Estas cifras tienen diferentes implicancias, sin embargo, uno de los efectos más importantes se relaciona con la interrogante respecto de a quiénes va dirigida la oferta, ya que esta comuna se caracterizaba por enfocar su oferta a sectores medios y medios bajos²⁹.

26 El 74% de los departamentos de un dormitorio están en Ñuñoa, Santiago y Estación Central. <http://www.fdi.cl/el-74-de-los-departamentos-de-un-dormitorio-estan-en-nunua-santiago-y-estacion-central/> Revisado: 12-05-2016.

27 Estación Central es la alternativa a Santiago Centro. <http://www.zonainmobiliaria.com/zonainmobiliaria/noticias/estacion-central-es-la-alternativa-a-santiago-centro/2014-02-24/172231.html> Revisado 15-05-2014.

28 Estación Central, la comuna que lidera la venta de departamentos <http://www.factorinmobiliario.cl/blog/2016/02/29/estacion-central-la-comuna-que-lidera-la-venta-de-departamentos/> Revisado 06-06-2016.

29 Gentrificación y “burbuja” inmobiliaria en el centro de Santiago <http://ciperchile.cl/2014/10/09/gentrificacion-y-%E2%80%99Curbuja%E2%80%99D-inmobiliaria-en-el-centro-de-santiago/> Revisado 06-06-2016.

Figura N° 12: “Paño de los Circos”. Alameda esquina General Velásquez. Estación Central



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, Julio 2016.

Esta situación también se observa en comunas pericentrales del AMS, como por ejemplo San Miguel, Estación Central e Independencia, que al año 2014 alcanzan valores de 53 UF/m², 50 UF/m² y 57 UF/m² (2.309, 2.178 y 2.483 dólares respectivamente). Por lo tanto, *“el tamaño promedio de las viviendas nuevas vendidas en las 11 comunas centrales del Gran Santiago no sólo se encareció, sino que también se redujo de 70 m² a 50 m², entre 2000 y 2012, y actualmente un 90% de las unidades vendidas en la comuna de Santiago, se compone de tipologías que no superan los dos dormitorios-dos baños”* (López, 2014: s/n)³⁰.

El alza en los precios se conjuga en 2015 con un alza histórica en las ventas de inmuebles, *“la comercialización de más de 10 mil departamentos entre octubre y diciembre dispararon un crecimiento de más de 40% para el sector en el último trimestre”*³¹, esto en el marco de la entrada en vigor del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a las ventas que rigen a partir de 2016, de acuerdo con la reforma tributaria.

30 Ibidem

31 Ventas de inmuebles en Santiago tuvieron un alza histórica en 2015. <http://www.cnnchile.com/noticia/2016/01/26/ventas-de-inmuebles-en-santiago-tuvieron-un-alza-historica-en-2015>
Revisado 16-05-2016.

Lo expuesto ocurre en el marco de transformaciones tributarias importantes de señalar. De acuerdo con Tinsa (2016) el cuarto trimestre de 2015 representó un buen cierre para el sector inmobiliario *“motivado, principalmente, por la entrada en vigencia de la reforma tributaria y nueva norma de provisiones hipotecarias. Estas normativas lograron ser, en buena medida, un incentivo contra cíclico que mantuvo el mercado en un contexto donde las cifras macro económicas no sostienen los altos desempeños”*³². Así, los datos documentan un aumento de las ventas de vivienda, del stock disponible, además de la aceleración del ingreso de proyectos inmobiliarios, ante la cercana puesta en vigencia de la Reforma Tributaria.

Como elemento de fondo y a la vez de cierre es importante destacar el rol de las regulaciones en la determinación del valor y rentabilidad del suelo. Vicuña (2013) señala que *“tanto las normas urbanísticas como los instrumentos de planificación territorial son portadores de un modelo de ciudad, patrón que ciertamente responde a los modelos político-económicos imperantes y que, por tanto, refleja el proyecto político y social de la sociedad”* (p.183).

32 Zona Centro RM. Octubre/noviembre/diciembre. http://www.tinsa.cl/descarga/reportes_incoin/ZONA_CENTRO_4P_2015.pdf Revisado 14-05-2016.

1.4. Conclusiones

Este capítulo ha tenido como objetivo situar la investigación, desde el punto de vista teórico, metodológico y desde la justificación del objeto y territorio de estudio.

Desde el punto de vista teórico, se ha visualizado la posibilidad de ampliar y diversificar el uso de una categoría analítica –La precariedad–, para abordar las nuevas expresiones de verticalización que están emergiendo en las ciudades chilenas y específicamente en la comuna de Estación Central.

En función de lo anterior, se ha propuesto pensar las dinámicas de verticalización como procesos de precarización, decisión que no sólo es teórica, sino que también metodológica, en la medida que redefine las variables que explican la precariedad habitacional desde el punto de vista de las características físicas de la edificación, además de otorgar un andamio teórico particular, para analizar la vida al interior de estas mega estructuras residenciales.

Lo anterior se complementa con la decisión metodológica de situar la investigación en la micro-escala residencial, relevando “el estudio de la ciudad dentro de otra ciudad”, como una posibilidad que emerge al alero de un proceso de verticalización de gran escala y densidad, un nuevo escenario escalar inédito para las ciudades chilenas y que permite observar dinámicas invisibilizadas bajo el lente de una mirada escalar mayor.

Respecto del objeto y territorio en estudio, se considera que, no sólo es expresión de un tipo particular de verticalización, sino que más bien se constituye –dada su magnitud y complejidad– en una especie de laboratorio urbano, que permite no sólo visibilizar dinámicas internas de las torres, sino que también redefinir conceptos (precariedad, gobernanza, habitar, etc.) que encuentran nuevas formas de expresión o materialización, bajo el proceso urbano en estudio (verticalización), las características del objeto analizado (torres precarias) y la escala de análisis propuesta (micro escala).

Finalmente, se considera que situar la investigación en el marco de desarrollo de urbanismos verticales, se constituye en una oportunidad, en la medida que permite capturar no sólo las diferentes formas, expresiones y dinámicas que aporta la verticalidad, sino que también los bordes y márgenes urbanos que emergen al alero de esta nueva espacialidad.

En función de lo anterior, parece necesario ir más allá de los planos bidimensionales y comprender la contribución crucial de la verticalidad en los estudios urbanos, su aporte en la comprensión de una forma específica –pero cada vez más masiva– de espacialidad, con expresiones físicas, económicas, políticas y sociales claves de indagar. Este trabajo pretende ser un aporte en esa dirección, reduciendo la brecha de conocimiento que hoy se identifica respecto de la construcción de esta nueva ciudad vertical.

Capítulo 2

NUEVA PRECARIEDAD HABITACIONAL

**Expresión física de un proceso de
verticalización sin precedentes
para las ciudades chilenas**

Introducción

Hablar de la ciudad vertical como la nueva expresión de la precariedad habitacional, remite a la necesidad de observar las trayectorias de las formas verticales, identificando momentos que nos puedan reportar respecto de hitos, quiebres o puntos de inflexión que den cuenta de la evolución de una tipología habitacional que pasa de ser considerada exitosa a ser objeto de destrucción y demolición.

Remite, además, a la revisión del concepto de precariedad, su aplicación a los estudios urbanos y de la vivienda, dando cuenta de la pertinencia de su aplicación en la comprensión del proceso de verticalización que se está materializando hoy en el AMS, específicamente en la comuna de Estación Central.

En atención de lo anterior, se propone un capítulo que se estructura en 4 apartados. El primero, se denomina “Trayectoria de las formas verticales: hacia la conformación de la ciudad vertical precaria”. Se centra en la evolución de las formas verticales, tejiendo en el relato los vínculos que nos permiten comprender los elementos que van definiendo una tipología habitacional con elementos de precarización.

El segundo apartado, “Resituando el concepto de precariedad habitacional en el marco de territorios verticalizados: la pertinencia de la discusión para el Área Metropolitana de Santiago de Chile”, expone el concepto de precariedad, su aplicación a los estudios urbanos y el uso limitado en el estudio de la vivienda en Chile, hecho que se considera se constituye en oportunidad para una dar lectura al actual desarrollo vertical, bajo nuevas claves teóricas y metodológicas.

El tercer apartado: “Nueva precariedad habitacional: expresión física de un proceso de verticalización sin precedentes para las ciudades chilenas” expone las características físicas de la vivienda vertical en la comuna de Estación Central y la construcción de un indicador de precariedad de la edificación, dando cuenta con ello no sólo de una redefinición conceptual, sino que también de la emergencia de una tipología habitacional sin precedentes para las ciudades chilenas.

Finalmente, el cuarto apartado: “Enclaves verticales precarios y construcción de espacio público residual: ¿tránsito hacia la construcción del espacio detraído el negocio inmobiliario?”, se constituye como el complemento para ampliar la discusión respecto de la nueva forma de la precariedad habitacional, en la medida que muestra que el espacio público donde se sitúan las torres está igualmente precarizado, por tanto, no compensa las falencias de éstas en términos de áreas verdes, espacios de encuentro, equipamientos, etc., informando con ello de una problemática que excede la esfera de lo privado (torres propiamente tal) y encuentra correlato en el espacio público.

2.1 Trayectoria de las formas verticales: Hacia la conformación de la ciudad vertical precaria

Bauman (2000) identifica una clara trayectoria de las formas verticales, a la cual ha denominado ‘metafísica del verticalismo’, que se extiende desde las estructuras clásicas de la planificación de las ciudades medievales, hasta las torres de viviendas sociales masivas modernistas y la proliferación global contemporánea de edificios masivos y mega estructuras urbanas (Bauman, 2000 citado en Graham & Hewitt, 2012).

Esta trayectoria de las formas verticales expresa, no sólo la diversidad de contextos políticos, urbanos y lógicas socioeconómicas imperantes en un territorio y momento específico, sino que también las prioridades de los actores locales en la planificación de los procesos de verticalización, tanto así que la materialización de los desarrollos de gran altura puede variar no sólo entre países, sino que también de una ciudad a otra dentro de la misma nación, rompiendo con ello la aparente singularidad de la ciudad vertical (Appert, Huré & Languillon, 2017).

Ahora bien, dentro de la investigación vinculada a procesos de verticalización, la vivienda social masiva modernista ha dominado el debate académico, principalmente como expresión de materialización de una “mala verticalidad”, con amplia presencia en diversos territorios a nivel mundial.

Entre las décadas de 1930 y 1970, dominaron programas nuevos y altamente ambiciosos de vivienda social masiva en ciudades occidentales (Graham, 2015). La ola de gran altura fue la respuesta a la escasez de viviendas en la mayoría de los países europeos (Helleman & Wassenberg, 2004).

La escasez de vivienda se conjugó con los imperativos de la reconstrucción de postguerra, la limpieza de barrios marginales y la migración interna a las ciudades, todo ello bajo la intersección de la teoría arquitectónica de vanguardia europea: la tradición de la filosofía del movimiento moderno (Helleman & Wassenberg, 2004; Jacobs, Cairns & Strebel, 2007).

Esta teoría arquitectónica, de vivienda moderna, en altura y masiva (con el arquitecto suizo Le Corbusier a la cabeza) se resume en una frase célebre “La casa es la máquina de habitar”, que pone de manifiesto la expresión más representativa de la concepción mecanicista del mundo aplicada a la arquitectura, la idea de vivienda tecnologizada y estandarizada como respuesta a los problemas de vivienda de la época (Helleman & Wassenberg, 2004; Yuen, et al. 2006; González, 2007; Jacobs, Cairns & Strebel, 2007).

En función de lo anterior, una serie de proyectos se llevaron a cabo en línea con las ideas de reestructuración de Le Corbusier, bajo la paradoja de descongestionar los centros urbanos y aumentar la densidad. Esto implicó necesariamente construir en altura y en espacios más reducidos (Hall, 1996), instalando una nueva manera de concebir y diseñar la vivienda: masiva, en serie, densa, regular, simétrica, de reducidas dimensiones y casi siempre en las afueras de la ciudad, en medio de la industria, líneas ferroviarias y carreteras (Helleman & Wassenberg, 2004; González, 2007; Rodríguez, Sánchez & García, 2019).

Bajo este planteamiento toma fuerza la concepción de vivienda como unidad funcional, en concreto, el enfoque funcional determina la forma y el diseño arquitectónico se percibe como un proceso para transformar funciones en

formas físicas de construcción (Yeh & Yuen, 2011). De esta manera se incorpora la idea de planificación, repetición de patrones, estandarización de medidas, dimensionamiento y normalización, ello bajo un proceso de producción rápido, barato y eficiente, mediante nuevas economías de escala y tecnologías de construcción innovadoras, que finalmente significan la intensificación del papel de la tecnología en la vida doméstica (Carrasco, 1988; Helleman & Wassenberg, 2004; Jacobs, Cairns & Strebel, 2007).

De esta manera la literatura reporta que nunca ha habido un período en la construcción de viviendas en el que las similitudes entre países hayan sido tan grandes (Helleman & Wassenberg, 2004). Esto puede ser un elemento importante para explicar el eco que han provocado los problemas reportados a lo largo de la historia para esta tipología habitacional.

Si bien, la inspiración de los arquitectos modernos fue que la vivienda en altura representara una “nueva arquitectura para nuevas personas” en una era moderna de vida multifamiliar, instalaciones comunitarias e igualdad social, prontamente surge la crítica frente a soluciones habitacionales que ofrecen demasiadas viviendas similares y no atractivas para personas promedio inexistentes en el lugar equivocado (Power, 1993; Helleman & Wassenberg, 2004; González, 2007).

A partir de la revisión de 4 casos internacionales (tabla N° 1) de edificaciones verticales de alta densidad (Ballymun Flats Dublín- Irlanda; Red Road Flats, Glasgow-Escocia; Cabrini Green, Chicago- EEUU; Pruitt-Igoe, St.Louis-EEUU) se pueden constatar las negativas consecuencias del excesivo funcionalismo como respuesta al problema habitacional (Al-Kodmany, 2018; Rodríguez, Sánchez & García, 2019).

Si bien en su origen se perciben como una solución eficiente, una respuesta social y política al caos de las ciudades sacudidas por una era de pobreza industrial, explosión demográfica, migración masiva y guerra total (Graham, 2015), una o dos décadas después de su construcción, llegaron a representar no el progreso, sino que la crisis, derivando en deterioro y posterior demolición, como se muestra en las figuras N° 13 y N° 14.

Este grupo de proyectos residenciales corresponden a intentos de relocalización por parte del Estado, para grupos de población de bajos ingresos, instalándolos en una nueva infraestructura moderna, ideando de esta forma un nuevo esquema urbano, el cual en números casos no funcionó (Tabla N° 8).

Tabla N° 8: Edificaciones residenciales verticales que experimentan deterioro y demolición entre 1940-2015.

Edificios	Población Objetivo	Principal causa del fracaso	Rango de tiempo de funcionamiento
Ballymun Flats (Dublín, Irlanda)	Estratos sociales bajos	Segregación y marginalidad	1966-2015 49 años
Red Road Flats (Glasgow, Escocia)	Asilo en el marco de nueva política de inmigración	Tipo de material (asbesto) usado provoca problemas de salud de residentes	1966-2015 49 años
Cabrini -Green (Chicago, EEUU)	75% de población blanca y un 25% de afro-descendiente	Problemas financieros y administrativos	1947-2011 64 años
Pruitt-Igoe (St.Louis, EEUU)	Estratos sociales bajos	Materiales de baja calidad, declive estructural	1955-1972 17 años

Fuente: elaboración propia, en base a Hall, 1996; Al-Kodmany, 2018; Rodríguez, Sánchez & García, 2019.

Figura N° 13: Destrucción Pruitt-Igoe (St.Louis, EEUU).



Fuente: Plataforma Arquitectura.

Figura N° 14: Demolición Red Road Flats (Glasgow, Escocia).



Fuente:

<https://robcartwrightphotography.wordpress.com/>

Si bien las razones del fracaso son diversas, existe una confluencia de problemas que explican la decadencia de estos conjuntos residenciales: bajo estándares de construcción y diseño deficientes, niveles inadecuados de servicios y mantenimiento y homogeneidad social. A esto se suma una evidente falta de planificación que considere la dimensión social del habitar (convivencia, actividades de dispersión, generación de redes, etc.) restringiendo la unidad habitacional a un lugar sólo para residir (Graham, 2015; Al-Kodmany, 2018).

Los problemas con la infraestructura se vinculan al ahorro en los materiales de construcción y a un diseño deficiente en la propuesta habitacional (viviendas de reducidas dimensiones, mal equipadas y escasa ventilación). Este escenario se complejiza por el bajo presupuesto destinado a mantención de una infraestructura que se deteriora en forma temprana y a un ritmo creciente: fallas en calefacción, ascensores, griferías, cerraduras, etc.

En algunos casos se produce una relación recíproca entre los problemas de infraestructura y sociales, principalmente porque se genera un abandono por parte de los residentes originales y una posterior ocupación de habitantes de estratos sociales más bajos y de personas con problemas de drogas y alcohol, instalándose al interior de las edificaciones problemas de violencia y delincuencia. La consecuencia ha sido la degradación social y el camino hacia la precarización física y social de una propuesta habitacional que se consideraba en sus orígenes exitosa.

Si bien las torres de gran altura y densidad bajo las características y dado sus resultados no representa en los años siguientes una opción habitacional, sí permite la mutación de la forma de la verticalización –un punto de inflexión– que al alero de nuevas lógicas económicas y políticas va dibujando una nueva etapa, cuyo sello es la financiarización (Graham & Hewitt, 2012).

2.1.1. Proliferación contemporánea de rascacielos masivos o mega estructuras urbanas: amplía diversidad frente a una aparente homogeneidad

Después de un período de abandono, las torres de gran altura vuelven a emerger como una opción residencial en la agenda de regeneración urbana, redefiniendo su lugar en la urbanidad del siglo XXI. Para Graham & Hewitt (2012) la gran altura contemporánea marca un nuevo punto de inflexión inaugurado por la financiarización desde la década de 1980 (Appert, Huré & Languillon, 2017; Montenegro-Miranda, 2018).

En este momento, si bien la vivienda pública de gran altura está siendo criticada, detenida y demolida en muchas ciudades europeas, emergen elementos de valoración por una serie de atributos propios de esta tipología habitacional: vistas, privacidad, tranquilidad, prestigio y estatus (Benson et al., 1998; Yuen, et al. 2006).

En este contexto –y en el marco de cambios en el estilo de vida vinculados a la globalización– varias ciudades que habían abandonado la vivienda de gran altura, vuelven a esta tipología, tanto así que, en Europa, se comienzan a construir torres de 47 a 50 pisos como respuesta a la escasez habitacional, incluso cuando muchos de los bloques de viviendas públicas de gran altura anteriores están siendo demolidos (Yuen, et al. 2006).

En este nuevo escenario, las torres contemporáneas encarnan la dinámica de circulación de un vasto excedente de capital, adquiriendo un nuevo valor como solución espacial con gran influencia del sector privado perfilándose, además, como una tipología clave de la ciudad gentrificada (Yuen, et al. 2006; Yeh & Yuen, 2011; Harris, 2015; Appert, Huré & Languillon, 2017; Inzulza, Wolff & Vargas, 2017).

De esta manera durante las últimas décadas tanto en Europa, Estados Unidos, Asia y América Latina, los edificios de gran altura se han posicionado como una tipología preferente para dar respuesta a la necesidad de vivienda, al aumento de población, a la migración y al incremento de precio de suelo, tanto así que desde el año 2000, las ciudades han construido más edificios altos que en los 115 años anteriores (Yuen, et al. 2006; Yeh & Yuen, 2011; Al-Kodmany, 2018). Lo importante de relevar es que estamos frente a un evidente cambio, vivir en altura podría convertirse cada vez más en una norma urbana para muchas personas en las próximas décadas –el apilamiento de la viviendas en palabras de Glaeser (2011) y Graham (2015) será inevitable– y si bien el auge y crecimiento

de las torres no es nuevo, las tasas actuales -bajo estrategias de reurbanización urbana - no tienen paralelo en el desarrollo de esta tipología habitacional (Yeh & Yuen, 2011; Nethercote & Horne, 2016; Webb & Webber, 2017).

Ahora bien, la construcción de esta nueva ciudad vertical se expresa para algunos autores en la materialización de una dualidad de lo urbano: la ciudad excepcional versus la ciudad común; búnkeres privilegiados versus guetos de marginación, que van colonizando el territorio bajo una aparente homogeneidad morfológica (verticalización) pero con lógicas, objetivos y expresiones radicalmente distintos (Appert, Huré & Languillon, 2017).

La ciudad excepcional se enfoca en la élite conectada a las redes globalizadas, se vincula a infraestructura de alto nivel, siendo la traducción local de la circulación global del capital y de las élites urbanas. En contraste, la ciudad ordinaria tiene como objetivo satisfacer la vida local, asegurando un marco urbano viable, habitable y funcional para los usos regulares de los espacios urbanos por parte de los usuarios cotidianos (Halbert, 2010; Appert, Huré & Languillon, 2017).

Dentro de esta dualidad de lo urbano las expresiones más claras en su materialización son la emergencia, por un lado, de departamento de alto valor (referidos en la literatura como “mansiones en el cielo” o “enclaves privados de lujo”) y, por otro lado, la proliferación de productos habitacionales enfocados en un próspero mercado de inversores, cuya calidad es objeto de un intenso debate en función de su tamaño, flexibilidad, asequibilidad e idoneidad para albergar familias numerosas (Easthope & Randolph, 2009; Nethercote & Horne, 2016).

Si bien el 75% de las torres construidas en el mundo son para uso residencial, la tendencia muestra que la edificación en altura se ha convertido en una prerrogativa de las poblaciones más ricas, lejos de satisfacer la pluralidad de la demanda de viviendas, tanto así que diversos escritores se refieren a “*la política social de la astillación urbana vertical*” o la “*estética de la ascensión*” en el marco del declive y abandono de los proyectos de vivienda social masiva de la era modernista (Morshed, 2004; Graham & Hewitt, 2012; Appert, Huré & Languillon, 2017).

Al respecto existe una fuerte crítica por parte de algunos investigadores, a la ridiculización en torno a las torres modernistas, en la medida que las situaciones altamente complejas que rodearon sus éxitos y fracasos han tendido a reducirse a prejuicios simplificadores, generando el escenario propicio para construir una mitología de que todos los programas masivos de vivienda social en occidente fueron fracasos y que la vivienda social construida verticalmente para residentes de bajos ingresos debe ser intrínsecamente problemática. De esta manera los legados de viviendas verticales están siendo borrados y reconstruidos como torres de lujo para los ricos (Graham, 2015).

En este escenario, se va perfilando la colonización de la altura a través de viviendas para grupos de altos ingresos, al alero de un debate arquitectónico que se centra:

“...en el diseño detallado de viviendas de gran altura, y las formas en que podrían ser reconstruidas físicamente para ser menos como silos tristes y llenos de celdas acordonadas para la vida temporal. Sin embargo, porque tienden a enfocarse en la vivienda para grupos ricos, tales debates pierden una pregunta fundamental y mucho más importante: ¿pueden las viviendas de gran altura volver a democratizarse, de manera que aprendan las lecciones de los a menudo desastrosos programas de los años cincuenta y sesenta? Tal pregunta es absolutamente crucial para la posibilidad del urbanismo democrático y de las sociedades democráticas” (Graham, 2015: 641).

Más allá de este interesante punto de vista, lo concreto es que esta nueva manifestación de la verticalización comienza a dibujar “la nueva escalera social de la ciudad” o “nueva polarización socioespacial”, fenómeno que a través del desarrollo de silos físicos aíslan a los residentes ricos del resto de la ciudad y refuerzan la segregación, a través de una creciente expansión vertical de verdaderos archipiélagos de comunidades cerradas (Graham & Hewitt, 2012; Al-Kodmany, 2018).

La otra cara de la moneda de la verticalización contemporánea, son los departamentos para inversores, anclados en un próspero mercado inmobiliario, que como se ha mencionado son objeto de un intenso debate en torno a sus características, pero también respecto de la posibilidad que representan como una opción real de acceso a la vivienda, en el marco de procesos de renovación urbana (Easthope & Randolph, 2009; Glaeser, 2011; Graham, 2015; Nethercote & Horne, 2016).

Ahora bien, hablar de renovación urbana, invita a comprender los distintos matices en los principios de organización espacial, en tanto reflejo de una ideología detrás del proceso implementado. Es así como la literatura internacional informa respecto de tres etapas históricas en el pensamiento y políticas que sustentan la renovación: la primera de tipo determinista (centrada en el entorno construido); la segunda, donde el énfasis estuvo en la rehabilitación del vecindario y en los problemas sociales; y la tercera, vinculada a procesos de revitalización, bajo un enfoque empresarial (Wallace, 1971; Carmon, 1999; Lawrence, Chau & Polycarp, 2018).

Los departamentos para inversores, se sitúan en la tercera etapa de renovación, bajo un enfoque empresarial y enfatizando los beneficios que las economías de escala otorgan, en la medida que el aumento de la altura de edificación implica la disminución de costos marginales, al ser distribuidos entre mayor cantidad de unidades de departamentos (Glaeser, 2011; Graham, 2015). Bajo este escenario se releva la lógica económica por sobre otras dimensiones y con ello se tensiona el objetivo original de la verticalización, expresado en la concepción del proyecto moderno como retribución urbana y liberación de suelo con atributos positivos, para dar acceso a la mayor cantidad de población, bajo una fuerte promoción desde el Estado (Le Corbusier, 1981; Pérez de Arce, 2012).

La concepción economicista entiende la verticalización más bien como una nueva forma de reproducción del capital, en que la altura de los edificios determina las ganancias factibles de obtener, más allá de aspectos técnicos y urbanísticos (De Barros, 2009; Barletta & Sattler, 2010; Töws et.al, 2010; Dantas, 2011; Dos Santos & Tavares, 2011).

El problema que subyace a esta dimensión, es que posiciona a la verticalización como un simple imperativo económico, descuidando las fuerzas políticas y sociales, que son claves en la configuración de la ciudad contemporánea (Graham, 2015).

En este momento puntual y coyuntural de la trayectoria de las formas verticales, se abre un espacio de estudio que va más allá de la forma física de las viviendas y que se centra en comprender el impacto de esta nueva producción residencial vertical –específicamente la vivienda de la ciudad común- bajo nuevas claves teóricas, entendiendo que *“los nuevos urbanismos verticales [que están emergiendo] no son solo conjuntos socio técnicos (ontológicamente planos), sino que a menudo dependen y producen márgenes urbanos”* (Harris, 2015: 613), concepto que invoca estados de marginalidad, desequilibrio y abandono, haciendo eco de los significados que están a la base de la definición de precariedad (Lancione 2019; Philo, Parr & Söderström, 2019).

2.2. Resituando el concepto de precariedad habitacional en el marco de territorios verticalizados: La pertinencia de la discusión para el Área Metropolitana de Santiago de Chile

Los procesos de renovación urbana en Chile al igual que a nivel internacional se han materializado bajo un enfoque empresarial durante las últimas décadas, impulsados por una alta movilidad de activos, que ha eclipsado las preocupaciones y acciones hacia procesos de reurbanización más que hacia una renovación, entendida como las primeras fases descritas en la literatura nacional e internacional (Carmon, 1999; Arizaga, 2019).

Lo anterior da cuenta no sólo de un cambio semántico, sino que más bien expresa distintas políticas y formas de intervenir la ciudad, ya que en concreto la reurbanización apunta a la demolición en bloque de edificios en sitios designados, seguida por la construcción de nuevos edificios en los mismos lugares (Lawrence, Chau & Polycarp, 2018).

En este contexto, la construcción de edificios en altura desmedida se evidencia como una de las expresiones más evidente de la financiarización en Santiago de Chile, además de una de las tipologías de la gentrificación contemporánea (Inzulza, Wolff & Vargas, 2017; Appert, Huré & Languillon, 2017; Montenegro-Miranda, 2018).

En el AMS de Chile, a partir de la década de 1990 se evidencia un proceso de verticalización acelerado en áreas centrales y pericentrales, a través de proyectos inmobiliarios que han modificado acelerada y desprolijamente el paisaje urbano (Pumarino, 2014). Gran parte de ellos están ubicados en zonas de renovación urbana planificadas por el Estado y bajo un evidente patrón de concentración: *“Solo 28 de las 52 comunas de la Región presentan viviendas en edificaciones sobre los nueve pisos, y el 25% de ellas se encuentran en la comuna de Santiago”* (Vergara, 2017: 35).

Al respecto existe una serie de estudios a nivel nacional que reportan los beneficios de la verticalización y densificación: intensificación urbana; proximidad a servicios; centralidad, revalorización de centros tradicionales, movilidad activa, vitalidad urbana, entre otros (Contreras, 2011; Rojas, 2017; Vicuña, 2017; Mora, Greene, Figueroa & Rothmann, 2017; López, Sanhueza, Espinoza & Órdenes, 2019).

La cara negativa se expresa en transformaciones del paisaje urbano, destrucción del patrimonio arquitectónico, colapso de infraestructura vial, aparición de espacios residuales, percepción de inseguridad, impacto en el tejido social, privacidad, pérdida del acceso solar, etc. (Contrucci, 2011; Inzulza & Galleguillos, 2014; Barros, 2017; Inzulza, Wolff & Vargas, 2017; López, Sanhueza, Espinoza, & Órdenes, 2019; Rojas, Cortés & Catalán, 2019).

Sin embargo, los procesos de verticalización –especialmente los de mayor altura y densidad– se muevan en un marco de constante controversia y confrontación de intereses, toda vez que se replican bajo un patrón de torre homogénea, indiferente de su entorno y sin coherencia urbana.

La discusión de la precariedad habitacional se asienta en este escenario, específicamente en la comuna pericentral de Estación Central, territorio donde se ha materializado la expresión más extrema de la verticalización en Chile. Se

considera que, dada las características de la edificación, es lícito preguntarse si estamos frente a la creación de espacios habitacionales renovados o más bien precarizados, interrogante que invita un análisis de las torres bajo una nueva categoría teórica y analítica: La precariedad.

2.2.1. La precariedad como categoría teórica y analítica para el estudio de la producción residencial vertical

El concepto de precariedad se concibe como un término polisémico, de uso tanto a nivel político como académico. A pesar que ha estado asociado particularmente al mundo del trabajo, la precariedad se define como una categoría aplicada en términos de estatus, ingresos y educación. Refiere también a la fragilidad, al riesgo de degradación de la situación social de los individuos y a la incertidumbre de sus trayectorias de vida (Waite, 2009; Jamal & Abdallah, 2016; Söderström, 2019).

Desde una dimensión sociológica se destaca la dificultad para construir una definición universal del concepto, debido a que se encuentra relacionado con las características locales donde dicho término se define y aplica. Así, como ocurre con muchos otros conceptos, existe una tensión de definición entre una comprensión estrecha y más amplia del término precariedad (Söderström, 2019). En función de lo anterior, destaca la dimensión dinámica y ambivalente del concepto, hablar de precariedad no sólo se refiere a una condición sino a una experiencia que se inscribe en una realidad compleja (Cingolani, 2014).

Durante la última década, la precariedad se ha convertido en lenguaje común en muchos campos de la academia, en la medida que otorga un andamio teórico para pensar sobre la condición del capitalismo tardío y los procesos de la contemporaneidad, ampliando su dimensión más allá de la esfera del trabajo y centrando su enfoque de análisis en las personas (Ettlinger, 2007; Harris & Nowicki, 2018; Cruz-Del Rosario & Rigg, 2019).

A nivel internacional existen una serie investigaciones que vinculan el concepto de precariedad a diversos procesos urbanos: régimen de propiedad, desalojos forzados, especulación, comunidades en alquiler, segregación urbana, relocalización forzada, entre otros (Lancione, 2019; Ferreri & Vasudevan, 2019; Philo, Parr & Söderström 2019; Herranz & San Pedro, 2019). Lo interesante al respecto es la amplitud y diversidad del uso del concepto en el ámbito urbano internacional en comparación con la visión reduccionista de su uso a nivel nacional.

Los barrios territorios se han denominado de distintas formas según épocas y países, configurándose la definición en directa relación con la problemática habitacional del momento, las fuentes de información disponibles (indicadores específicos de medición) y los estándares de lo que se considera precario según momento, lugar y desarrollo económico del país (Dore, 2008).

La precariedad habitacional en Latinoamérica, y específicamente en Chile, se ha centrado en asentamientos informales (campamentos) y en viviendas sociales, consecuente con ello en la producción de espacio residencial desde la informalidad o bajo la acción del Estado.

En el ámbito latinoamericano, diversos autores hablan de precariedad habitacional para referirse al déficit cualitativo del hábitat de las familias, en torno a la materialidad de la vivienda, acceso a servicios básicos y nivel de tenencia (Tapia, 2000; Mac Donald, 2004; Rojas, 2004; Winchester, 2008; Jordán & Martínez, 2009; Burgos, Montaña & Atria, 2011).

En Chile el concepto de precariedad habitacional refiere específicamente a las características deficitarias cualitativas del hábitat de las familias, especialmente respecto a la vivienda, ya sea a nivel de tenencia segura, acceso adecuado a agua potable, saneamiento, servicios básicos urbanos, calidad estructural y nivel de hacinamiento (Winchester, 2008). Hace referencia a un *“desbalance entre la demanda y la oferta de servicios básicos que existe en una ciudad o parte de ella, destacando la dimensión de limitación en el acceso a los servicios sociales básicos”* (Jordán & Martínez, 2009: 17). Bajo esta perspectiva, la precariedad se presenta como un indicador directo de vulnerabilidad social.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo en Chile (2013) aborda el concepto de precariedad habitacional desde la definición de asentamiento precario. Señala que corresponde a aquellos asentamientos humanos conformados por viviendas y servicios inadecuados, no reconocidos y no incorporados a la ciudad. Se refiere específicamente a desarrollos informales, que deben cumplir al menos uno de cuatro criterios específicos para ser considerados precarios: *“acceso inadecuado al agua, acceso inadecuado a servicios de saneamiento o sistema de desechos de excrementos, inseguridad de la tenencia del suelo, problemas de durabilidad de la vivienda y estructura adecuada y espacio habitable adecuado, [o] un número de dormitorios que evite el hacinamiento”* (MINVU, 2013: 20).

Techo-Chile (2016) por su parte, centrándose en los campamentos, señala que éstos son *“entendidos como asentamientos precarios, definidos como ocho o más familias agrupadas o contiguas, que no cuentan con acceso regular a uno de los tres servicios básicos (alcantarillado, agua potable y electricidad) y que se encuentran en situación de tenencia irregular del terreno”* (p. 17).

Sin embargo, una mirada más amplia del concepto de precariedad nos remite a considerar no sólo las condiciones habitacionales propiamente tal, sino que también las características del entorno urbano donde se sitúan las viviendas: localización, calidad del suelo, cercanía a “usos no deseados” (basurales, cementerios, cárceles, etc.), niveles de inversión en espacios públicos, calidad y diversidad del equipamiento, ruidos, polución, delincuencia, etc., dando cuenta de la importancia del contexto territorial en el análisis de la precariedad habitacional. (Sepúlveda, 1986; Ducci, 1997; Hidalgo, 2007; Ordoñez, 2012; Carbonell, 2013),

En función de lo anterior, surge la paradoja entre un concepto (precariedad), que en su esencia es dinámico y con múltiples acepciones y su aplicación –a un contexto nacional- situado en tipologías (campamentos y viviendas sociales), sectores (territorios mal localizados y con bajo dinamismo inmobiliario) y actores (gestión estatal y autoconstrucción) delimitados. Este hecho pone márgenes a la precariedad, que se considera no se condicen con las nuevas expresiones que están emergiendo en las ciudades chilenas a la luz de los nuevos desarrollos inmobiliarios.

Esto cobra sentido en un contexto donde los *“procesos de precarización de la sociedad no tocan solamente a las clases populares sino también a las clases medias”* (Cingolani, 2015: 53-54). En otras palabras, *“no todos los pobres viven de manera precaria, ni todos los que habitan de forma precaria son pobres”* (Mac Donald, 2004: 75). Pero además donde *“la pobreza urbana y la precariedad del hábitat no necesariamente se expresan en un mismo espacio urbano”* (Mac Donald, 2004: 81).

Se considera que las crecientes transformaciones urbanas en el AMS, invitan a indagar sobre nuevas formas de precariedad habitacional, asociadas a la reciente producción residencial vertical, la cual no reemplaza la precariedad asociada a otras tipologías habitacionales (campamentos y viviendas sociales), sino que más bien convive y devela nuevas aristas importantes de estudiar.

2.3. Nueva precariedad habitacional en la comuna de Estación Central: expresión física de un proceso de verticalización sin precedentes para las ciudades chilenas

Hablar de precariedad habitacional remite no sólo a conocer las características de las torres de gran altura y densidad, que han emergido producto de las dos oleadas de edificación (2008 y 2016) en la comuna de Estación Central y que son el objeto central de este estudio. Requiere, además, conocer el escenario morfológico general donde se inserta esta nueva edificación vertical.

En base a la elaboración de un catastro de edificación en altura en el polígono en estudio, se detecta que entre los años 1968 y 2016 se construyeron 169 edificios, que conviven con viviendas unifamiliares y con una amplia diversidad de servicios y equipamientos de pequeña y mediana escala.

Los resultados del catastro permiten identificar, además, 6 etapas de edificación en función de las características de las viviendas y la participación de entidades o inmobiliarias en la producción residencial comunal, dando cuenta a través de una mirada cronológica de los cambios morfológicos y la diversidad de actores en la producción residencial vertical (Tablas N° 9 y N° 10).

Tabla N° 9: Etapas de edificación polígono en estudio.

ETAPAS	AÑOS	TIPO DE EDIFICACIÓN	N° DE CONSTRUCTORAS/INMOBILIARIAS
1	1968-1972	Villas: agrupaciones de edificios de baja altura (4 pisos)	1 entidad CORVI
2	1976-1985	Conviven edificaciones de mediana altura (12 y 15 pisos) con villas de edificaciones de baja altura (4 pisos)	2 inmobiliarias Bezanilla Salinas/ Sotta y CIA.
1985 Creación de la comuna de Estación Central			
3	1986-1993	No se registra edificación	
4	1994-2005	Condominios con edificaciones de baja altura (4-6 pisos)	4 inmobiliarias Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción, Inmobiliarias Compostela, Los Halcones y Los Recoletos.
Inicio del proceso de Verticalización			
5	2008-2012	Primera oleada de la nueva edificación (14 a 29 pisos)	8 inmobiliarias El Maule, Civila, Artec, Santolaya, Senexco, Fundamenta, Fortaleza, Las Pataguas.
6	2013-2016	Segunda oleada de la nueva edificación (16 a 31 pisos)	13 inmobiliarias Las Pataguas, RVC, Fortaleza, Suksa, Beltec, Habite, Pilaes, Santolaya, Senexco, Paz, Norte Verde, Conquista, Fundamenta.

Fuente: Elaboración propia en base a catastro de la investigación.

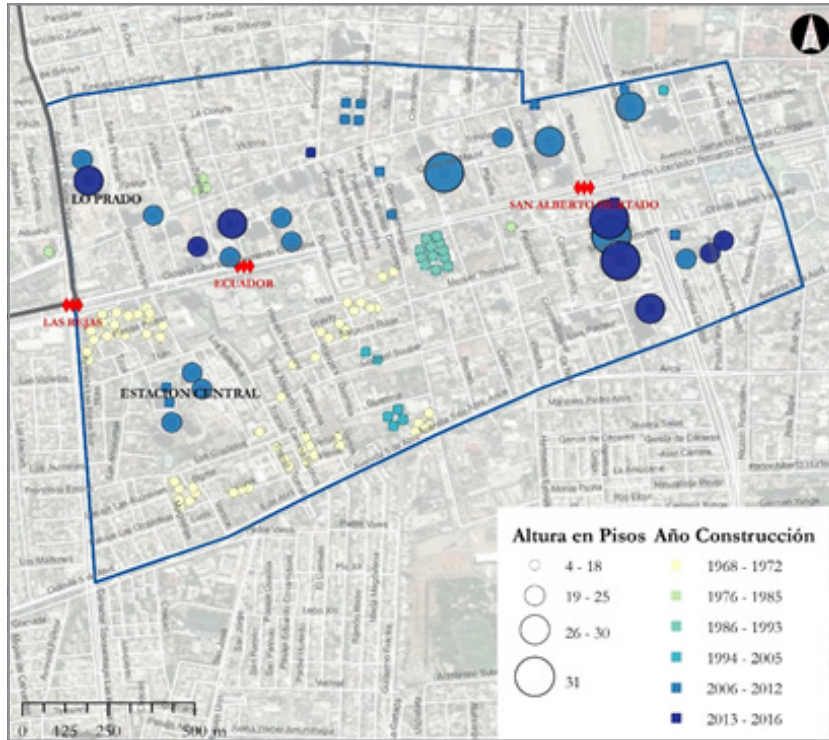
Tabla N° 10: Ejemplo de tipología habitacional por etapa de edificación

ETAPA 1 Villa Japón (Las Rejas 68). Año de construcción: 1972 Edificación de 4 pisos y 8 departamentos. Cuenta con espacios recreativos y áreas verdes.	
ETAPA 2 Comunidad Parque Ecuador (Ecuador 4957) Año de construcción: 1985 Edificación de 4 pisos y 16 departamentos. Cuenta con espacios recreativos, áreas verdes y estacionamientos.	
ETAPA 4 Condominio Los Alerces (coronel Souper 4555) Año de construcción: 2005 Edificación de 5 pisos y 59 departamentos. Cuenta con espacios recreativos, áreas verdes y estacionamientos.	
ETAPA 5 Edificio Urban (Ecuador 4122) Año de construcción: 2013 Edificación de 16 pisos y 272 departamentos. Cuenta con estacionamientos.	
ETAPA 6 Centro Alameda 2 (Toro Mazote 64) Año de construcción: 2016 Edificación de 31 pisos y 364 departamentos. Cuenta con estacionamientos.	

Fuente: Elaboración propia en base a catastro de la investigación.

La primera constatación importante de señalar es la relación entre el año de construcción y la cantidad de pisos (Figura N° 15). Desde el año 2008 (5ª etapa de edificación) se produce un incremento en la altura de edificación que modifica el paisaje morfológico residencial.

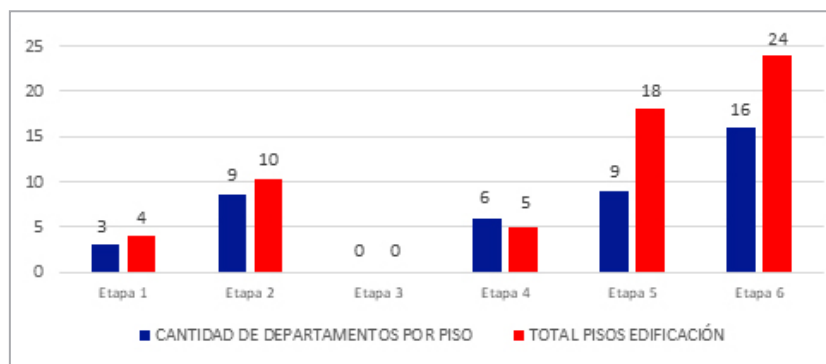
Figura N° 15: Año de construcción y número de pisos edificación, 1968-2016.



Fuente: Elaboración propia en base a catastro del estudio.

El incremento de la altura de edificación encuentra correlato con la cantidad de departamentos por piso (Gráfico N° 6). Conforme evoluciona la construcción comunal, el promedio de pisos y la cantidad de departamentos por piso aumenta de forma sostenida desde la 4ª etapa (1994-2005). Las edificaciones del polígono en estudio en veinte años casi cuadruplican el número de pisos y triplican la cantidad de departamentos por piso.

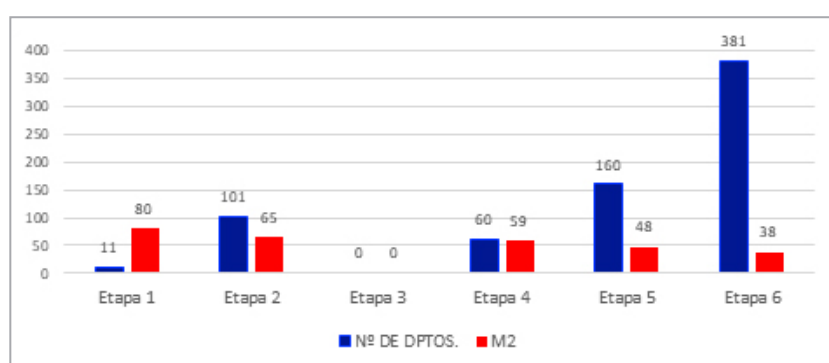
Gráfico N° 6: Número de pisos y cantidad de departamentos por piso promedio, por etapas.



Fuente: Elaboración propia en base a catastro del estudio.

El número de departamentos en tanto, expresa una relación inversamente proporcional en relación al metro cuadrado. A medida que aumentan la cantidad de departamentos en las nuevas edificaciones disminuyen los metros cuadrados de los mismos. Más allá de esta constatación, lo importante a destacar es la magnitud de la transformación. Entre la 1ª y 4ª etapa de edificación, el promedio por edificación pasa de 11 a 60 departamentos, para luego experimentar un alza significativa en la 6ª etapa, donde se registra un promedio de 381 departamentos por edificación (Gráfico N° 7). Los metros cuadrados de los departamentos en tanto, caen sostenidamente. Entre la 1ª y la 6ª etapa, expresan un decrecimiento de un 52,5% (pasan de 80 a 38 m²), alcanzando valores que se asimilan a las dimensiones de las viviendas sociales, pero en edificaciones de mayor altura.

Gráfico N° 7: Número de departamentos y metros cuadrado promedio, por etapas.



Fuente: Elaboración propia en base a catastro del estudio.

La lectura a través de números absolutos explica de mejor forma la transformación y paradojas importantes de develar. Los datos informan que entre 1968 y 2005 (1º a 4º etapa de edificación) se construye el 79% de los edificios del polígono en estudio (134), sin embargo, este período sólo da cuenta del 18% del total de departamentos (2.393).

A partir de la 5ª y 6ª etapa de edificación cambia la escala de la producción residencial. Entre 2008 y 2016 se construyen 35 edificaciones que representan el 21% del total de los edificios y el 82% del total de departamentos del polígono (10.767), dando cuenta de un cambio de lógica y magnitud en las características de la producción del espacio residencial (Figura N° 16).

Figura N° 16: Tipología habitacional y escala de producción por etapa de edificación.



Fuente: Elaboración propia, en base a catastro.

La cuantificación de la edificación y su evolución da cuenta del ritmo de la transformación. En menos de 9 años la cantidad de departamento se cuadruplica, con cambios transversales al conjunto habitacional, espacios comunes y vivienda interior. A esto se suma el incremento y diversidad de inmobiliarias involucradas en la producción residencial.

Las etapas de edificación definidas develan estas transformaciones, con quiebres en momentos puntuales.

Las características de la construcción de la 1ª etapa (1968-1972) están definidas por la lógica de construcción de la Corporación de la Vivienda (CORVI), actor monopólico en la producción residencial de la época en el polígono en estudio. En este período se construyen edificios de baja altura, densidad y cantidad de departamentos, viviendas que hoy duplican en su espacio interior el metraje cuadrado de la 6ª etapa de edificación. Éstas se agrupan en villas, configurando edificaciones aisladas con espacios abiertos comunitarios.

Esta forma de producción residencial caracteriza las primeras edificaciones en altura (1968) dibujando la morfología previa a la creación de la comuna de Estación Central (1985).

La 3ª etapa (1986-1993) establece un quiebre, dando paso a un período de 8 años sin construcción, un statu quo que sucede a la creación de Estación Central como comuna. En la siguiente etapa se activa la edificación bajo una lógica de producción similar a los periodos anteriores, con cambios muy puntuales: dotación de estacionamientos y ascensores, disminución del metraje promedio de las viviendas e incremento del número de empresas inmobiliarias presentes en el territorio.

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

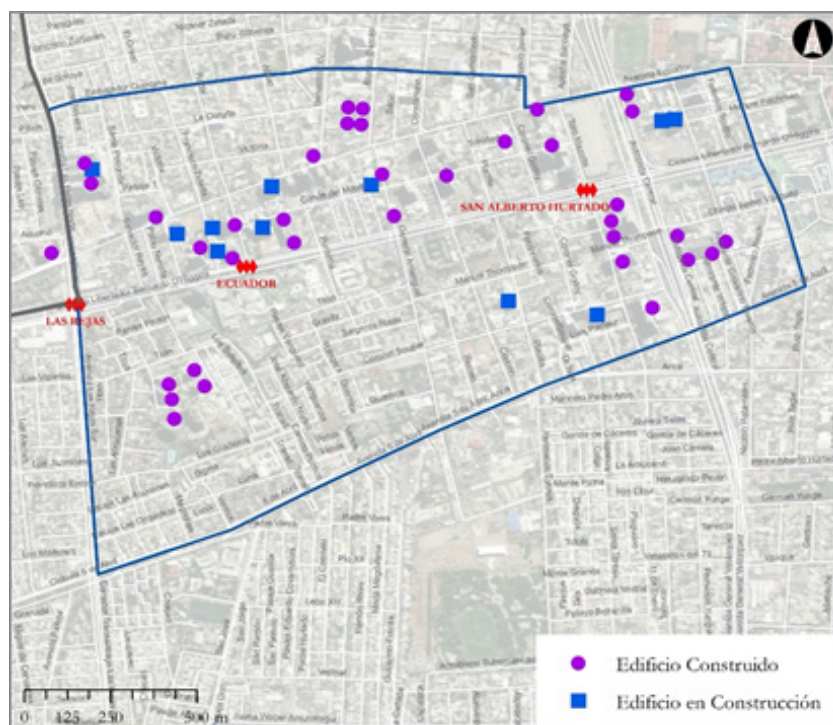
La 5ª etapa (2008-2012), marca el inicio de la verticalización y un punto de inflexión profundo en relación a las características de la edificación del período anterior. Se considera que a partir de este momento se comienzan a configurar dos oleadas de edificación, con atributos que dan claras señales de precarización del artefacto construido.

2.3.1. Punto de inflexión: las verticalización y sus dos oleadas de edificación

Si bien se han definido 6 etapas de edificación en el polígono en estudio, el análisis en adelante se centrará en la 5ª y 6ª etapa, debido a que se considera que aquí se produce el punto de inflexión y el inicio del proceso de verticalización.

El catastro levantado evidenció que entre los años 2008 y 2016 se construyen 35 edificaciones en altura y que 11 estaban en construcción (Figura N° 17). Esto es lo tangible y desde donde se construye el análisis de la edificación. Sin embargo, es importante considerar que en la comuna de Estación Central a esa fecha existían 48 proyectos de edificación en altura aprobados y 40 anteproyectos en evaluación, todos ubicados en el polígono en estudio, lo que pronosticaba un futuro crecimiento exponencial del número de viviendas en la zona.

Figura N° 17: Edificaciones construidas y en construcción en 2016, polígono en estudio.



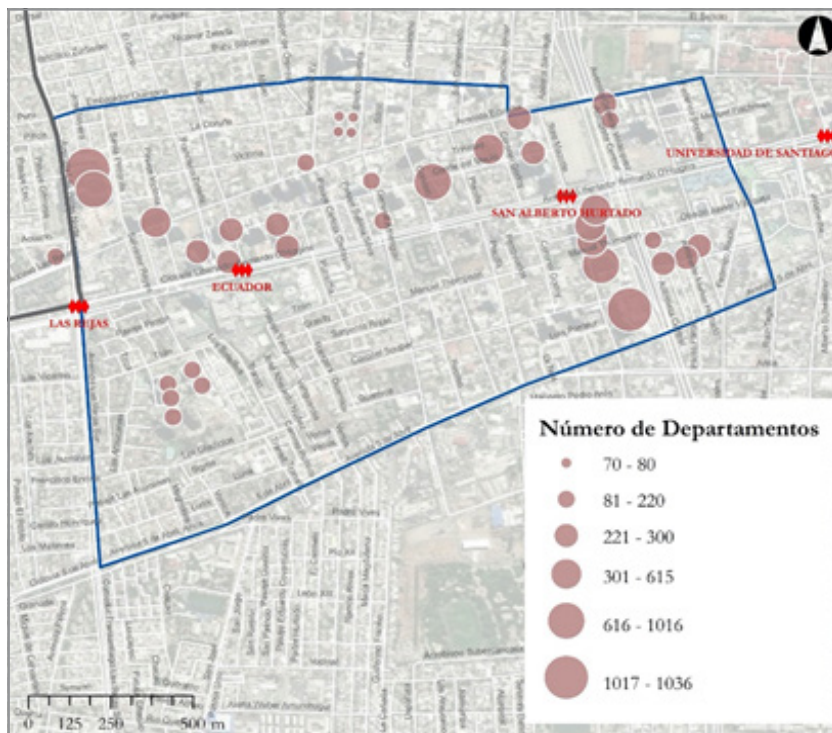
Fuente: Elaboración propia en base a catastro del estudio.

Las 35 edificaciones se traducen en torres de 14 a 31 pisos, 70 a 1.016 departamentos, 5 a 46 departamentos por piso, aportando el proceso de verticalización a marzo de 2016 un total de 10.767 departamentos al territorio comunal (Figura N° 18 y N° 19).

Figuras N° 18 y 19: Número de pisos y número de departamentos por edificación, polígono en estudio (2016)



Fuente: Elaboración propia en base a catastro del estudio.

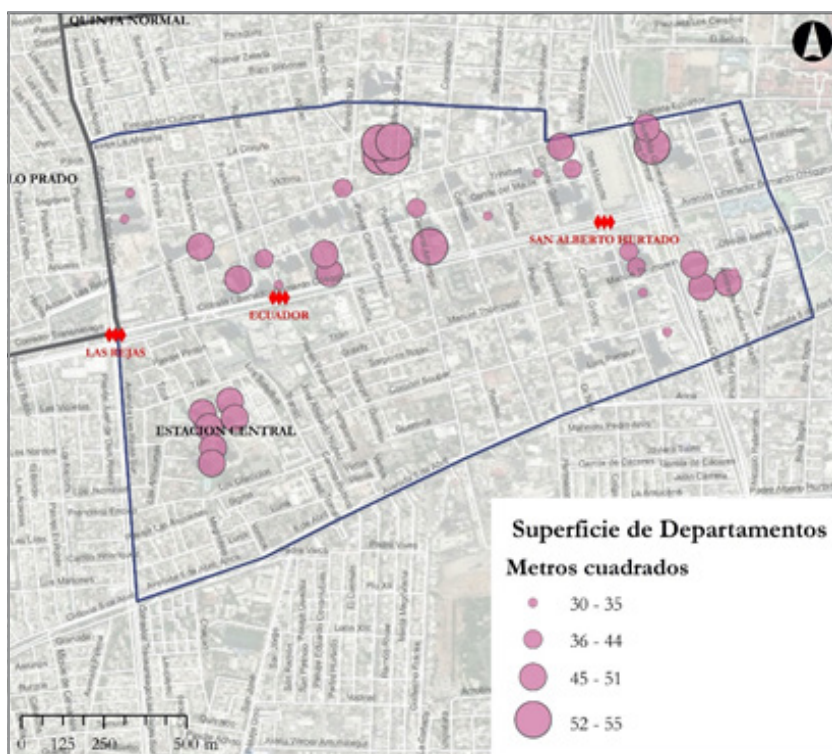


Fuente: Elaboración propia en base a catastro del estudio.

El espacio interior de la nueva edificación tiene en promedio 30 a 55 m² (Figura N° 20), bajo la presencia creciente de 2 tipologías de edificación: viviendas de 1 dormitorio (25 a 40 m²) y estudios (16 a 30 m²).

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

Figura N° 20: Promedio m² de departamentos, polígono en estudio (2016).



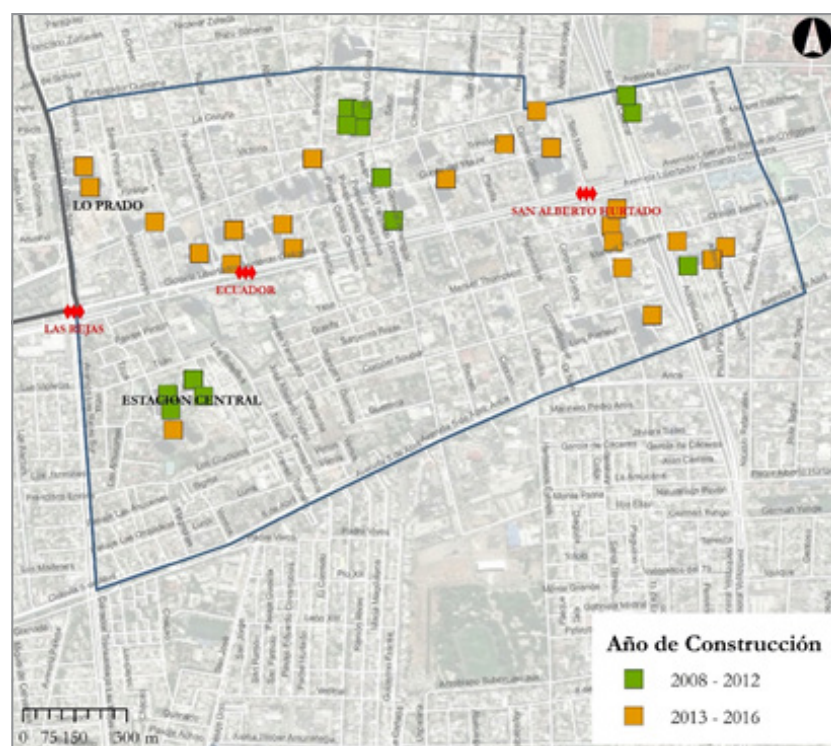
Fuente: Elaboración propia en base a catastro del estudio.

La evolución de las características de la edificación encuentra correlato con las 2 oleadas de la edificación definidas (2008-2012 y 2013-2016). Como fue explicado, la definición de las oleadas es producto de transformaciones territoriales y cambios normativos que han dinamizado la inversión inmobiliaria comunal, posicionando a Estación Central como una alternativa residencial competitiva dentro del AMS.

Lo relevante que muestran las dos oleadas, es que conforme pasan los años, aumenta el ritmo de construcción y cambian las características del producto edificado, bajo la dicotomía de un claro incremento en la magnitud del edificio en su conjunto (pisos y departamentos) y la reducción de los espacios interiores de los departamentos, en definitiva, de los espacios para habitar.

De los 35 edificios catastrados, 13 se construyen en la primera oleada de edificación y 22 en la segunda (Figura N° 21). Ésta última destaca no sólo por el mayor número de torres y la mayor dispersión territorial, sino que también por las cualidades de la edificación.

Figura N° 21: Años de construcción de edificación por oleadas, polígono en estudio.



Fuente: Elaboración propia en base a catastro del estudio

Las 13 torres edificadas en la primera oleada de la edificación, fluctúan entre 14 y 29 pisos, 70 a 266 departamentos y 5 a 14 departamentos por piso. Cuentan con espacio recreativo al aire libre y cerrado, estacionamientos, balcones y bodega. La distribución interior en su mayor proporción agrupa living, comedor y cocina, 1 a 3 dormitorios, 1 a 2 baños y en más de la mitad de los casos cuentan con logia. Esta distribución se inserta en espacios interiores que fluctúan entre 32 a 66 m².

En este mercado confluye la presencia de 8 inmobiliarias con productos cuyo precio de venta fluctúa entre 1.400 a 2.790 UF¹ (60.982 a 121.529 dólares).

¹ La Unidad de Fomento (UF): Es una unidad de cuenta utilizada en Chile, reajutable de acuerdo con la inflación. Valor calculado al 31 de diciembre de 2017.

La segunda oleada da cuenta de características más agresivas en la edificación y documenta respecto de la “rapidez y magnitud” del proceso. En este período la cantidad de departamentos construidos se cuadruplica respecto de la oleada anterior (pasa de 2.107 a 8.660).

Las construcciones fluctúan entre 16 y 31 pisos y el total de departamentos entre 151 y 1.036, bajo un escenario donde ganan presencia las viviendas de 1 dormitorio-1 baño y los estudios. Estos nuevos espacios mantienen agrupados living, comedor y cocina, restando el espacio de la logia, característico del período anterior.

Este cambio se conjuga con la disminución del metraje de los departamentos (16 a 65 m²), la caída en el rango de los precios (1.078 a 2.633 UF/46.956 a 114.690 dólares) y el aumento de las inmobiliarias con participación en la producción residencial, que llegan a 13.

Sin embargo, se considera que los datos que mejor expresan la transformación, son los valores máximos alcanzados en las características de la nueva edificación, los que lejos de representar una excepción, comienzan a establecerse como el patrón de edificación. En concreto, la altura, la cantidad de departamentos y el metraje cuadrado alcanzan cifras sin precedentes. Así, emergen torres de 31 pisos, 1.036 departamentos, 46 departamentos por piso y 16 m² en su espacio interior.

Ante este escenario es válido preguntarse si estamos frente a espacios revitalizados o más bien precarizados. Para configurar esta respuesta parece necesario comenzar a indagar de forma más profunda en el interior de la edificación, relacionando y valorizando los elementos físicos que la componen (pisos, departamentos, estacionamientos, ascensores, entre otros). El camino definido es la construcción de un indicador de precariedad habitacional, el cual intenta no sólo tener una mirada comparativa de la edificación al interior del polígono en las dos oleadas de edificación, sino que además poner en contexto (territorial) la producción residencial de la comuna de Estación Central con edificios representativos de 7 comunas del AMS.

2.3.2. Indicador de precariedad habitacional: Producción residencial sin precedentes para las ciudades chilenas²

El indicador de precariedad se construye con el objetivo dar respuesta al primer objetivo de la investigación, a través de una categoría analítica específica: la precariedad.

Se elabora para la edificación construida entre 2008 y marzo de 2016 en el polígono definido. Las variables que conforman el indicador obedecen a una propuesta de redefinición conceptual, que explica la precariedad desde el punto de vista de las características de la nueva edificación en la comuna de Estación Central.

En base a lo anterior se definen 6 variables que se estructuran en 3 dimensiones: conjunto habitacional (total pisos, total departamentos y cantidad de departamentos por piso), espacios comunes (proporción de ascensores y estacionamientos en relación al total de departamentos) y vivienda interior (metro cuadrado de los departamentos).

² Parte de los resultados de este capítulo de la investigación se encuentran publicados por la autora. Rojas, L. (2017) “Ciudad Vertical: la “nueva forma” de la precariedad habitacional. Comuna de Estación Central, Santiago de Chile”. Revista 180. Arquitectura, Arte y Diseño. N° 39, pp. 1-17.

Mediante la aplicación del método Delphi se definió la ponderación de cada variable. La encuesta fue respondida por 31 especialistas, los cuales otorgaron los valores en porcentaje que detalla la tabla N° 11.

Tabla N° 11: Ponderación de variables producto del Método Delphi.

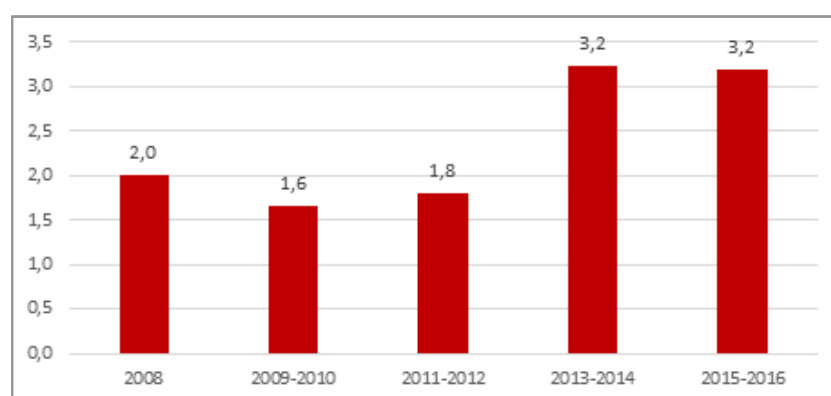
VARIABLES	PESO DELPHI (%)
M2 departamentos	23
Total, de departamentos	21
Cantidad de departamentos por piso	19
Pisos	16
Ascensores	12
Estacionamientos	9
	100%

Fuente: Elaboración propia

En función de los resultados de la ponderación, se definen 5 niveles de precariedad en un rango de 1 a 5, siendo 1 no precario y 5 un nivel de precariedad muy alta.

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

Gráfico N° 8: Promedio niveles de precariedad habitacional comuna de Estación Central, 2008-2016.



Fuente: Elaboración propia en base a catastro del estudio

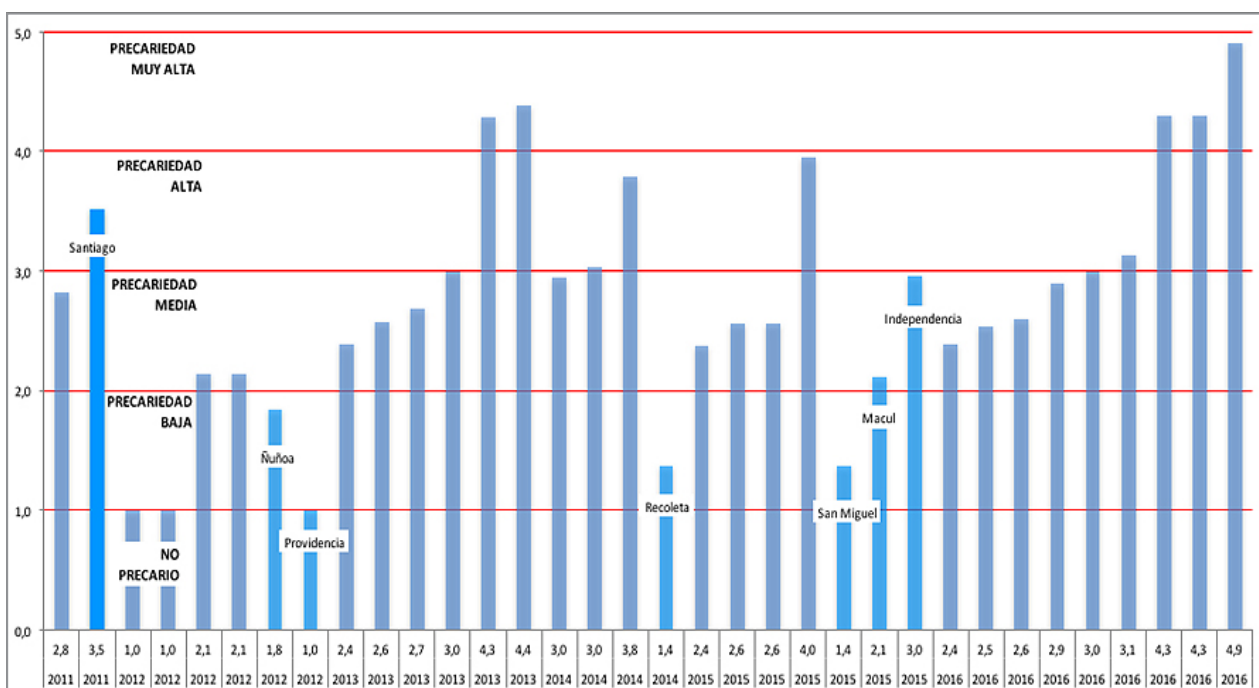
Ahora bien, ¿cómo se comporta el indicador diseñado en relación con la edificación tipo de otras comunas del AMS? El gráfico N° 9 visualiza que las comunas sujetas a comparación muestran niveles dispares de precariedad habitacional. Es así como Providencia es la única comuna que no registra precariedad, mientras que Recoleta (1,4) San Miguel (1,4) y Ñuñoa (1,8) presentan un bajo nivel. Distinta es la situación de Independencia (3,0) y Santiago (3,4) comunas que dan cuenta de un nivel de precariedad alto.

Si bien esta comparación es sólo referencial, por cuanto el dato se construye a través de un edificio tipo (1 registro), permite poner en contexto territorial el proceso de verticalización que experimenta la comuna de Estación Central.

La mirada comparativa reporta no sólo que mediante pasan los años el nivel de precariedad en la comuna de Estación Central aumenta, sino además un grupo de edificaciones está llegando a un nivel de “precariedad muy alta”, bajo un tipo de construcción sin precedentes en las ciudades chilenas.

La confluencia en el incremento de valores en las variables que conforman el indicador de precariedad habitacional nos habla de una producción residencial violenta y precaria, una masificación del espacio del habitar que requiere ser indagado más allá de la dimensión morfológica.

Gráfico N° 9: Nivel de precariedad de los edificios en la comuna de Estación Central (azul) y de un edificio representativo de otras comunas pericentrales del AMS (celeste) construidos entre 2011 y 2016.



Fuente: Elaboración propia en base a catastro del estudio

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

En el polígono en estudio se registran 6 edificios con “precariedad muy alta”, éstos fueron construidos en 2013 y 2016, mayormente por la Constructora Suksa (tabla N° 12).

Los resultados dan cuenta que la nueva forma de la precariedad es densa y vertical, bajo una lógica de producción de vivienda en masa. Los edificios con un nivel de “precariedad muy alta” fluctúan entre 30 y 31 pisos (con excepción de un caso de 24 pisos) y 485 y 1036 departamentos. Esta condición los constituye en verdaderas murallas en el espacio urbano, mega-bloques que impactan visualmente y transforman las condiciones morfológicas.

La precariedad también encuentra expresión en los espacios comunes al interior de cada torre. La edificación definida de “precariedad muy alta”, expresa una

relación de 1 ascensor cada 121 departamentos en su menor expresión y de 1 ascensor cada 259 departamentos en la situación más extrema. Esta relación impacta directamente en la circulación al interior de la edificación, generando congestión en lo que se podría denominar el “horario punta residencial” (regreso a casa luego de la jornada laboral). Esto se complementa con la baja dotación de estacionamientos, que expresa una relación en un rango de 1 a 4 y 1 a 9, es decir, en el caso más crítico, existe 1 estacionamiento cada 9 departamentos.

Tabla N° 12 Edificios con nivel de precariedad “muy alta”.

*Edificio	Pisos	Inmobiliaria	Nºdptos	Dptos. por piso	Dptos. por ascensor	Dptos. por estacionamiento	M2 prom.	Nivel de Precariedad
1	31	Paz	485	19	121	4	37	4,0
2	31	SuKsa	690	23	230	9	32	4,3
3	30	SuKsa	616	21	123	4	29	4,3
4	31	SuKsa	725	25	145	4	29	4,3
5	24	SuKsa	1017	46	170	4	31	4,4
6	30	SuKsa	1036	37	259	6	30	4,9
* 1. Centro Alameda; 2. Central Alameda; 3. Alto Las Rejas; 4. Vida Urbana; 5. Alameda Urbano; 6. Mirador Souper								

Fuente: Elaboración propia en base a catastro del estudio

La dimensión del espacio interior complementa y cierra la tríada de las dimensiones que conforman el indicador de precariedad. La “precariedad muy alta” se materializa en departamentos que bordean los 29 y 37 m2, espacios que asemejan a la producción de vivienda social y que plantea la paradoja de construcciones que aumentan su dimensión exterior mientras reducen el espacio interior de la edificación.

La cara más agresiva de la precariedad se expresa en 2 edificaciones. La primera corresponde al edificio Alameda Urbano (María Rozas Velásquez N° 65). Esta edificación registra un nivel de precariedad de 4,4. Está conformada por 24 pisos, 1.017 departamentos, 46 departamentos en promedio por piso, 1 ascensor cada 170 departamentos, 1 estacionamiento por cada 4 departamentos y una dimensión de 31 m2 promedio (Figura N° 22).

El edificio con mayor nivel de precariedad es Mirador Souper (Coronel Souper 4060). Esta edificación registra un nivel de precariedad de 4,9. Está constituido por 30 pisos, 1.036 departamentos, 37 departamentos en promedio por piso, 1 ascensor cada 259 departamentos, 1 estacionamiento por cada 6 departamentos y una dimensión de 30 m2 promedio (Figura N° 23).

Figura N° 22: Edificio Alameda Urbano. Nivel de precariedad 4,4



Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
noviembre de 2017.

Figura N° 23: Edificio Mirador Souper. Nivel de precariedad 4,9



Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
noviembre de 2016.

Ante esta descripción parece lícito preguntarse si efectivamente estamos frente a espacios renovados o más bien precarizados, pregunta que adquiere relevancia si se considera que el proceso de verticalización en Estación Central está en pleno desarrollo.

2.4. Enclaves verticales precarios y construcción de espacio público residual: ¿Tránsito hacia la construcción del espacio detraído el negocio inmobiliario?

Este apartado se constituye como un complemento clave para comprender la situación de la vivienda vertical precaria, en la medida que se asume que la calidad del espacio público se configura como un elemento determinante para compensar la precariedad habitacional descrita, o más bien para profundizar esta condición.

Se considera que, dada la ausencia de espacios de uso público, áreas de juego y lugares de reunión al interior de las torres precarias libres de pago, contar con espacios públicos en el entorno se torna altamente significativo para la satisfacción residencial general, en la medida que muchas veces deben suplir las carencias del espacio privado. En este marco diversas investigaciones reportan los efectos negativos de la ausencia de espacio público, como un factor que provoca mayor estadia al interior de los departamentos, agudizando la situación de hacinamiento o la sensación de estar *“encarcelados en el cielo”* (Bernales & Silva, 2004; Al-Kodmany, 2018).

Ahora bien, las torres precarias se construyen durante la segunda oleada de edificación que experimenta la comuna de Estación Central (2013-2016), en el marco de los positivos resultados del Indicador de Calidad de Vida Urbana (ICVU-2013), el cual da cuenta de una minimización en la brecha de desigualdad con respecto a las comunas mejor calificadas, en materia de vivienda-entorno, salud y medio ambiente, condiciones socioculturales, ambiente de negocios, condición laboral y conectividad-movilidad.

En concreto, la comuna expone un indicador positivo (47,50), cifra que no sólo representa un aumento respecto de 2002 (31,48), sino que además supera el promedio nacional (46,08) y la posiciona en el lugar 29. En la práctica esto significa que Estación Central posee condiciones de conectividad, seguridad, accesibilidad y comercio de creciente atractivo desde el punto de vista inmobiliario. En este escenario geográfico se sitúan las torres precarias, condición que –en teoría- podría compensar las falencias en términos de espacio relatado hasta aquí.

Sin embargo, el mismo reporte da cuenta de una sostenida caída de este indicador para la comuna, durante el período en que se materializa la segunda oleada de edificación (2013-2016), llegando en este último año al lugar 81 (ICVU 33,1). En los años siguientes la conducta del indicador es fluctuante, posicionándose en 2019 en el lugar 64 (ICVU 49,96).

Más allá de dar cuenta de una causalidad, que puede obedecer a distintos factores –desde transformaciones territoriales hasta cambios en la metodología de medición³- parece importante observar como en el marco de un creciente desarrollo inmobiliario, se vuelve a incrementar la brecha de desigualdad (con relación a la situación de 2013) en 6 indicadores que son claves para la calidad de vida. Este es el escenario real donde se sitúan las torres precarias, además del contexto que alberga las percepciones de residentes que arriban de forma masiva a esta nueva tipología habitacional.

3 Cambio en ponderaciones en indicadores, por ejemplo.

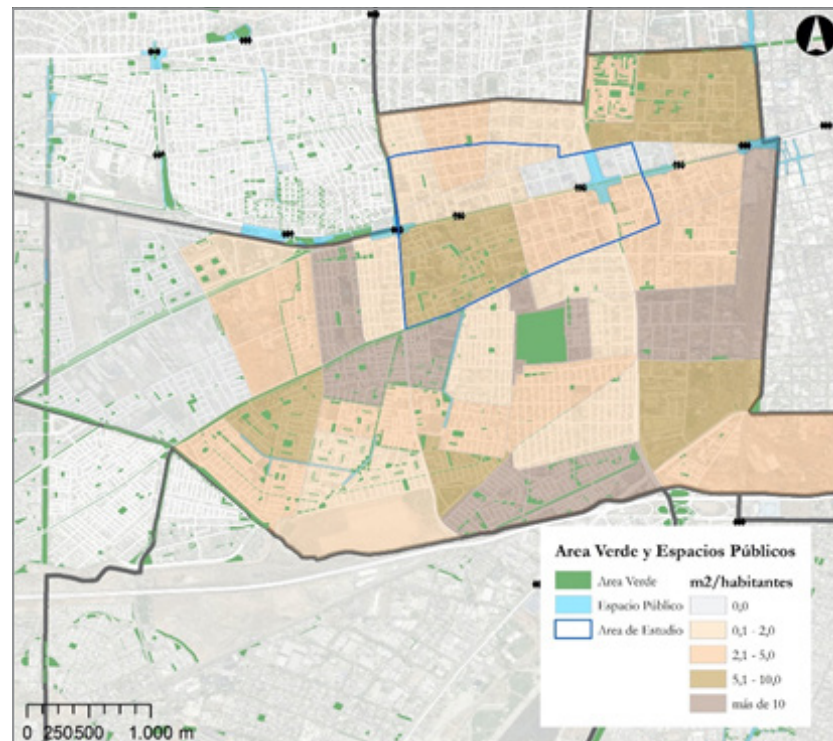
Ahora bien, comprender el rol del espacio público dentro de este proceso implica reconocer que estamos frente a un territorio en transición, literalmente en construcción, bajo un proceso de verticalización, que no se ha complementado con una inversión en el entorno, generando –o exacerbando– un desequilibrio entre los servicios y equipamientos dispuestos en el territorio y la gran masa de población que recibe.

Este escenario genera un desequilibrio, expresado en 3 tensiones entre el espacio residencial y público: carencia de áreas verdes; deficiente equipamiento de salud y educación (pre-escolar y básica) y hábitat deficitario.

La primera tensión, refiere a que las torres precarias se encuentran insertas en un área con baja presencia de áreas verdes, en el marco de una comuna – Estación Central⁴– (3,5 m²/hab.) y una ciudad –Gran Santiago– (4,7 m²/hab.) que no cumplen con los estándares recomendados por la Organización Mundial de la Salud- OMS (9 m²/hab.).

Ahora bien, así como existen importantes fluctuaciones entre las comunas que conforman el Gran Santiago, con valores que oscilan entre 2,3 m²/hab. (El Bosque) y 11,7 m²/hab. (Lo Barnechea), también es posible identificar diferencias al interior de ellas (Inocente, 2019⁵). Estación Central es reflejo de esto, con una “brecha verde” al interior de su territorio comunal que fluctúa entre 0 m²/hab. y más de 10 m²/hab. como se expone en la Figura N° 24.

Figura N° 24: Metros cuadrados de áreas verdes por habitantes, comuna de Estación Central



Fuente: Elaboración propia, en base a datos de GORE, 2018.

4 Superficie parque (m²): 192.036,40; Superficies plazas (m²): 296.360,96; Superficie de área verde (m²): 488.397,35; Población CPV 2017: 139.245 (Fuente: Indicadores SIEDU, 2019).

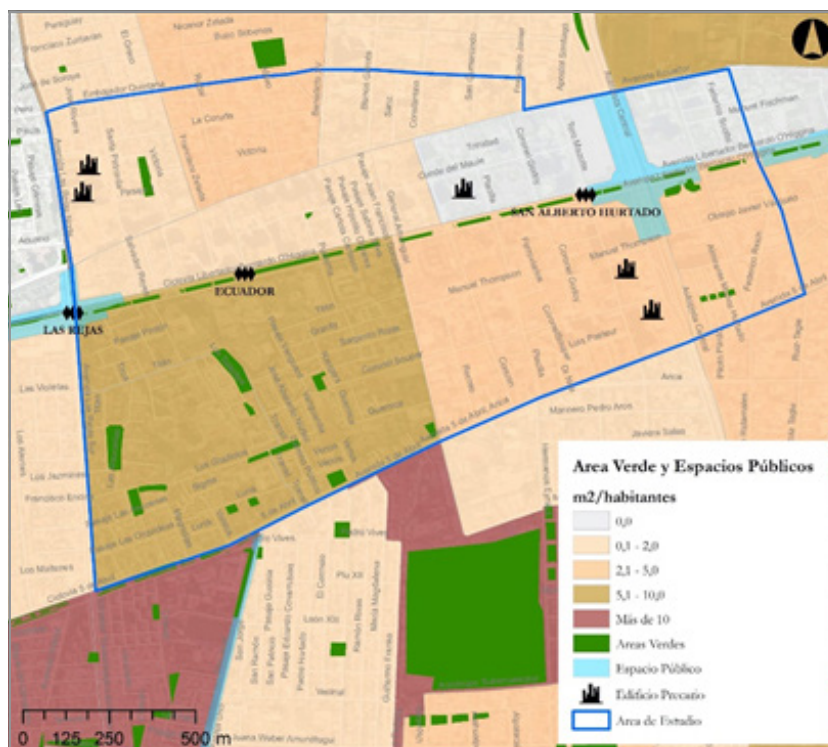
5 Desafíos en la accesibilidad a áreas verdes en la ciudad y posibles vías de solución, en el marco de la ley de aportes (2019). Centro de Políticas Públicas, UC.

Si bien los datos reportan una alta brecha en el potencial acceso de la población a la dotación de áreas verdes en Estación Central, el sistema de indicadores y estándares urbanos (SIEDU, 2019), en su reporte comunal, señala que cumple con los estándares en distancias caminables peatonalmente para plazas públicas, con un valor de 272,86 metros como distancia promedio comunal, bajo un parámetro que reconoce una distancia estándar aceptable de 400 metros.

En los sectores donde se sitúan las torres precarias los metros cuadrados de área verde por habitante fluctúan entre 0 y 5, valores a observar si se considera que están bajo los estándares de la OMS y, además que dada la intensa actividad inmobiliaria -y el consecuente aumentando de densidad poblacional - potencialmente podrían emporar.

Dentro del sector en estudio, la zona norte destaca no sólo porque registra torres precarias en áreas con nula o muy baja presencia de áreas verdes (0,1 a 2,0 m²/háb.) sino que también porque coincide con el sector con mayor presencia de niños, agravando los problemas de espacio que este segmento etario presenta al interior de las torres. (Figura N° 25).

Figura N° 25: M2 de áreas verde por habitantes, polígono en estudio.



Fuente: Elaboración propia, en base a datos de GORE, 2018.

Los datos expuestos se matizan con la percepción de residentes que, si bien reconocen que existen áreas verdes, enfatizan en su escasez, baja mantención, alto nivel de deterioro, además de la mala calidad de mobiliario y zonas de juegos, como se expresa en los siguientes relatos:

“Vivimos en estas cosas tan pequeñas, si tú te fijas alrededor de nosotros no hay ni un parque, ni una plaza, siguen construyendo más edificios

allá, no sabemos que van a hacer con la esquina de ese terreno pelado, si van a hacer un área verde o van a hacer más edificios” (Arrendataria chilena).

“Hay dos columpios cerca y nada más y están malos, los niños no van a jugar” (Arrendataria Venezolana).

En función de lo anterior, se considera que la “estrechez residencial” no encuentra espacios de compensación en el espacio público donde se insertan las torres precarias, sino que más bien el proceso de construcción habitacional ha ido definiendo un espacio residual, donde prima el deterioro y abandono, como muestran las Figuras N° 26, 27 y 28.

Figura N° 26: Escombros y basura en el entorno de las torres precarias



Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
marzo 2018.

Figura N° 27: Entorno y área de juego



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, marzo 2018.

Figura N° 28: Entorno edificación vertical precaria



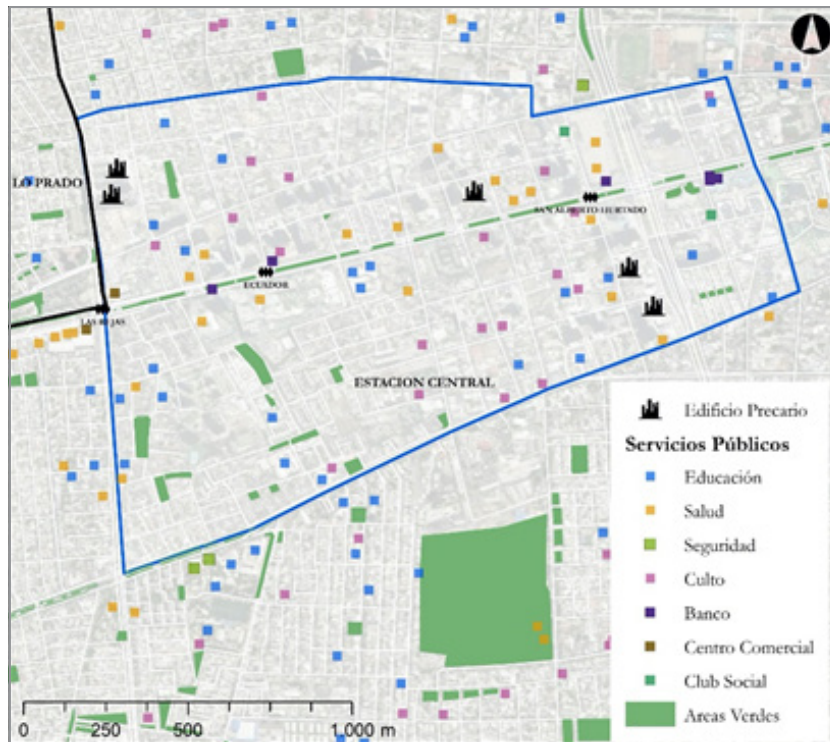
Fuente: Archivo fotográfico de la autora, 2015.

Si bien la Ley sobre Aporte al Espacio Público⁶, debiese constituirse como un mecanismo de mitigación (vialidad y áreas verdes) para futuros proyectos inmobiliarios por densificación, no busca resolver déficits pre existentes, motivo por el cual el parque residencial aquí analizado potencialmente será objeto de problemas sociales vinculado a la falta de espacio. En este punto se detecta una arista interesante para futuras investigaciones.

La segunda tensión, refiere la detección por parte de residentes de un deficiente acceso a servicios que se consideran claves: salud y educación (pre-escolar y básica), en el marco de una comuna que se reconoce bien dotada de servicios público a nivel metropolitano, situación que se replica en la zona donde se ubican las torres precarias Figura N° 29.

⁶ Si bien la Ley se encuentra aprobada, estamos a la espera del reglamento para su aplicación.

Figura N° 29: Servicios públicos, polígono en estudio y entorno inmediato



Fuente: Elaboración propia, en base a datos de SEREMI MINVU 2018

Desde la visión de los residentes, los servicios de salud y educación pública representan una oferta no cubierta en el área y, por lo tanto, con una fuerte presión de demanda. Sin embargo, en función de los datos reportados para establecimientos de educación (MINEDUC, 2019) y Salud (MINSAL, 2019), es posible señalar que en la zona en estudio no sólo existen estos servicios, sino que también se encuentran ubicados en un radio menor a 400 metros en relación a las torres precarias (Figura N° 30 y 31).

Sin embargo, estos datos se deben relativizar, bajo un análisis que considere además cobertura y calidad, por cuanto no sólo importa el acceso al servicio en términos de proximidad, sino que también contar con una oferta suficiente, acorde a la demanda del territorio, instalaciones adecuadas y dotación profesional.

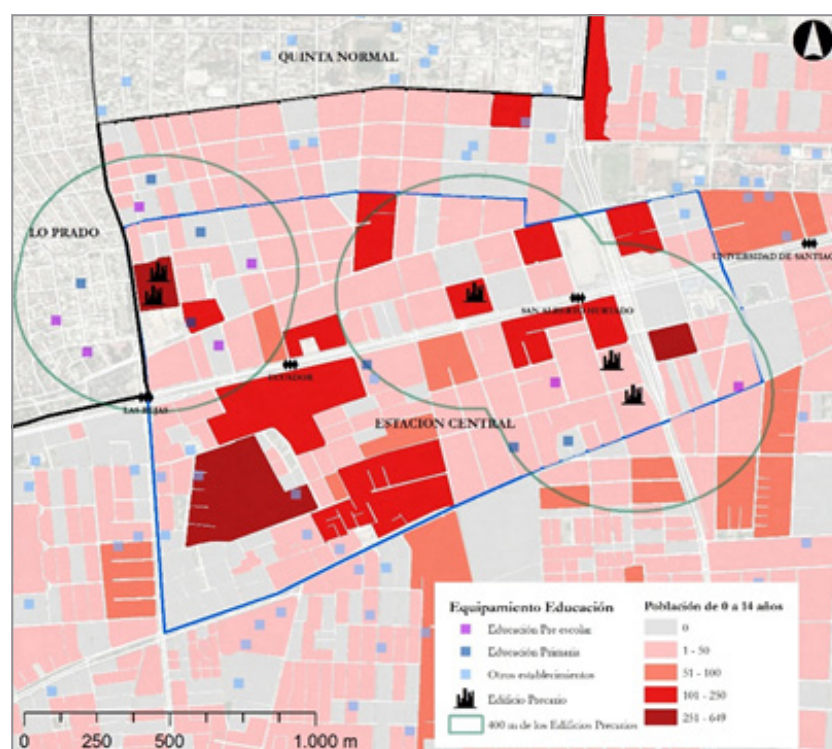
Este punto es relevante, precisamente porque es en la cobertura donde se genera la mayor tensión, la cual ha ido en escalada y de la mano del aumento de densidad habitacional. Los residentes estiman que hoy la oferta de salud y educación (preescolar y primaria) no supe la demanda, como se expone en los siguientes relatos:

“Cuando llegamos estuvimos buscando mucho tiempo matrícula en algún jardín infantil, pero no hay vacantes, cero, entonces tuvimos que buscar en otras comunas, el problema son los traslados, eso es bien pesado, por aquí no hay” (Arrendataria venezolana).

“En el consultorio si hay hora, el problema es que hay que ir a las 6 de la mañana y sólo entregan hora para 7 cupos, entonces muchas veces voy y no alcanzo hora, al final es como si no hubiera, es terrible” (Arrendataria venezolana).

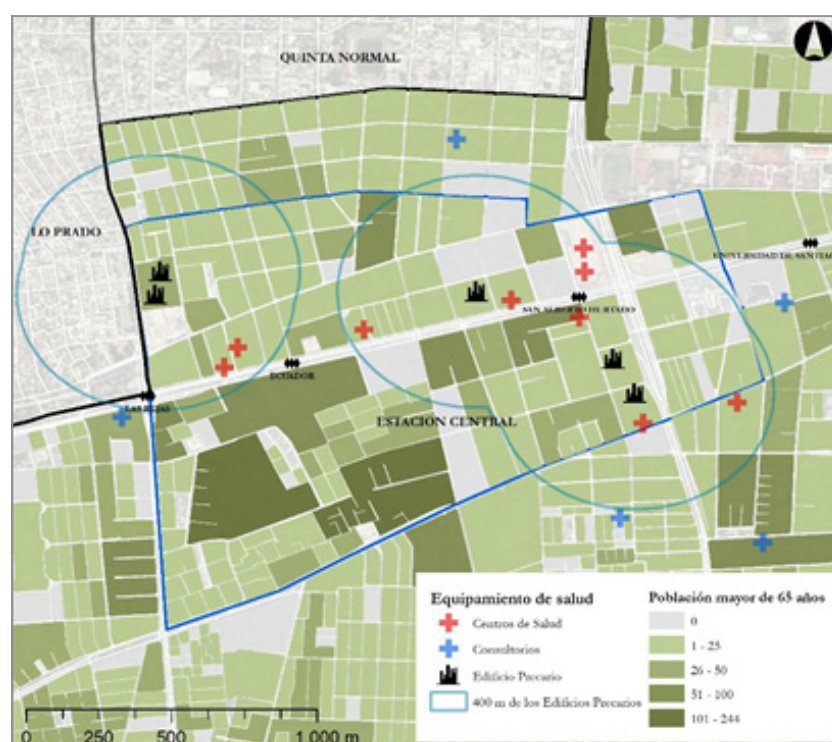
“El problema que tenemos es que está lleno de población extranjera haciendo fila para una hora médica, entonces somos muchos en esta zona, no da abasto y sigue llegando más gente” (Arrendataria chilena).

Figura N° 30: Equipamiento educacional (preescolar-primaria)



Fuente: Elaboración propia, en base a datos de MINEDUC, 2019

Figura N° 31: Equipamiento salud y radio de influencia



Fuente: Elaboración propia, en base a datos de MINSAL, 2019

Dentro de estos ámbitos, la falta de cobertura en educación de párvulos se señala como el problema mayor. De acuerdo a datos del Ministerio de Educación (MINEDUC, 2018), dentro del área de influencia de las torres precarias, existen 738 vacantes para esta etapa escolar (Tabla N° 13), dato crítico si se considera la cantidad de niños que alberga la zona.

Tabla N° 13: Establecimientos de educación de párvulos

Establecimientos con Educación de párvulos	Matrículas
Antilen	112
Artemisa	87
Colegio Sao Paulo	47
Duendes y estrellitas	107
Escuela Arnoldo Falabella	96
Escuela de párvulos San José School	80
Esperanza	72
Lliu Lliu	94
Villa Portales	43
TOTAL	738

Fuente: Elaboración propia en base a datos de MINEDUC, 2018.

La falta de cobertura, ha sido resuelta principalmente con la oferta de comunas contiguas (Santiago, Quinta Normal Maipú) o absorbida –en el caso específico de lactantes y pre escolares- por las mismas torres, bajo la figura de guarderías infantiles.

De esta forma la deficiente cobertura de salud y educación contribuyen a la conformación de un entorno, sin preparación para absolver la creciente demanda de los nuevos residentes, generando un espacio donde impera la sobrecarga y la espera, una especie de extensión de la precarización que caracteriza el interior de estos espacios residenciales.

La tercera tensión, se vincula con el hecho de estar inserto en un entorno considerado un hábitat deficitario. Este concepto se configura en este trabajo como una clasificación funcional para agrupar un conjunto de atributos del espacio público, que han sido relevados por los residentes como puntos de conflicto en la cotidianidad: veredas angostas y sobrecargadas, ruidos molestos y pérdida de luz.

El espacio de las veredas cobra importancia ante la clara ausencia de áreas verdes, en la medida que deben acoger una serie de actividades propias de plazas y parques.

Los problemas vinculados a las veredas obedecen a distintas causas: las características de la nueva edificación (altura y densidad), los efectos de un espacio en transición (construcción) y, el incremento en la demanda de uso por parte de personas y actividades.

El primer aspecto –considerado base- en la problemática de las veredas es un perfil de calle inadecuado para la escala de las nuevas edificaciones.

Con el boom de la construcción, se ha generado un problema urbano no previsto por las inmobiliarias. La comuna originalmente se caracterizaba por una dotación residencial de viviendas de baja altura (1-2 pisos), que fue modificada por la llegada de nuevas edificaciones, aumentando con ello la escala de construcción, no así el perfil de calle (Figura N° 32).

Figura N° 32: Veredas angostas y perfil de calle inadecuado

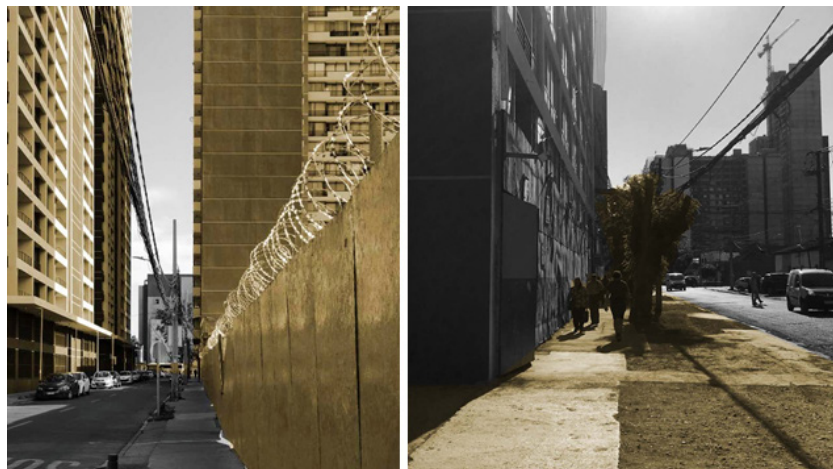


Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
noviembre 2018.

El resultado son veredas angostas, que no concuerdan con la magnitud de las nuevas tipologías y, por lo tanto, no apropiadas para la nueva oferta residencial, ni para el potencial flujo de personas y actividades.

Fruto de lo anterior, se ha conformado un espacio congestionado –principalmente en horario punta residencial- que se complejiza con la presencia de muros ciegos (producto de un paisaje en construcción) y mala iluminación, mezcla que instala el tema de la seguridad en las calles como una variable más a considerar al abordar la calidad del entorno residencial (Figura N° 33).

Figura N° 33: Veredas angostas y muros ciegos



Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
noviembre 2018.

Desde la acción del sector privado –y bajo un actuar sin mayores exigencias de retribución con el espacio público- las nuevas edificaciones presentan tanto problemas como también “mejoras parceladas” en el espacio de las veredas.

La gran cantidad de torres en construcción afectan directamente las calles y veredas en que se insertan, principalmente por la permanente carga y descarga de material, la generación de residuos/escombros asociados a esta actividad y las barreras físicas (maquinarias y cierres) que impiden un libre tránsito peatonal. Esto se agrava aún más si se considera que la construcción de cada torre bordea los 2 años, por tanto, más que un problema puntual, es habitual.

La retribución al espacio público, está configurada por las mejoras en calles y veredas (básicamente pavimentación), una mejora parcelada, por cuanto sólo involucra el frente de las edificaciones y el espacio que las circunda, en un territorio caracterizado por veredas en mal estado. Algunas inmobiliarias han ido un paso más allá, plantando árboles en la misma línea de los postes de luz, situación altamente criticada por los residentes ante el riesgo de interacción entre la electricidad y el follaje (Figura N° 34).

Figura N° 34: Árboles en la misma línea de los postes de luz



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, noviembre 2018.

Una de los principales efectos –incipiente aún - es la emergencia de lógicas privatizadoras del espacio público, derivadas principalmente de 2 elementos: alta presencia de autos y motos estacionadas sobre las aceras y el consecuente deterioro constantes de éstas, debido a faenas, reacondicionamientos y trabajos desarrollados por las inmobiliarias en las aceras circundantes a las edificaciones.

Estas intervenciones en el espacio público han incentivando lógicas privatizadoras, ejercidas por residentes antiguos y unidades vecinales, a modo de “resguardar” espacios cada vez más afectados por el emplazamiento de construcciones en altura.

Un ejemplo concreto se observa en el cercado de patios comunes en residencias pareadas, que se diferencian territorialmente del espacio público, evitando así el uso de estas pequeñas áreas verdes como estacionamientos informales, al mismo tiempo que se limita el tránsito abierto de peatones, y se resguardan los jardines ornamentales que están al cuidado de vecinos residentes. Otra estrategia –por parte de la junta de vecinos- ha sido enrejar una plaza pública,

ante la invasión creciente de autos y la incapacidad de dialogar con la mixtura de usos preexistentes. Esto nos habla de nuevas estrategias –en construcción– ante la evidente percepción de deterioro del espacio público.

El ruido se constituye en una arista más del hábitat deficitario. En el entorno de las torres precarias, el ruido contaminante que genera la construcción habitacional, la congestión vehicular, además del efecto derivado de la densificación y aglomeración de viviendas en un pequeño espacio, han producido un malestar colectivo que es parte de la vida cotidiana: *“No se puede hacer una actividad cotidiana, como conversar, ver tele, conversar, sin que no haya ruido de micros, autos, máquinas y construcciones”* (Arrendataria, colombiana).

Esta problemática se sitúa en una comuna que, según el Ministerio del Medio Ambiente, es la segunda con los índices más alto de ruido⁷ en el AMS, por tanto, estamos frente una problemática comunal, exacerbada por las características específicas de la dinámica inmobiliaria del área de estudio.

Otra dimensión del hábitat deficitario es la pérdida de asoleamiento. En un trabajo reciente de Inzulza, Wolff & Vargas (2017) se analiza cómo la verticalización y la densificación parcelada inciden fuertemente en el acceso solar, planteando como hipótesis que la pérdida del acceso al sol es una de las consecuencias más extendidas de la densificación en altura desmedida.

Se plantea que las nuevas edificaciones se emplazan como una barrera física a la luz solar y acceso a sus predios, dejando atrapadas a viviendas existentes, siendo una de los factores de mayor incidencia las alturas máximas de edificación, ello al alero de un vacío normativo que no otorga protección –en términos de acceso solar– a los territorios receptores de estas mega estructuras residenciales, restando así un derecho básico para el confort de los territorios.

Los principales efectos se plasman en la disminución del bienestar, concretamente “habitar en sombra”, haciendo de las calles lugares más fríos y oscuros, afectando calidad de vida y salud, además de generar tensiones y rupturas sociales entre antiguos y nuevos residentes, que desplazan toda posibilidad de integración socio espacial en estos barrios (Inzulza, Wolff & Vargas, 2017).

El tema de fondo es que la nueva edificación vertical se diseña, construye y comercializa en autonomía de su contexto territorial, así la existencia de edificios sobre las veredas justificando sombra es parte del escenario residencial de Estación Central. Un ejemplo se materializa justamente en uno de los edificios considerados de “precariedad muy alta”, el cual muestra que incluso se llega a construir fuera de la línea oficial, dejando un cuestionable espacio público sombreado, alterando las condiciones naturales de asoleamiento como se muestra en la Figura N° 35.

7 Fuente: <http://codexverde.cl/parque-de-los-reyes-encabeza-sitios-con-mayor-ruido-de-santiago-conoce-el-listado-completo/> Revisado 10 septiembre, 2019.

Figura N° 35: Construcción fuera de la línea oficial de edificación



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, noviembre 2018.

Lo anterior muestra como las inmobiliarias tratan de construir lo más cercano a su “estudio de cabida máxima” para lograr mayor rentabilidad, sin considerar posibles impactos, creando espacios estrechos, contenidos, privados de luz y con ello más inseguros.

La sensación de inseguridad se incrementa en zonas con torres en construcción, que instalan verdaderos “muros ciegos” o en edificios con viviendas en el primer nivel, que incorporan como fachada rejas hacia el espacio público y veredas, generando “muros cerrados”, que no permiten interacción entre las diferentes gradualidades del espacio: público, semipúblico y privado.

A nivel internacional, se ha reconocido la ausencia de una planificación urbana que considere una política de fachadas tendiente a asegurar el dinamismo de la primera planta de los edificios y su vínculo con la calle, lo que Jan Gehl (1971) define como “la vida entre los edificios”. El resultado ha sido la generación de grandes unidades y fachadas cerradas, que propician la creación de territorios solitarios y sin vida urbana.

Desde Programa de las Naciones Unidas para los asentamientos humanos (ONU-Habitat, 2019)⁸, se ha destacado la importancia de dinamizar estos espacios, por cuanto es la zona de intercambio entre los inmuebles y la ciudad, lugar donde interactúa la vida interior y exterior, factores claves en la funcionalidad, seguridad y vitalidad de los territorios.

En función de los elementos abordados, es posible señalar que la edificación vertical precaria se sitúa en un entorno sin capacidad de absorber la densidad de población que imprime el proceso de verticalización. Esto implica que no se subsanan las carencias internas de las torres en términos de espacio, sino que, al contrario, se crean nuevas tensiones entre un espacio privado reducido y un espacio público que replica problemáticas internas de las torres: congestión, sobrecarga y espera.

La dicotomía al respecto es que, bajo el sentido original de la verticalización, el espacio público es parte integral en la lógica de producción residencial, la extensión del espacio del habitar. Sin embargo, en este caso en particular, más bien ha transitado hacia el espacio residual o detraído del negocio inmobiliario (Herce, 2016), siendo una de sus mayores expresiones las viviendas rezagadas y

⁸ Planta baja de edificios fortalece vitalidad de las ciudades: ONU-Habitat. Disponible en <https://centrourbano.com/2019/06/21/planta-baja-fortalece-vitalidad/>. Revisado en septiembre de 2019.

encajonadas entre edificios (Figura N° 36), muestra de una precaria regulación no sólo en el ámbito de lo público, sino que también para los derechos individuales de las personas afectadas.

Ahora bien, hasta el momento se han descrito las condiciones de la vivienda vertical precaria en término de las características físicas de la edificación, como así también las tensiones existentes con un espacio público que no compensa las falencias de estas viviendas. La pregunta que emerge entonces es ¿por qué la gente vive en Estación Central y específicamente en las torres precarias?

A la luz de la información levantada en este trabajo, es posible señalar que la respuesta a esta interrogante se estructura desde una mirada escalar, descansando la elección residencial finalmente en la escala metropolitana, escala que en teoría compensa (por lo menos en la valoración de elección) los complejos problemas presentes en la escala local y residencial (interior de la torre y vivienda).

Dos elementos son claves al respecto. Primero, los costos asociados al acceso a la vivienda en forma de renta, tema a ser abordado en los capítulos siguientes. Segundo, las positivas condiciones de conectividad y accesibilidad de la comuna de Estación Central, punto que se considera importante observar desde las distintas dimensiones que los datos permiten.

Figura N° 36: Vivienda encajonada entre edificios, Estación Central



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, enero 2018.

Si bien la comuna de Estación Central es promovida en términos inmobiliarios por sus buenas condiciones de conectividad y accesibilidad, los antecedentes que proveen las últimas Encuestas de Origen Destino (años 2001 y 2012), dan cuenta en términos comunales de una tendencia que a primera vista resulta contradictoria, ya que los tiempos de viaje se incrementan (Tabla N° 14).

Tabla N° 14: Tiempos promedio (en minutos) para viajes más frecuentes con propósito al trabajo, en transporte público y privado.

Origen-Destino	Totales			Privado			Público		
	2001	2012	Variación	2001	2012	Variación	2001	2012	Variación
Estación Central- Santiago	33,7	49,7	47,6%	27,5	37,9	37,8%	37	53,5	44,4%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuestas Origen Destino (EOD) 2001 y 2012 (SECTRA)

Si bien, la información también se reporta para zonas EOD (escala intra-comunal), la representatividad de esta información es baja, ya que al ser una encuesta cuyo tamaño muestral busca ser representativo de las condiciones comunales, al año 2012 la zona en estudio aún contaba con una baja cantidad de hogares.

Sin embargo, al aplicar los criterios con los cuales se calibran los modelos para la planificación del transporte público de Santiago (DTPM⁹, 2018), se puede obtener la siguiente información para la zona en estudio (Tabla N° 15).

Tabla N° 15: Indicadores de accesibilidad a transporte público para la ciudad de Santiago y la comuna de Estación Central

	Toda la ciudad	Estación Central
Valor promedio del tiempo de acceso a buses caminando	7 minutos	6 minutos
Valor promedio de tiempo de espera del bus	13 minutos	5 minutos
Valor del tiempo de acceso a pie a estaciones de metro	10 minutos	5 minutos *
Distancia de acceso promedio a metro	1.057 metros	950 metros
* El valor total comunal es 13 minutos, pero se utilizó sólo el de la zona EOD correspondiente a la zona de estudio.		

Fuente: Elaboración propia en base a información del Directorio de Transporte Público Metropolitano (DTPM, 2018).

Los positivos datos vinculados a accesibilidad a transporte público cobran especial relevancia no sólo en la decisión inicial de movilidad residencial (llegada a las torres), sino que también al momento de ponderar este beneficio con los múltiples problemas que implica vivir al interior de la edificación vertical precaria.

El problema de fondo es que al alero de un discurso de renovación urbana y haciendo uso de los beneficios de la centralidad, la precariedad se estaría constituyendo en una “nueva normalidad”, así la construcción de edificaciones de más de mil departamentos, reducido tamaño, escasos estacionamiento y espacios de uso público, no sólo tendrían una explicación válida y sustentable para su continuidad como modelo de producción habitacional, sino que además se estarían aceptado y hasta celebrando a través de imaginarios que dan a las condiciones precarias una evaluación positiva. Así en concreto, precariedad no se experimenta principalmente como precariedad (Harris, & Nowicki, 2018), estableciéndose un problema mayor para la forma de hacer ciudad.

2.5. Conclusiones

Este capítulo tuvo como objetivo exponer la trayectoria de la vivienda vertical, a través de la descripción de etapas e hitos que se consideran claves y funcionales tanto para situar esta investigación, como para establecer los primeros vínculos con la categoría teórica y analítica que guía este trabajo: la precariedad.

Con el objetivo de comprender las características de la nueva edificación vertical en la comuna de Estación Central y operacionalizar los potenciales impactos, se propuso un indicador de precariedad habitacional, instrumento metodológico que insuma en la invitación de cuestionar y ampliar una categoría teórica (la precariedad), constituyéndose como resultado un modelo que permite remirar nuestros territorios, más allá del caso específico de la comuna en estudio.

En función del trabajo desarrollado, se puede señalar que el proceso de verticalización que experimenta la comuna de Estación Central se configura como una “nueva forma” de precariedad habitacional, que se traduce en una producción residencial vertical y densa, bajo lógicas de producción de vivienda en masa sin precedentes para las ciudades chilenas, este es su principal atributo.

Lo relevante y crítico de esta nueva forma de precariedad habitacional es que instala la hiperdensificación como una problemática grave para nuestras ciudades, desdibujando el sentido original de la verticalización, como mecanismo de liberalización de suelo urbano a favor de áreas verdes y como acceso de mayor cantidad de personas a un territorio dotado de amenidades urbanas.

En términos de estructura de la investigación, este capítulo representa la base morfológica, definiendo –en función del indicador diseñado– las torres con mayor nivel de precariedad en las características físicas de la edificación, dentro del territorio en estudio.

En base a este insumo, la investigación en adelante, se centra en las torres más precarias, decisión metodológica que implica un cambio de escala (micro escala residencial) en las siguientes etapas, las cuales tienen como foco de análisis la vida al interior de las torres, bajo tres dimensiones propuestas: política, económica y social.

Si bien las tres dimensiones se abordan como capítulos autónomos, van tejiendo entre ellas vínculos, relaciones y puentes explicativos, que van dando cuenta no sólo de la complejidad de la vida interior/intima de estas mega estructuras residenciales, sino que también de la influencia de una dimensión sobre otra, relación que se entiende de mejor manera a la luz de una mirada sistémica, donde la interrelación de los elementos que conforman el sistema (en este caso las torres), se configuran como factores claves y explicativos del todo.

Lo anterior se constituye en una invitación para leer los resultados de este trabajo de forma integrada, donde el primer eslabón a vincular es la gobernanza de las torres, temática que emerge como un puente integrador, que visibiliza el vínculo entre la estructura de tenencia (propiedad), la forma de gobernanza y su impacto en la forma de habitar, es decir, un eje articulador que releva la dimensión política, como una categoría de análisis central en la presente investigación y tema a abordar en el siguiente capítulo.

Capítulo 3

GOBERNANZA DE LAS TORRES:

**Bases para la conformación de un
nuevo orden y forma de habitar**

Introducción

Este capítulo centra el análisis en la vida interior de las cinco torres con mayor nivel precariedad dentro del territorio en estudio¹.

El análisis de la vida interna implica indagar en el mundo privado de edificaciones de gran escala y densidad, pertenecientes a una única empresa inmobiliaria², condición que las dota de una serie de atributos, que nos hablan de una homogeneidad, que va más allá de la dimensión morfológica de la edificación.

Indagar en la dimensión interna implica, además, modificar la escala de análisis, centrándose en la micro escala residencial, en la vida íntima, en situaciones apartadas del campo visual del no residente o, que están en la penumbra de edificios que por densidad³, se pueden asimilar a una villa o barrio residencial, pero en vertical.

Desde esta complejidad –y oportunidad a la vez– se posiciona este capítulo, abordando una arista de la investigación que emerge como un hallazgo: la dimensión política, o más específicamente, la gobernanza de las torres.

A través de situaciones observadas durante el período de trabajo de campo, determinados procedimientos, normas y “formas de hacer” al interior de las torres llaman la atención, relevando una dimensión que reviste importancia no sólo en sí misma, sino que también por su rol articulador, con las otras dimensiones que construyen y explican las características de la nueva ciudad vertical.

Si bien fue difícil situar esta dimensión dentro de la estructura general de la investigación, la reflexión continua respecto de su lugar, develó justamente su carácter estructurador, la importancia de una dimensión invisibilizada (en fuerte contraste con la visibilidad de la forma física de la edificación) dando cuenta que la ciudad vertical que está emergiendo, es expresión no sólo de la forma física, sino que también de distintas formas de tenencia (estructura de propiedad) y con ello de formas específicas de gobernanza. Todo ello en estrecho vínculo.

Lo anterior invitó a observar la edificación vertical como objeto de gobierno, indagando tanto en los elementos que determinan y dan forma a la gobernanza interna de las torres precarias, como en el impacto que ésta provoca en la vida cotidiana de sus residentes.

Al igual que el concepto de precariedad, este capítulo enfrentó el desafío de definir un sustento teórico bajo el cual organizar, dar forma y relato a situaciones internas de las torres, que desde la esfera nacional y bajo esta tipología habitacional, han sido escasamente estudiados (Vergara, 2017). Sin embargo, desde la evidencia internacional, sí se encuentran referentes que abordan estas dinámicas, al alero del concepto de gobernanza (Por ejemplo, Easthope & Randolph, 2009; McGuirk & Dowling 2009; Appert, Huré & Languillon, 2017), situación que se constituye en oportunidad para orientar los hallazgos que emergían bajo esta dimensión.

1 Torres en estudio y nivel de precariedad en función del indicador diseñado: Central Alameda (4,3); Alto Las Rejas (4,3); Vida Urbana (4,3); Alameda Urbano (4,4); Mirador Souper (4,9).

2 El hecho que las torres en estudio correspondan a una misma empresa inmobiliaria, se debe a que coincide con las torres que registraron mayor nivel de precariedad, en función del indicador diseñado.

3 Las torres precarias se sitúan en espacios de alta densidad. Según el Censo 2017, en los sectores más críticos alcanzan casi 2000 habitantes por hectáreas.

De esta manera, se encuentra en el concepto de gobernanza, la pertinencia, oportunidad y ductilidad, para leer la dimensión política de una tipología habitacional, que va ganando importancia en la discusión urbana con cada nueva mega torre que emerge.

De forma complementaria, se va otorgando amplitud –en el ámbito nacional– a un concepto que se ancla en los estudios urbanos, principalmente en la escala metropolitana (Bresciani & Orellana, 2019; Slack & Carvalho, 2019), pero que devela un claro potencial para canalizar nuevas dinámicas que emergen, a la luz de procesos urbanos más específicos, entre ellos la verticalización.

Ahora bien, el concepto de gobernanza metropolitana –extendido a partir de la década de 1990– hace referencia a la capacidad de enfrentar los retos de áreas metropolitanas, que se han transformado en territorios complejos, con importantes desafíos en las áreas de gobierno, coordinación inter-jurisdiccional y financiamiento (Rojas & Robertson, 2019).

La gobernanza refiere a la capacidad que tienen las áreas metropolitanas para *“establecer herramientas, mecanismos, instrumentos y ordenamientos para que estos territorios sean gobernables”* (Lefèvre, 2008: 137). Determina, además, la coordinación de servicios dentro de los límites de los gobiernos locales y la forma de compartir los costos a nivel de área metropolitana (Slack & Carvalho, 2019).

Si bien existen múltiples modelos de gobernanza metropolitana, en función de su grado de institucionalización⁴, no existe una fórmula adecuada universal, más bien cada metrópoli adquiere una forma de gobernanza, definida por condiciones históricas, políticas y culturales. (Tòmas, 2018). Se considera que esta situación puede ser extrapolable a la escala residencial en estudio, más aún si se considera que estamos frente a un tipo particular de edificación: de gran escala, densa y precaria.

Ahora bien, más allá de la existencia de distintos modelos, la discusión respecto de una estructura de gobernanza apropiada ha sido objeto de debate, toda vez que esta elección impacta directamente en la calidad de vida de las personas (Tòmas, 2018; Slack & Carvalho, 2019). Este es un punto central para esta investigación, en la medida que se considera que está arista podría develar nuevos bordes o márgenes de la precariedad habitacional, con impactos que pueden ser incluso mayores a la forma y característica físicas de la edificación.

En función de lo señalado, se considera que abordar la temática de la “gobernanza de las torres”, se constituye en una dimensión clave para la comprensión de la nueva ciudad vertical que emerge en la comuna de Estación Central.

Sin embargo, se requiere de una lectura que reconozca las particularidades de un proceso (verticalización), que se materializa en cada territorio con claras diferencias, no sólo físicas, sino que también políticas y sociales. Cada torre que emerge, crea una comunidad diferente, con necesidades, conflictos y demandas propias, un artefacto particular bajo una aparente homogeneidad. Vergara (2017) lo describe de la siguiente forma:

“Mientras para una comuna como Estación Central, el fenómeno es claramente asociable a lo residencial y gestionable bajo ese parámetro, para una comuna como Las Condes, la edificación en altura también tiene que ver

4 De mayor a menor: gobiernos metropolitanos, agencias metropolitanas sectoriales, coordinación vertical y cooperación voluntaria entre municipios (Tòmas, 2018: 9).

*con un fenómeno comercial y corporativo. Esto conlleva la configuración de regímenes de gobierno distintos en cada caso, y a pesar de que la forma construida nos parece similar, cada edificio en altura representa un problema de gubernamentalidad particular, es decir, se presenta como una configuración política determinada dentro de la cual operan un conjunto de métodos de control de las cosas y de las personas que le son específicos (Vergara, 2017:41)*⁵.

Finalmente, es importante señalar que este análisis se aloja en una normativa específica (Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria) con más de 20 años de antigüedad, actualmente en proceso de discusión, ante la clara necesidad de corregir, modernizar y simplificar una serie de elementos que regulan la vida bajo un régimen de copropiedad⁶.

Si se considera que casi el 24% de las viviendas en Chile están bajo régimen de copropiedad, que existen 1 millón 138 mil edificios y, que anualmente se construyen entre 500 y 600 edificios al año, se comprende de mejor manera la relevancia de abordar esta dimensión⁷.

El punto, es que poco se sabe de las complejidades que hoy enfrentan las comunidades que habitan bajo régimen de copropiedad, en edificios de gran altura y densidad. Este capítulo tiene como objetivo aportar en esta dirección, haciendo foco en una tipología habitacional específica: las torres con mayor nivel de precariedad de la comuna de Estación Central.

En función de lo anterior, el capítulo se estructura en 3 apartados. El primero, se denomina “La ciudad vertical como objeto de gobierno: estructura de propiedad como base para la creación de una nueva forma de gobernanza de las torres”. El objetivo es exponer el vínculo entre la tipología habitacional, la forma de tenencia y las distintas formas de gobernanza, dando cuenta de la importancia de comprender la relación de éstos en las formas de habitar que se producen en las ciudades, bajo la tipología habitacional en estudio.

El segundo apartado, “El negocio del habitar: Triángulo del negocio inmobiliario como base de la gobernanza de las torres precarias”, expone cómo la gobernanza interna de las torres se constituye en el puente de comprensión entre los atributos físicos de la edificación y la forma como vive al interior de estas mega estructuras residenciales. Refiere, además, a cómo la gobernanza interna de las torres precarias se sustenta en lo que se ha denominado en esta investigación como el triángulo del negocio inmobiliario.

Finalmente, el tercer apartado, “Espacios regulados y securizados como pilares de orden y construcción de una nueva forma de habitar”, describe la forma en que se ha materializado la gobernanza interna de las torres precarias, el énfasis puesto en securizar, normar y controlar el espacio residencial, todo ello bajo un objetivo central: cuidar la inversión.

5 Vergara refiere en esta cita a Foucault, 1999; 2006.

6 En lo fundamental, la iniciativa aborda temas como la clasificación de condominios, contenidos de reglamento de copropiedad, fórmulas de resolución de conflictos, exigencias urbanas de construcción, la creación de un registro nacional de administradores de condominios, sanciones claras y precisas para quienes no cumplan con las normas. La iniciativa fue aprobada en general y en particular por la Sala del Senado, con 35 votos a favor, quedando en condiciones de cumplir su segundo trámite en la Cámara de Diputados. Fuente: <https://www.senado.cl/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria-pasa-a-camara-baja/senado/2020-01-21/174438.html>. Revisado, junio 2020.

7 Las cifras fueron extraídas de: <https://www.senado.cl/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria-pasa-a-camara-baja/senado/2020-01-21/174438.html>. Revisado, junio 2020.

3.1 La ciudad vertical como objeto de gobierno: Estructura de propiedad como base para la creación de una nueva forma de gobernanza de las torres

Las torres en forma de condominio no representan sólo una innovación tecnológica que transforma las tipologías habitacionales dominantes y las relaciones de tenencia, sino que también son expresión de una forma distinta de gobernanza privada, que facilita la neoliberalización de la vida urbana (McGuirk & Dowling 2009; Rosen & Walks, 2013; Nethercote & Horne, 2016)

Desde esta perspectiva, las torres se proyectan como productos y vehículos de privatización neoliberal, que junto con aumentar de forma masiva la densidad de intereses privados, incorporan lógicas de mercado y modos neoliberales de gobierno privatizado, que van transformando tanto la geografía social como política de nuestras ciudades y, en términos más específicos de nuestros espacios residenciales, en la medida que homogenizan la forma construida y privatizan los patrones de interacción social (McGuirk & Dowling 2009; Harris, 2011; Rosen & Walks, 2013).

Si bien esta figura se observa de forma optimista por algunos autores, en la medida que proporciona la arquitectura legal para el aumento de la densidad de la propiedad privada, además de compactar la ciudad, también ha sido criticada, por cuanto se considera como un mecanismo de acumulación de capital a través de la inversión inmobiliaria, que tiene como resultado una ciudad más accesible para ciertos grupos, en desmedro de otros (McGuirk & Dowling 2009; Harris, 2011; Montenegro, 2018).

Ahora bien, la edificación en altura en forma de condominio se define en un contexto jurídico como una *“forma de propiedad de la tierra que combina la propiedad privada de una unidad individual en un edificio de varias unidades con una participación indivisa de la propiedad común en el edificio y el derecho a participar en el gobierno colectivo de la propiedad privada y común”* (Harris, 2011: 719). Esto invita a leer la ciudad vertical como objeto de gobierno, dando cuenta de la relevancia de las torres no sólo en su dimensión económica, sino que también como estructura construida y espacio social.

Lo anterior implica en términos específicos, la generación de una estructura de gobierno al interior de cada edificación que emerge y que regula el uso de la propiedad privada y común (Harris, 2011). De esta manera, el aumento de la edificación en altura es también el aumento de los modos de gobierno (Vergara, 2017), que van tomando características específicas en función de una serie de variables, entre ellas la estructura de propiedad, aspecto clave dentro de este caso de estudio.

Dentro de la variedad de trayectorias de las formas verticales descritas en el capítulo 2, este trabajo se centra en departamentos para inversores, anclados en un próspero mercado de renta, que ha concentrado la propiedad en un reducido número de propietarios. En este tipo de edificación y bajo esta estructura de acumulación, la combinación de propiedad privada, propiedad común y una estructura de gobierno colectivo fue adoptada rápidamente (Harris, 2011; Webb & Webber, 2017)

Esta situación es replicada en Chile, pero con matices particulares. López & Ramos (2019) reportan que:

“Han surgido en la última década un conjunto heterogéneo de agentes económicos participantes de este mercado, de distintas naturaleza y escalas, que conforman un mapa de relaciones de colaboración y competencia. El espectro va desde los pequeños y medianos inversionistas rentistas (vulgarmente conocidos como “hormiga”), pasando por especuladores de suelo de pequeña escala, corredores que asesoran a residentes en la venta de sus viviendas, asesores y brokers de inversión, hasta los grandes capitales inmobiliario-financieros, todos ellos relacionados por intereses particulares en un contexto de alta demanda y creciente deuda hipotecaria” (p 2.).

La edificación vertical precaria de la comuna de Estación Central, replica de cierta manera el mismo patrón. Los resultados de la investigación reportan la existencia de tres tipos de propietarios: empresas inmobiliarias, pequeños y medianos inversionistas y, propietarios residentes.

Si bien el rol de la empresa inmobiliaria y los inversionistas de mediana y pequeña escala, ha sido reportado en trabajos previos (López & Ramos, 2019), resulta interesante destacar la alta proporción de inversionistas que albergan las torres precarias, cifra que se traduce en un rango de arrendatarios de entre 80% y 95%, como describen conserjes de diversas torres y consta en los libros de novedades de las torres que se tuvieron a la vista⁸:

“Los propietarios que viven aquí, yo creo que son menos de 100 [de una torre de 1.036 departamentos]” (conserje, T05).

“El 5% de los residentes son propietarios” [para un edificio que tiene un total de 1017 departamentos]” (conserje, T10).

Esta alta proporción de arrendatarios se conjuga con un ciclo de rotación permanente, bajo una dinámica de arriendo, cambio y reposición de residentes, habitual y normalizada en los relatos de conserjes de diversos espacios residenciales, cifrando estos movimientos internos de la siguiente manera:

“4 a 5 mudanzas el fin de semana y 4 a 5 mudanzas en el transcurso de la semana” (conserje, T06)

“30% de recambio del edificio al mes” (conserje, T08)

“6 mudas por semana, pero se ocupan muy rápido” (conserje, T09)

“En la semana y los fines de semana se están yendo como 12 a 15 familias” (conserje, T07)

La alta rotación está acompañada de una elevada demanda por habitar las torres precarias, que hacen que el tiempo de vacancia y reposición de residentes sea muy bajo (1 semana promedio), y las tasas de ocupación cercana a 100% en general.

Desde la visión de trabajadores y residentes, si bien existe alta rotación, se considera que existe un “cambio dentro de una estabilidad” del perfil de residente, en la medida que se reconocen perfiles similares, desde el punto socioeconómico, nacionalidades y costumbres: *“La gente que entra es la misma que sale, tienen similar situación socioeconómica, mucho extranjero, las mismas costumbres, la misma forma de vida, los mismos problemas. Para mi*

⁸ Los libros de novedades sólo fueron mostrados por conserjes y otros funcionarios, pero no fue permitido copiar o registrar esta información.

cambia la cara, pero siguen siendo los mismos” (conserje, To5). Así, el único distingo que se hace es que la mayor rotación se produce entre el segmento de migrantes y en las parejas jóvenes sin hijos.

Esta elevada cifra de arrendatarios convive con un pequeño grupo de propietarios residentes, que fueron disminuyendo entre el primer y segundo año de poblamiento de las torres. Las razones obedecieron a problemas de gestión interna, principalmente vinculados a inseguridad, baja mantención de infraestructura y ausencia de normas de convivencia, falencias que de acuerdo con los relatos se fueron subsanando –en parte– en los años siguientes:

“Las torres eran muy inseguras al principio, había robos, incluso entre vecinos. Se comenzó a generar un tema de inseguridad entre la gente que vivía adentro” (arrendataria colombiana, E021).

“No había normas, los ascensores no funcionaban, te llamaban, de repente el citófono sonaba a cualquier hora. No había control. Se descubrió tráfico de droga en las escaleras, entonces echaron a los propietarios de ese departamento. Al principio era muy malo aquí” (propietaria chilena, E01).

Lo anterior se complementa con la decepción de personas que compraron para habitar el departamento adquirido y que, en los primeros años de residencia, constataron no sólo la híper-densidad y mala calidad de la edificación, sino que también una alta tasa de arrendatarios y nivel de rotación, que terminó con la aspiración de vivir con vecinos estables y generar comunidad, como describen residentes y trabajadores:

“La gente que compró, nunca pensó encontrarse con tanta gente dentro de las torres, las expectativas eran otras y los que pudieron se fueron apenas pudieron, el problema de la alta densidad, los ruidos y los problemas de convivencia aparecieron a penas la torre se completó, ahí fue otra cosa” (jefe administrativo, To4).

“Las torres no tienen un bueno diseño. No buscaron áreas comunes para la gente, no se fijaron en esas cosas, que yo pienso que también son súper importantes, no es nada más vivir en un departamento ir a trabajar y venir, sino de repente las personas a veces quieren interactuar” (arrendataria venezolana, E015).

“Cuando compramos no imaginamos que el mayor número de residentes serían arrendatarios, eso cambia todo” (propietario chileno, E03).

“La mayoría de la gente que compró para vivir es de la tercera edad, principalmente por la cercanía al Metro y a hospitales. Se fueron por el alto porcentaje de arrendatarios, porque no había normas al principio y las cosas no funcionaban muy bien” (conserje, To9).

A la luz de lo señalado hasta aquí, se considera que se va configurando un escenario social propicio, la masa crítica necesaria para albergar un tipo particular de gobernanza, las bases de la administración y gestión, o más bien, la construcción de un “traje a medida”, para canalizar los intereses de inversores, más que del sujeto que hoy habita las torres precarias.

3.2.El negocio del habitar: Triángulo del negocio inmobiliario como base de la gobernanza de las torres precarias

Si bien los desarrollos residenciales verticales han sido objeto de una gran diversidad de estudios, centrados principalmente en sus impactos físicos y sociales, se considera que existe un eslabón en la triangulación y comprensión de estos impactos que ha sido descuidado, principalmente en cuanto a sus vínculos con estas dimensiones y en su rol como engranaje central en la mirada sistémica de la nueva edificación vertical: la gobernanza de las torres.

Se constata que la estructura de tenencia (propiedad) y la forma de gobernanza que impera al interior de las torres precarias de la comuna de Estación Central, se constituyen en el “puente de comprensión” entre las características físicas de la edificación y las formas de habitar. Sin la comprensión de esta dimensión no es factible leer bajo las claves adecuadas cómo se habita al interior de estas mega estructuras residenciales.

Ahora bien, de acuerdo con Easthope & Randolph (2009) gobernanza es un término que se utiliza cada vez más para capturar la complejidad de la interacción entre la economía global, el aumento de la privatización de la gestión y las operaciones cotidianas de las ciudades, *“se refiere [específicamente] a las estructuras, procesos y prácticas que determinan cómo se toman las decisiones en un sistema y qué acciones se toman dentro de ese sistema”* (p. 247).

Si se asume que el “sistema” corresponde a las torres precarias, es factible señalar que estamos frente a la creación de una nueva forma de gobierno privado, que demanda una gobernanza más compleja, dado los atributos físicos de la edificación, los requerimientos técnicos para su mantención y la cantidad y heterogeneidad de los actores involucrados, (McGuirk & Dowling 2009; Harris, 2011).

En concreto, se demandan modos específicos de gobernanza, entendida como el *“conjunto de prácticas, normas y legitimidades necesarias para funcionar óptimamente”* (Vergara, 2017: 46).

La construcción de este modo específico de gobernanza se sustenta en las torres precarias, en la conformación de lo que se ha denominado en esta investigación, como el triángulo del negocio inmobiliario. Esta figura se conforma por los tres ámbitos de participación que ejercen actualmente las empresas inmobiliarias en la producción residencial precaria de la comuna de Estación Central: construcción, inversión (renta) y administración (Figura N° 37).

Figura N° 37: Triángulo del negocio inmobiliario



Fuente: Elaboración propia

Esta tríada de ámbitos de participación, no sólo representa la ampliación de un modelo de negocio (un círculo de negocio altamente rentable), sino que también define las bases de una forma particular de gobernanza, que es reconocida por la diversidad de actores que habitan y trabajan en las torres: *“En el fondo son todos los mismos (...) Crean empresa para administrar comunidades para poder crear este círculo vicioso que hay de las administraciones”* (jefa administrativa, To3).

Al nivel tradicional de construcción y comercialización en la producción residencial, se suma una activa participación por parte de las inmobiliarias, al conservar una parte de los departamentos de cada torre construida, para inversión y renta. Los trabajadores (jefes administrativos, de operaciones y conserjes), reportan que aproximadamente el 30% de los departamentos son de propiedad de las empresas inmobiliarias, con un patrón claramente definido:

“...toman 4 a 6 pisos (...) se dejan pisos completos. Un inversionista nunca te va a dejar pisos separados (...) Generalmente son los pisos intermedios, 14, 15, 16 [de una torre de 24 pisos] esos son los pisos y el último piso, estos son los pisos más demandados, porque además son los más valorizados (jefa administrativa, To4).

La propiedad de departamentos para renta por parte de inmobiliarias, se complementa con la participación de pequeños y medianos inversionistas, que concentran en propiedad entre 2 y 10 departamentos, adquiridos en muchos casos bajo valores preferenciales, en el marco de una estrategia de fidelización entre la empresa inmobiliaria e inversionistas.

De esta forma se va dibujando un hábitat residencial poblado mayormente por arrendatarios (80% a 95%), personas de paso, que, al alero de un dinámico y rentable mercado de arriendo, van restringiendo el acceso para potenciales propietarios residentes.

El triángulo del negocio inmobiliario se completa con la administración de los edificios. Este servicio se delega a un área específica de la misma empresa, configurando una vía expedita y directa de contratación.

Esta fórmula se replica en cada una de las torres en estudio y es interpretada, por parte de trabajadores y residentes, como una nueva forma de poder, situada en la vida cotidiana y respaldada tanto por el comité de administración como por la asamblea de copropietarios (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título II, Artículo 2)⁹, conformada en este caso en particular, mayormente por inversionistas.

Bajo esta nueva forma de poder (administración) se considera que la empresa inmobiliaria *“actúa como dueño de los edificios”* (conserje, To8), haciendo uso de las facultades que le otorga la Ley en general y la asamblea de copropietarios en específico:

“...Serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios (...) Cuidar los bienes de dominio común (...) cobrar y recaudar

9 Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios. (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título II, Artículo 22).

El administrador, si los hubiere, no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título II, Artículo 22).

los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad (...) citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad...” (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título II, Artículo 22).

Lo interesante al respecto, es que este esquema de delegación de administración no es nuevo en el ámbito inmobiliario. Así lo reporta Elguezabal (2018), haciendo alusión al proceso de verticalización que se desarrolla en la ciudad de Buenos Aires:

“Los desarrolladores a menudo hacen incluir en el reglamento del edificio que construyeron una cláusula para reservarse el derecho a designar ellos mismo al administrador durante los primeros años (...) los desarrolladores buscan limitar las quejas por defectos de construcción que podrían venir por parte de los nuevos propietarios, de forma tal que designan a administradores que les sean leales (...) La producción orquestada por el desarrollador, tal como existe en la actualidad se basa en inversionistas de los cuales una gran parte no busca habitar en ese lugar, sino simplemente extraer beneficios de su inversión, ya sea bajo la forma de plusvalía sobre el capital inmobiliario propiamente dicho, ya sea bajo la forma de renta. En estas condiciones, la designación de un administrador de confianza permitirá al desarrollador asegurarse una puesta en funcionamiento del edificio que esté de acuerdo al valor que anticipó” (Elguezabal, 2018: 125).

Lo importante a relevar en función a lo mencionado hasta aquí, es que la conformación del triángulo del negocio inmobiliario genera un flujo permanente de capital, que va tomando distintas expresiones: construcción, renta y administración. Es, por tanto, un círculo que modela no sólo el flujo de dinero, sino que principalmente modela la vida de residentes, en la medida que, bajo el esquema descrito, la empresa inmobiliaria adquiere poder para incidir en los atributos físicos de la edificación, la estructura de tenencia (propiedad) y en la forma de gobernanza. Esto se lee y se interpreta con un integrante de un comité de administración de la siguiente manera:

“O sea en el fondo, finalmente la inmobiliaria, podría tener el gran poder de todo lo que se decida, más aún cuando hay un 80% de arrendatarios y no hay constitución de comité [de administración al interior del edificio], en ese caso todas las decisiones las tomaría la empresa de administración” (presidente comité de administración, edificio residencial, Eo2).

Ante esta fórmula, es posible señalar que más que frente al “negocio de la vivienda”, estamos frente al “negocio del habitar”. Esto implica que la acción del mercado se ha ensanchado, ganando terreno en ámbitos de decisión, que históricamente han sido arena de residentes. Con esto se abre la puerta y se otorga poder para intervenir a través de la regulación, en procesos y prácticas que influyen en la vida íntima de los residentes, modelando como se ha señalado en el título de este capítulo, las bases de la conformación de un nuevo orden y forma de habitar.

Ahora bien, la fortaleza del triángulo del negocio inmobiliario contrasta con el rol minimizado de los residentes de las torres, donde es posible reconocer “una especie de división entre residentes de primera y segunda categoría” (arrendataria venezolana, Eo18), que se hace explícita en la convivencia cotidiana, en las cuotas de poder y en la toma de decisiones.

Si bien los propietarios residentes representan un porcentaje muy bajo (5% a 20%), se han constituido en un grupo con cierto grado de poder (residentes de 1ª categoría), en la medida que poseen derechos, exclusivo de propietarios¹⁰ -que bajo la estructura de propiedad imperante-se consideran privilegio de “pocos”, un poder diferenciador entre residentes, que se ejerce principalmente a través de dos mecanismos formales: participación en el comité de administración y derecho a voto en asambleas¹¹.

Estos espacios de poder formal, se complementan con una práctica instalada de control y fiscalización de normas y regulaciones por parte de propietarios residentes, principalmente integrantes de comités de administración.

Fruto de esta conducta, si bien el comité de administración se describe como un ente fortalecido y eficiente en la gestión de sus roles y tareas asociadas, también se percibe como “controlador, autoritario, lejano y dueño de las decisiones” (arrendataria colombiana, E022), situación que ha ido tejiendo una relación de antagonismo entre estas dos “categorías de residentes”, que ha derivado en bajo vínculo (agravado por el alto nivel de rotación) y conflicto, ante la sensación de sentirse en continua vigilancia y control, como se expresa en los siguientes relatos:

“Hay lejanía de arrendatarios con propietarios, que todo lo controlan, regulan. Los propietarios son el peor problema acá” (arrendataria venezolana, E013).

“Sí, hay directiva, pero aquí nadie pesca a la directiva. La directiva como que toma las normas y deciden que hay que hacer. Si de hecho todos tienen problemas con la directiva, o el comité” (residente chilena, E03).

“Los propietarios piensan que son los dueños de las torres, todo lo controlan, hay que tener cuidado con ellos, no sé qué se creen, creen que mandan” (arrendataria colombiana, E08).

Sin embargo, los comités de administración son elegidos por medio de una elección democrática, contando con facultades, descritas claramente en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria:

“...Dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios” (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título II, Artículo 21).

Easthope & Randolph (2009) complementa lo anterior, con elementos que permiten matizar y problematizar el rol de un organismo, que se considera clave –en términos de su rol- en la comprensión de la gobernanza interna de las torres. Los autores señalan que el comité:

10 De acuerdo con la Ley de Copropiedad inmobiliaria sólo podrán ser designados miembros del comité de administración “a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio” (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título II, Artículo 21).

11 “Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurran, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes” (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título II, Artículo 19).

“Se constituye formalmente como la entidad legal que administra la propiedad en interés de todos los propietarios (...) Por lo tanto, actúa como un mini-consejo, con poderes para establecer estatutos para el edificio, fijar los cargos por servicios y otros gravámenes, administrar los requisitos de mantenimiento y reparación del edificio y hacer cumplir. De hecho, la capacidad de funcionar como mini consejos locales ha llevado a algunos a sugerir que (...) ha emergido como un cuarto nivel de gobernanza urbana por debajo de los otros niveles...” (Easthope & Randolph, 2009: 248).

Esta definición cobra valor no sólo porque aclara respecto del rol, marco de acción e impacto de esta entidad, llegando a situarlo como un cuarto nivel de gobernanza por debajo de otras escalas territoriales, sino que también porque es explícita en señalar que corresponde a una entidad legal *“que administra la propiedad en interés de todos los propietarios”*, en esto es importante poner el énfasis, de propietarios, no de residentes.

Esta afirmación toma matices particulares en el caso de las torres precarias en estudio, donde el mayor porcentaje de propietarios no son residentes. Esto implica que un reducido grupo de propietarios -con alta concentración de la propiedad bajo la figura descrita- norma la vida de un amplio grupo de residentes, que, dada su condición de arrendatarios, no tiene poder de negociación, ni menos capacidad de incidir en las decisiones que se toman respecto del espacio residencial que habitan.

Lo descrito da cuenta de una evidente falta de voluntad, por parte de propietarios no residentes, que, teniendo la posibilidad por Ley, de ceder este derecho¹² y convertir a residentes-arrendatarios en copropietarios hábiles, anulan esta posibilidad, reduciendo con ello su espacio de participación y poder de decisión. La Ley es clara respecto de las amplias facultades de los copropietarios:

“Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley” (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título II, Artículo 17).

“Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten” (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título II, Artículo 20).

“...Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los siguientes objetos: Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos; Imponerse las limitaciones que estimen convenientes; Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º; Establecer lo concerniente a: la administración y conservación de los bienes de dominio común; las multas por incumplimiento de obligaciones, y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5º; Fijar las facultades y obligaciones del Comité de Administración y del Administrador; En general, determinar su régimen administrativo” (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título II, Artículo 28).

¹² “Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, según se establezca en el reglamento de copropiedad. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido” (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título II, Artículo 20).

De esta manera, los residentes arrendatarios se constituyen como el eslabón más débil de esta nueva estructura de gobernanza, carentes de espacios de participación y derechos, pero a la vez afectos a la amplia y diversa gama de aspectos normados en su espacio residencial¹³.

Ahora bien, la crítica respecto de la alta concentración de unidades de departamento en manos de grupos de inversionistas, se ha centrado en su bajo grado de involucramiento en tareas de gestión y administración, tanto así que la literatura internacional reporta que uno de los principales motivos del declive de las torres masivas modernistas, fue resultado de errores de administración, falta de mantención y mala gestión (Yuen, et al. 2006; Easthope & Randolph, 2009; Webb, & Webber, 2017).

Sin embargo, contrario a lo descrito, en las torres precarias en estudio, se constata un alto grado de involucramiento por parte de inversionistas, a través de una activa participación en asambleas de copropietarios, espacio de decisión, clave para “cuidar la inversión” y donde, además, se expresa el poder, no sólo a través de un voto¹⁴, sino que a través de la sumatoria de votos que los inversionistas poseen por cada departamento adquirido, entenderlo así es una cuestión no menor.

Por el contrario, los residentes arrendatarios no encuentran incentivo para participar en una instancia donde no tienen derecho a voto ni poder de decisión, con nulas posibilidades, además de adquirir este poder de parte de propietarios inversionistas (como ya fue descrito), y con los cuales en gran parte de los casos nunca han tenido un vínculo.

De esta manera, la asamblea de copropietarios se configura como un espacio mayormente de propietarios no residentes. Un espacio que se describe con baja participación (30 a 60 personas, en torres que albergan más de mil departamentos), pero que, al alero del modelo descrito (estructura de tenencia) no implica necesariamente baja representación, más aún si se reconoce que *“hay más corredores de propiedades que propietarios en las asambleas, representando cada corredor a varios departamentos”* (integrante comité de administración, E02).

Lo relatado hasta aquí, da cuenta de la forma como se ha ido tejiendo un estrecho vínculo entre estructura de propiedad y estructura de gobernanza, creando un modelo de negocio con alta sustentación económica, pero de gran impacto en vida de las personas. Un esquema en que densidad de propiedad implica densidad de poder, bajo un sistema que se cierra y se sustenta en sí mismo: el triángulo del negocio inmobiliario.

Lo descrito nos habla de un enfoque de gobernanza basado en el mercado, definido por la propiedad de activos inmobiliarios factibles de obtener, donde uno de los temas críticos es que la conformación de la ciudadanía, entendida como la posibilidad de entrar en la arena del poder y decisión en el espacio residencial, se basa en el poder adquisitivo (Easthope & Randolph, 2009). Con esto no sólo se instala una distribución desigual del poder, sino que también –y fruto de ello– se imprimen lógicas concretas de gobernanza que permean en la vida cotidiana, dibujando nuevos bordes de la precariedad habitacional.

13 “Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en esta ley o en el reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos” (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título II, Artículo 20).

14 Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3. (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título II, Artículo 20).

3.3. Espacios regulados y securizados como pilares de orden y construcción de una nueva forma de habitar

La estrategia de gobernanza que se ha impuesto al interior de las torres precarias descansa en un objetivo central: cuidar la inversión. Esto se materializa en ordenar, securizar y normar el espacio residencial, creando una forma eficiente de organización y control interno en las torres, que impacta no sólo en procesos y formas de gestión, sino que también en la cotidianidad de los residentes.

Lo importante a destacar, es que concebir la vivienda como una inversión, define prioridades, que se traducen en prácticas y acciones, que dibujan y otorgan el sello a la gobernanza que hoy impera al interior de las torres precarias. Este punto es central, en la medida que el ejercicio de priorizar, descarta, minimiza o descuida otras dimensiones ajenas al objetivo central, es decir, ajenas a cuidar la inversión.

La primera impresión al recorrer las torres precarias, fue estar frente a una organización eficiente: limpia, ordenada y funcional. Un espacio residencial que rememora la concepción de vivienda como “Máquina de habitar”, en la medida que una serie de procedimientos internos –principalmente ligados a seguridad– se homogenizan, mecanizan y estandarizan en las diversas torres precarias.

Lo anterior genera dos lecturas contrapuestas, visiones dicotómicas. La primera, es la potencial interpelación al indicador de precariedad habitacional expuesto en el capítulo 2, en la medida que torres definidas con un nivel de precariedad muy alto en los atributos físicos de la edificación, albergan una organización eficiente, casi empresarial, que hace que el “fantasma” de la mala gestión, responsable en gran medida del declive de la vivienda vertical modernistas se visualice lejano.

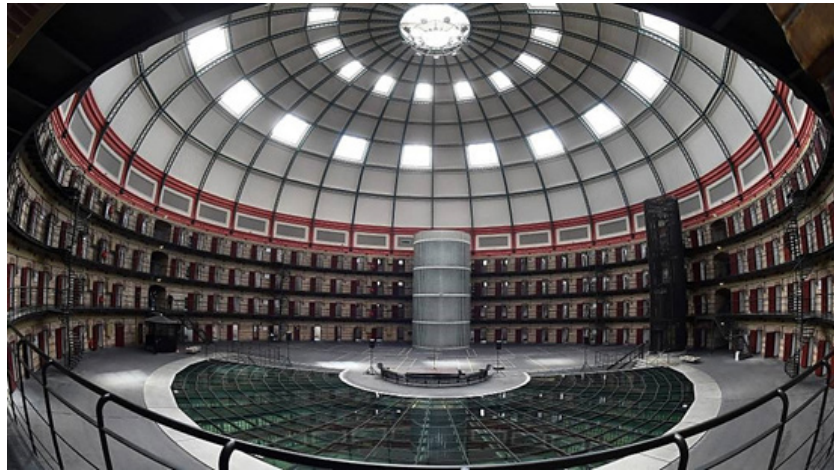
La segunda lectura, es que, si bien lo anterior se puede considerar como una fortaleza, también puede ser una debilidad, en la medida que, bajo un criterio de eficiencia se gestiona el espacio residencial como una mercancía, más que como un espacio para habitar.

Lo importante a relevar, más allá de la crítica de una visión u otra, es la no linealidad en la forma que adquiere la precariedad habitacional, en la medida que la precariedad física de la edificación, no implica necesariamente gobernanza precaria en su totalidad, sino que más bien es posible encontrar matices positivos y negativos (según la visión del observador), necesarios de ponderar en la discusión.

La segunda impresión al recorrer las torres, es la percepción de estar inmerso en un espacio de prácticas controladas, regimentadas, que trae a la cabeza inevitablemente el imaginario del Panóptico de Bentham, plasmado ahora en estas nuevas arquitecturas residenciales.

El Panóptico es una figura arquitectónica, una prisión en forma de anillo, donde cada una de sus celdas es visible desde un punto central (Figura N° 38). Su ventaja esencial es la facultad de vigilar con sólo una mirada acciones de cientos de hombres, induciendo un estado consciente y permanente de vigilancia, que garantiza el funcionamiento automático del poder (Bentham, 1791).

Figura N° 38: Panóptico- Ex penitenciaría La Cúpula. Breda (Holanda). 1886.



Fuente: <https://www.glosarioarquitectonico.com/glossary/panoptico/>

Foucault (1976) señala que el panoptismo se constituye como un dispositivo disciplinario:

“...este espacio cerrado, recortado, vigilado, en todos sus puntos, en el que los individuos están insertos en un lugar fijo, en el que los menores movimientos se hallan controlados, en el que todos los acontecimientos están registrados (...) en el que el poder se ejerce por entero, de acuerdo con una figura jerárquica continua, en el que cada individuo está constantemente localizado, examinado y distribuido (...) todo esto constituye un modelo compacto de dispositivo disciplinario” (p. 201).

Lo interesante de relevar al respecto es que a través de un aparato arquitectónico se crea un dispositivo, una figura de tecnología política, una especie de laboratorio de poder, que, gracias a sus mecanismos de observación, garantiza la asimetría de poder, modificando y hasta reeducando las costumbres de individuos, gracias a una simple idea arquitectónica (Bentham, 1791; Foucault, 1976).

Ahora, si bien la figura del panóptico nace a partir de una arquitectura carcelaria, se ha señalado que es polivalente en sus aplicaciones a todos las funciones o establecimientos donde hay que reunir la inspección y la economía (Bentham, 1791). De esta manera, señala Foucault (1976):

“Siempre que se trate de una multiplicidad de individuos a los que haya que imponer una tarea o una conducta, podrá ser utilizado el esquema panóptico. Es aplicable – bajo reserva de las modificaciones necesarias- a todos los establecimientos donde, en los límites de un espacio que no es demasiado amplio, haya que mantener bajo vigilancia a cierto número de personas” (p.208).

En función de lo anterior y bajo la experiencia de la observación, se considera que la figura del panóptico se puede constituir en un “lente teórico” desde donde observar, pero, sobre todo, desde donde encontrar elementos en la forma arquitectónica que potencien acciones de control y seguridad.

Las torres precarias a través de una gobernanza centrada en el cuidado de la inversión, han ido creando espacios regimentados, vigilados y controlados, constituyendo estos elementos los pilares del habitar en vertical.

La materialización de estos espacios se expresa en lo que se ha denominado como “la tríada de la seguridad”, es decir, las tres medidas concretas para aplicar la vigilancia y el control social interior de las torres: control de acceso y hacinamiento, presencia masiva de cámaras de seguridad e implementación de un rígido sistema de multas (Figura N° 39).

Figura N° 39: Tríada de la seguridad



Fuente: Elaboración propia

El control de acceso y hacinamiento, representan el primer eslabón de un sistema de control y seguridad presente en todas las torres precarias. En términos físicos se materializa en un sistema de control en la puerta de entrada de los edificios (torniquete), que reporta no sólo flujos y frecuencias de entrada y salida de residentes, sino que también destinos concretos: pisos y departamentos. (Figura N° 40).

Figura N° 40: Torniquetes de entrada a las torres



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, marzo 2018.

Para las administraciones y comités representa un sistema eficiente, tanto para ordenar, modificar o encauzar el comportamiento de residentes (Foucault, 1976), como para obtener mayor seguridad, controlando accesos, flujos y comportamientos, dando alerta temprana frente a potenciales problemas de prostitución, drogas y robos. Se describe, por tanto, como un sistema que otorga información clave para la seguridad del edificio, como se describe en los siguientes relatos:

“El sistema que tú viste abajo [torniquetes en la entrada] no es sólo para que tú puedas entrar y salir, registra la cantidad de gente que vive en los departamentos. Tiene un software que está asociado a un departamento, yo ingreso con mi aplicación, ingreso el número de mi departamento y el número de piso. Así a través de la lectura de este programa se puede saber cuántas personas viven por departamentos. De hecho, si hay prostitución, si hay venta de drogas, ¿cómo lo notas? porque hay mucha afluencia de gente que va a toda hora a ese departamento. A través de este sistema ya hemos sacado a dos personas que traficaban acá, eso nos ha entregado el sistema, luego avisamos a Carabineros. Al principio tuvimos prostitución y con el sistema pudimos terminar con el tema” (integrante comité de administración, EO2).

“La empresa mantiene toda la información y si tú vas y les dices necesito que me envíes, no sé, el registro de tales departamentos, ellos te envían todo el registro de todo, con eso se pueden tomar decisiones” (jefe de operaciones edificio residencial, TO1).

De forma complementaria, se configura como un sistema eficiente en la detección y control de hacinamiento. Este mecanismo cobra relevancia en torres residenciales, donde la mayor cantidad de departamentos son para renta y bajo un contexto con escasos mecanismos de fiscalización, frente situaciones de sobre población o hacinamiento. Así lo relatan integrantes de comités de administración:

“Identificamos una hace un mes atrás, donde había una familia, no estoy segura si eran colombianos o haitianos, pero había como ocho personas viviendo en un departamento de dos dormitorios, pero lo logramos detectar y hablamos con el dueño y los sacaron. De inmediato le pidieron el departamento y los sacaron, los detectamos por los mismos conserjes, a qué departamento vienen o en qué departamento viven, el tránsito de la gente, principalmente la información del torniquete” (integrante comité de administración, EO1).

De esta manera el control de acceso se constituye como una efectiva herramienta de vigilancia, un mecanismo para corregir conductas (Bentham, 1791), en alianza con una activa participación de propietarios inversionistas, que, frente a la alerta de hacinamiento, finiquitan contratos de arriendo en un plazo muy breve, 1 mes promedio.

Para los residentes en cambio, el control de acceso constituye motivo de conflicto, en la medida que se considera como un dispositivo que restringe, invade y viola la privacidad, transformando el espacio residencial en “una especie de cárcel”, un bunker residencial, que los condena a vivir bajo estricta vigilancia, bajo la justificación de una “mejor seguridad”. Así lo reportan el siguiente relato:

“Porque no sirven para nada, porque te atrasan en tu salida, te atrasan en tu entrada. ¿Por qué tengo que estar sacando mi celular? para pasarlo en un torniquete, que quede el registro que yo estoy saliendo o que venga entrando, ese es mi problema cachay. Es como mi privacidad, yo sé cuántas veces entro y salgo de mi casa, por qué tengo que pasar por un torniquete. Entiendo es un tema de seguridad, pero busquemos algo menos invasivo para las personas” (arrendataria chilena, EO4).

Los residentes perciben que estas medidas más que para su protección, se diseñan como herramienta de control, en beneficio de propietarios inversionistas y de la administración. Se critica la falta de participación en el diseño y aprobación, el alto costo de instalación (25.000.000- 39,177 dólares¹⁵) y mantención mensual (\$1.200.000. – \$1.300.000/ 1.880 – 2.037 dólares), además del nulo control de impacto, en la vida cotidiana de las personas que habitan estas torres.

El control de impacto –desde la opinión de los residentes- apunta a un análisis que va más allá de la evaluación como medida de seguridad, refiere más bien a comprender cómo la instalación de nuevos dispositivos de seguridad, (no) complejiza las rutinas de los residentes, cómo impacta en la percepción de seguridad y cómo son asimiladas/aceptadas, en términos de la modificación de las conductas que exige.

La investigación reporta que en general el control de acceso ha tenido baja aceptación y no ha impactado de forma importante en la percepción de seguridad. Si bien se reconoce que la mayor parte de los residentes, han modificado su comportamiento (enrolamiento, registro de datos y acceso ordenado), existe un grupo que se ha revelado a vivir bajo este nuevo esquema de control, como se describe en los siguientes relatos:

“...hay gente que no está ni ahí, pasan por encima, pasan por abajo, ni siquiera...no están ni ahí” (arrendataria colombiana, E24)

“No hay seguridad porque puedes entrar por el portón. De hecho, nosotros tenemos la costumbre de que salimos y entramos por el portón por donde entran los autos, porque es na paja estar poniendo los datos... de partida” (arrendatario chileno, E05).

“No hay seguridad...y qué pasa con la gran cantidad de arrendatarios que se van, se llevan los datos y pueden entrar cuando quieran, quién ordena eso, es fácil entrar aquí, esto más molesta [los torniquetes] que ayuda” (arrendataria venezolana, E16).

Más allá de los efectos reales de esta medida (importantes en sí, sin duda), interesa relevar la dispar evaluación que existe entre propietarios/administración y residentes arrendatarios. Al respecto se considera que un tema central es que *“estas medidas se perciben más que como un proyecto de comunidad, como un proyecto lejano, un proyecto de los propietarios, de la administración y de la constructora”* (jefa administrativa, T04). Opinión que encuentra un fuerte sustento, al ser de público conocimiento que las inmobiliarias, financian la mitad de la inversión, hecho que se percibe de forma negativa y es fuente de desconfianza, por parte de residentes arrendatarios.

Finalmente, un tema de fondo que complementa los elementos de crítica abordados, es el cuestionamiento respecto del acceso y uso restringido de la información que otorga este dispositivo (sólo para administración y comité), acción que se interpreta como imposición de poder y desigualdad, sin posibilidad de interpelación.

Así la materialización de una gobernanza centrada en la seguridad y el control, va definiendo elementos esenciales, las bases o pilares del habitar vertical de las torres precarias.

El sistema de control de acceso y hacinamiento, se complementa con la segunda arista de la traída de la seguridad: la masificación de las cámaras de seguridad (Figura N° 41 y 42).

¹⁵ El dólar fue calculado al valor promedio del mes de diciembre de 2017 (\$638,13) de acuerdo al Servicios de Impuestos Internos (SII).

Figura N° 41: Sala de cámaras de seguridad



Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
mayo 2018.

Figura N° 42: Cámaras de seguridad



Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
mayo 2018.

Las cámaras de seguridad se configuran como la principal respuesta frente a la ola de robos y uso inadecuado de departamentos¹⁶, que enfrentaron las torres en su etapa inicial (1º y 2º año de poblamiento).

Sin embargo, luego de subsanado o minimizado este problema original, estos dispositivos de seguridad se volcaron hacia el control de los propios residentes, como mecanismo de control conductual, especialmente en espacios internos, considerados de “difícil control”: escaleras de emergencia, estacionamientos y subterráneos.

Debido a la necesidad de controlar el uso de estos espacios e inhibir conductas inadecuadas, las cámaras de seguridad han ido ganando en expansión, cantidad y presencia, tanto así que existe personal dedicado exclusivamente a su revisión, como se explica en los siguientes relatos:

“Actualmente hay 196 cámaras en total, vamos a llegar a 300. A través de las cámaras se puede detectar el microtráfico, ventas de productos ilegales, etc.” (integrante comité de administración, Eo2).

“El edificio no sólo tiene cámaras, sino que además tiene sala de monitoreo, una sala donde hay más de 120 cámaras que están controladas por una persona en todo momento, un encargado de revisar las cámaras a tiempo completo” (conserje, To8).

“...Todos los días me voy a la sala de cámaras y yo todos los días reviso lo que pasa en la noche, así hay absoluto control de lo que pasa en la torre” (jefe de operaciones, To2).

Si bien los residentes están al tanto de la existencia de las cámaras de seguridad, no tienen información respecto de su magnitud, incluso en la mayor parte de los casos no conocen la existencia de una sala exclusiva de monitoreo, capaz de observar en forma simultánea los acontecimientos de distintos puntos de las torres. Esta facultad o más bien dispositivo de seguridad, sin duda retrotrae nuevamente a la figura del panóptico, en la medida que la torre adquiere atributos de esta forma arquitectónica antes descrita:

“espacio cerrado, recortado, vigilado, en todos sus puntos, en el que los individuos están insertos en un lugar fijo, en el que los menores movimientos se hallan controlados, en el que todos los acontecimientos están registrados (...) en el que cada individuo está constantemente localizado, examinado y distribuido (...) todo esto constituye un modelo compacto de dispositivo disciplinario” (Foucault, 1976: 201).

El mecanismo que completa la tríada de la seguridad, es la implementación de un rígido sistema de multas. A diferencia de los dispositivos descritos (control de acceso y cámaras de seguridad), centrados en intervenciones físicas en la edificación, el sistema de multas pone el foco en la sanción y modificación de la conducta de residentes.

Las multas representan imposición de orden y regulación de una serie de aspectos de la vida cotidiana: ruidos molestos, peleas, uso de bienes de dominio común¹⁷, juego de niños, uso de balcones, presencia de mascotas, etc. Estos

¹⁶ Usos distintos al residencial, como es el comercio, prostitución, etc.

¹⁷ *“Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia”* (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título I, Artículo 13).

aspectos son normados y sancionados a través del reglamento de copropiedad inmobiliaria, “con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia” (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título II, Artículo 32)¹⁸.

Al igual que en la generalidad de los edificios residenciales, las multas son incorporadas en el pago de los gastos comunes, abultando un gasto que para la mayor parte de los residentes es sensible, no sólo por el costo que significa, sino que también porque su morosidad es sancionada con cortes de luz¹⁹, tema no menor en una edificación donde sus departamentos son full eléctrico.

Sin embargo, es la potencial expulsión de la vivienda –frente a la reiteración de multas y morosidad- lo que se configura como un elemento diferenciador, la principal amenaza bajo este sistema de regulación. Una acción concertada de inversionistas y administración para “limpiar el edificio y cuidar la inversión”, como se expresa en los siguientes relatos:

“...Al compadre se le pasa una multa, segunda multa, ya después a la tercera se está llamando al dueño. Así que estamos bien cortito ahí, lo tenemos bien cortito. Exacto” (conserje, To7).

“Por ejemplo, esta familia de la que te hablo, nosotros hablamos con el corredor que es un inversionista. finalmente, se fue. Los inversionistas actúan como aliados para que se cumplan las normas, y están dispuestos cambiar los residentes, esto porque saben que van a conseguir nuevos arrendatarios muy rápido, porque es muy alta la demanda en estas torres” (jefa administrativa, To3).

“Yo creo que a ellos les importa mucho el tema de que se cumpla todo el reglamento acá. Nunca hemos percibido desinterés de parte de un corredor, ni de un propietario, no conviene que el lugar se eche a perder” (jefe de operaciones, To2).

“A los morosos les bloqueamos el acceso a los espacios de uso público, lo mismo pasa cuando deben el arriendo, deben regularizar a la brevedad o se quedan fuera de todo” (conserje, To10).

De esta manera las multas se constituyen en un mecanismo de organización de la vida al interior de las torres precarias, con sanciones que exceden lo tradicional (expulsión) y un alto grado de involucramiento por parte de propietarios e inversionistas, todos ingredientes que va moldeando un tipo particular de control, fiscalización y sanción.

Desde los residentes existe una fuerte crítica hacia estas regulaciones, considerada excesivas y muchas de ellas, sin opción frente a lo que se prohíbe, como se registra en los siguientes relatos:

“Se multa si colgamos ropa en los balcones y en las ventanas, sí sé que es feo, pero dónde lo voy a hacer, no tengo donde” (arrendataria colombiana, E20).

¹⁸ Un aspecto importante por complementar es que “serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor” (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título II, Artículo 32).

¹⁹ “El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes” (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título I, Artículo 5).

“La peor multa aquí es si prendes una estufa [gas o parafina], son como 150 mil pesos [235 dólares], pero que vamos a hacer si hace frío, es muy caro usar la electricidad” (arrendataria colombiana, E17).

“Se multa si hay mucho ruido, pero estamos viviendo tan juntos, que es imposible no escuchar lo que pasa al lado, hasta en los pasillos, hasta si tiran la cadena, si se duchan muy temprano, las peleas, todo se escucha” (arrendataria venezolana, E10).

“Los niños son los más multados en esta torre, porque juegan en los pasillos, en los estacionamientos, en las escaleras de emergencia, pero ¿cómo se le dice a un niño que no juegue? Y no hay opción, para mí esto es lo más dramático. Aquí se multa a los papás” (jefa administrativa, T04).

En función de lo anterior, el alto nivel de control y sanción se va configurando como un nuevo factor de expulsión, de abandono de las torres, una variable más que explica la alta rotación de residentes, cuando lo normado se percibe excesivo, agobiante, una carga económica o porque genera “la sensación de estar viviendo en una cárcel” (arrendataria colombiana, E23), bajo un sistema de encierro y control deseable de abandonar, como se muestra en la figura N° 43).

Figura N° 43: Torres precarias desde arriba, Comuna de Estación Central.



Fuente: Santiago adicto, en Instagram.
Julio 2020.

Las personas que deciden permanecer en las torres, por aceptación, adaptación, o porque sencillamente no tienen opción de vivienda, han debido transformar su forma de vida, moldeado ahora bajo un sistema regimentado, securizado y controlado.

Sin embargo, lejos de lo que se podría suponer, la estabilidad del orden impuesto se ve constantemente fragilizada, en la medida que, si bien una parte importante de los residentes se somete a las normas impuestas, la alta rotación se traduce en un permanente ingreso de nuevos residentes, que se deben adaptar desde cero a este sistema particular de vida.

De esta manera estamos frente a un proceso recursivo “entre desconocidos”, de imposición de orden, abandono-expulsión, y llegada de nuevos residentes, que sin lugar a dudas impacta en la convivencia entre residentes, configurando una nueva forma de habitar, definida por la vigilancia, el control y la securización, todo ello bajo un contexto de alta movilidad residencial. En concreto, un nuevo borde de la precariedad habitacional.

De esta manera, el costo de la norma impacta directamente en la convivencia y en la configuración de la sociabilidad interna de las torres precarias, ello en un escenario en que existe un solape continuo entre las relaciones vecinales (plano de la vida cotidiana vecinal) y las relaciones que impone la regulación (plano de la administración), que implica tensiones y mediaciones entre lo privado, lo común y lo público (Giglia, 2012). Este es un punto central para entender las dinámicas de estos mega espacios residenciales y clave a considerar al momento de planificar y gestionar la vida de sus residentes.

Finalmente, la crítica de fondo es que al privilegiar la creación de espacios regimentados y securizados, no sólo se restringe la interacción social entre residentes, sino que también se ignoran sus deseos, historias, prácticas y formas de vida (Ghosh, 2014; Hubbard y Lilley, 2004).

Importa, por lo tanto, resituarse y ampliar la discusión, comprendiendo que las torres precarias más que una expresión física, constituyen interrelaciones diversas y complejas entre personas y cosas, dimensión que excede el rol de mercancía al que ha sido sujeta a la luz de la imposición de esta nueva forma de gobernanza.

3.4. Conclusiones

Este capítulo ha tenido como objetivo describir los elementos que determinan y dan forma a la gobernanza que impera al interior de las torres precarias, visibilizando los vínculos detectados entre la estructura de tenencia, la forma de gobernanza y su impacto en la forma de habitar, construyendo un puente entre dimensiones, que apoye la comprensión sistémica de las dinámicas presentes al interior de estas mega estructuras residenciales.

La comprensión sistémica cobra relevancia, más aún si se considera que las torres de gran altura y densidad han comenzado a ser reconocidas como una unidad de análisis urbano en sí mismo, no sólo por su dimensión, sino que también por el tejido de actores que alberga, la estructura de poder que genera, la complejidad en la gestión que demanda y el impacto que imprimen en la vida de sus residentes.

Todo esto nos habla de la emergencia de formas residenciales cada vez más complejas, importantes de indagar con mayor profundidad en futuras investigaciones, toda vez que se constituyen en verdaderos laboratorios socio-espaciales, espacios privilegiados para estudiar procesos de reestructuración de la vida en la ciudad, nuevas formas de interacción social y formas de habitar. (Duhau & Giglia, 2008; Easthope & Randolph, 2009; Rosen & Walks, 2013).

Lo anterior no sólo releva la importancia del estudio de la micro escala residencial -el estudio de la ciudad dentro de la ciudad-, sino que también invita a comprender la contribución crucial de los urbanismos verticales, en el marco de una ciudad que crece y se complejiza al alero de una extraordinaria extensión vertical.

Ahora bien, en términos de la estructura de la investigación, se podría señalar que ya están definidas y expuestas, las bases físicas (atributos de la edificación/indicador de precariedad) y políticas (gobernanza de las torres) de la conformación de esta nueva ciudad vertical. De esta manera, dos de las cuatro dimensiones que aborda este trabajo, van configurando el escenario residencial sobre el cual se asientan las dinámicas y vivencias del actor central de esta investigación: el residente.

En sintonía con lo anterior, el siguiente capítulo, indaga en la dimensión económica, pero desde la perspectiva del residente, específicamente a través de un recorrido financiero, que da cuenta del alto costo (económico) que deben enfrentar al habitar en las torres precarias, describe, además, las estrategias desplegadas para sustentar esta permanencia, exponiendo fricciones que se suman a los elementos de control y segurización expuestos en este capítulo.

Finalmente, es importante señalar, a la luz de lo analizado, que más que frente a una solución de vivienda, estamos frente a una solución de inversión, basada en una estructura de propiedad y una forma de gobernanza específica.

Esta fórmula de gobernanza no sólo sustenta el negocio del habitar, sino que también instala las bases para comprender la forma como se habita al interior de las torres precarias, siendo, por tanto, un contexto a considerar en los siguientes capítulos de esta investigación.

Capítulo 4

EL ALTO COSTO DE HABITAR

**Estrategias y emergencia de
nuevas dinámicas que sustentan la
permanencia en las torres precarias**

Introducción

Este capítulo centra el análisis en la vida de los residentes que habitan las torres con mayor nivel de precariedad, específicamente en los más vulnerables, residentes de “segunda categoría” o el eslabón más débil, dentro de la estructura de gobernanza expuesta en el capítulo tres: arrendatarios, principalmente migrantes latinoamericanos.

A través del relato de residentes y trabajadores, el capítulo da cuenta como el acceso a un mercado residencial, considerado un ascenso en las trayectorias residenciales, define un sistema de vida lábil, expresado en altos costos económicos, que detona el despliegue de diversas estrategias, para permanecer en un mercado residencial altamente encarecido y precarizado.

Si bien se devela alta vulnerabilidad, a la luz de las estrategias desplegadas, se van tejiendo vínculos entre residentes, formas de interacción, que muestran atisbos de nuevas formas de hacer comunidad, que, si bien son esbozadas en este trabajo, requiere de mayor profundidad en futuras investigaciones.

En función de lo anterior, se propone un capítulo estructurado en 3 apartados. El primero, se denomina “La edificación vertical precaria como alternativa residencial”. Se centra en conocer quiénes son y de dónde provienen los residentes de la edificación vertical precaria, las trayectorias residenciales que han experimentado, de manera de comprender de mejor manera qué implica el arribo hacia las torres en estudio y los costos asociados.

El segundo apartado, “El costo económico del habitar vertical ¿Cuánto cuesta vivir en la edificación vertical precaria?”, expone qué implica el acceso a un sistema de vida altamente encarecido, que configura una sobrecarga presupuestaria, superior a las posibilidades reales de sustentación de los nuevos residentes. Un nuevo borde o margen de la precariedad habitacional.

Finalmente, el tercer apartado, “Estrategias y emergencia de nuevas dinámicas comerciales que sustentan la permanencia en las torres precarias”, describe las acciones desplegadas por los residentes para incrementar sus ingresos y sostener la transición residencial lograda. Fruto de ello, se evidencia no sólo la alta fragilidad de este modelo residencial, sino que también atisbos de nuevas formas de hacer comunidad, que emerge al alero de una relación funcional, basada en la necesidad y la interdependencia.

4.1. La edificación vertical precaria como alternativa residencial

El tránsito que han experimentado los habitantes de las torres precarias, no representa la opción deseada, sino que la posible, bajo un mercado de arriendo de departamentos a nivel metropolitano en expansión (22% en 2017)¹, pero altamente encarecido² y excluyente para los quintiles más bajos de la población (Ureta, 2018).

La expansión del mercado de arriendo, vinculado a la tipología de torre en altura y alta densidad, se ha situado principalmente en comunas centrales y pericentrales, territorios de alto dinamismo inmobiliario, donde es factible asegurar la rentabilidad de inversión (a través de altos precios de arriendo), en un contexto país en que la concentración de la propiedad de la vivienda para renta es parte de un modelo de negocio, concretamente un vehículo de inversión para las clases de mayores ingresos o un activo de protección para la vejez (López & Herrera, 2018; Vergara & Aguirre, 2019).

Este mercado descansa en el aumento de la oferta de propiedades nuevas en altura (47,7%), el incremento de los precios (67,4%) entre 2011 y 2018, además de una fuerte concentración de la propiedad en manos de inversionistas, que de acuerdo con un estudio del Instituto de Estudios Urbanos (UC) y la consultora INCITI, llega al 43,5% de los departamentos nuevos en Santiago en 2018³.

Dentro de los múltiples efectos de este modelo rentista, el uso de la vivienda como captura de valor desde los hogares más pobres cobra sentido para este análisis, en la medida que el incremento de los precios de arriendo dificultan el acceso de los sectores más carenciados (Rolnik, 2017; Hulse & Reynolds, 2018; López & Herrera, 2018). Además, define para la población que logra acceder a este mercado, un sistema de vida lábil, con atisbos concretos de precarización, expresado en altos costos (económicos y sociales) y el despliegue de estrategias para permanecer en un mercado residencial definido como un ascenso en sus trayectorias residenciales.

En este contexto de mercado residencial segregado y excluyente, la edificación vertical precaria constituye la alternativa residencial o el segmento de mercado inmobiliario al que puede acceder la población de clase media y media-baja, además de una alta proporción de migrantes, con ingresos más altos y empleos formales. Esta tendencia es parte de una dinámica coincidente con la comuna de Santiago, donde los polos más poblados de migración coinciden con el área de mayor desarrollo inmobiliario de edificios en altura (Atisba, 2018).

En función de lo anterior, el tránsito hacia la edificación vertical precaria expresa claros matices, que se entienden a la luz de la confluencia de las necesidades y motivaciones de los nuevos residentes y las alternativas de un mercado inmobiliario segregado. El resultado es un tránsito residencial con escasas opciones, donde la gente no opta donde vivir, sino que vive donde puede.

Así, para ninguno de los residentes entrevistados que habitan la edificación vertical precaria, ésta fue su opción deseada, sino que más bien fue la opción

1 De acuerdo a un estudio del Instituto de Estudios Urbanos (UC) y la consultora Inciti (2019) Disponible en: <https://digital.elmercurio.com/2019/09/19/C/8Q3M9V3H#zoom=page-width>

2 “Entre 2009 y 2015 el precio promedio de arriendos en zonas urbanas aumentó en un 31,2% en el AMGS, (López & Herrera, 2018, citando MIDESO, 2009, 2015). Disponible en <https://ciperchile.cl/2018/07/25/arriendos-por-las-nubes-efecto-de-la-creciente-concentracion-de-la-propiedad/>

3 Disponible en: <https://digital.elmercurio.com/2019/09/19/C/8Q3M9V3H#zoom=page-width>

posible y en algunos casos obligada (en un marco de necesidad), ante la falta de alternativas residenciales de valor similar y flexibilidad en las condiciones de arriendo, como se expresa en los siguientes relatos:

“La condición me hizo vivir, no había más, pedían mucho más y esto es lo que podía alcanzar...” (arrendataria colombiana, EO11).

“Cuesta encontrar arriendo, cuesta mucho. Fue lo que encontramos. O sea, fuimos a muchos lugares a muchos departamentos y aparte la lista de espera como, ‘ya los vamos a llamar’, ya no es como yo decido donde vivir ahora, buscar un arriendo es como ‘yo los llamo a ustedes’. Es como buscar pega, a la suerte de la olla, ¿cachai?... lo que te tocó te tocó. Entonces por esas cosas de la vida llegamos acá y ya, no hay otra opción, no encontramos casa, estamos en una lista gigante de espera y esta era como la opción. Aparte que esto estaba lleno de arriendo si total (...) era lo que había” (arrendataria chilena, EO6)

A pesar de lo mencionado, el tránsito hacia las torres precarias se percibe en general como una mejora en la trayectoria residencial. Los habitantes provienen principalmente de parques habitacionales deteriorados y tugurizado (piezas en subalquiler con baños compartidos, conventillos y cites), donde vivían en calidad de hacinados o allegados. Para un segmento —especialmente migrantes— son viviendas que se mueven en un mercado de alta informalidad, carentes de contratos, pagos transparentes y obligaciones que garanticen una buena calidad de vida.

Estos espacios están localizados principalmente en comunas del área centro y centro poniente del AMS, con alta proporción en la comuna de Estación Central. Si bien se reconoce la movilidad residencial entre comunas, este trabajo más bien releva el tránsito hacia una nueva tipología habitacional que emerge y se masifica en proporciones inéditas para las ciudades chilenas: la vivienda vertical precaria.

La decisión de transitar hacia una nueva tipología habitacional, constituye la oportunidad de materializar aspiraciones, que van desde la necesidad básica de acceder a un techo, hasta la posibilidad de ascenso en la escalera (simulada) de calidad habitacional. Concretamente, es el tránsito hacia una vivienda que brinda privacidad, independencia y seguridad, ésta última entendida como el paso al mercado de arriendo residencial formal.

La amplia oferta de departamentos en edificios en altura, su fácil acceso, menor precio y flexibilidad en las condiciones de arriendo, se constituyen, en este contexto, en las claves del éxito para una tipología habitacional que se masifica y precariza a un ritmo creciente.

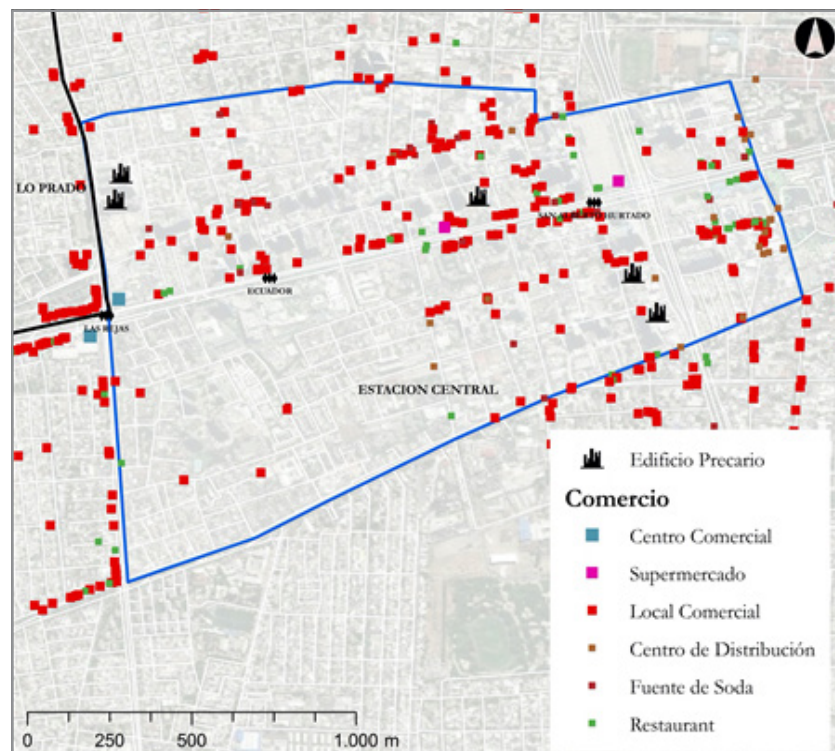
La población chilena y especialmente migrante, encuentra un mercado que flexibiliza las exigencias legales (se arrienda con documentos de identidad en proceso) y económicas (se exime el mes de garantía), dando acceso a edificaciones precarias, pero nuevas y bien localizadas, atributos altamente valorados.

En este contexto, se produce la paradoja que se va generando precariedad en territorios con gran potencial inmobiliario y claras ventajas, dadas por su emplazamiento central en la ciudad⁴. Estación Central, y especialmente el

4 De acuerdo al Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU) 2018, de las 93 comunas consideradas, Estación Central se encuentra en el número 28, en el primer tercio.

sector donde se ubica las torres precarias, se reconoce como un territorio con ventajas comparativas en términos de conectividad y accesibilidad a una amplia gama de servicios y comercios de distintas escalas (Figura N° 44), aspecto que se constituye en el principal eje de valoración tanto para empresas inmobiliarias como para actuales y potenciales residentes.

Figura N° 44: Comercios, comuna de Estación Central



Fuente: Elaboración propia, en base a datos de SEREMI MINVU, 2018.

Para los residentes el tránsito hacia este territorio se constituye en una oportunidad de articular de mejor manera la vida personal, familiar y laboral, de hacer la vida a pie, acercarse al centro, haciendo uso de las ventajas que la centralidad otorga.

Así, la mezcla de un buen emplazamiento, un mercado inmobiliario dinámico, una normativa laxa, y la necesidad de vivienda y expectativa de una mejor calidad de vida, se constituyen en la sustentabilidad de un mercado residencial precario, pero accesible, donde es posible comenzar, para luego “tratar” de transitar hacia opciones residenciales de mayor calidad en el mediano plazo (1 a 3 años, en promedio) que el mismo mercado provee paradójicamente en el mismo sector/barrio o al interior de la misma torre de residencia.

Este capítulo se ancla en esta transición, entendiendo el arribo a la torre precaria como la construcción de un nuevo “borde o margen” de la precariedad habitacional, con elementos positivos también por cierto, lo que justamente entrega los antecedentes para comenzar a discutir respecto de un concepto – la precariedad- que presenta matices (elementos positivos y negativos) en su materialización, dando pistas para la comprensión del concepto más como un proceso que como una política, artefacto o dimensión puntual.

4.2 El costo de habitar ¿Cuánto cuesta vivir en la edificación vertical precaria?

Habitar una edificación vertical precaria es de alto costo económico. Acceder a un departamento en renta de 25 m² promedio, 1 dormitorio, 1 baño, living-comedor, sin balcón ni logia, fluctúa entre 210.000 y 300.000 pesos (329-470 dólares⁵). Si se decide aumentar la superficie (30 m² promedio) y sumar 1 dormitorio, el valor puede alcanzar los 380.000 pesos (595 dólares⁶).

Estos valores se enmarcan dentro de un área de desarrollo inmobiliario que si bien se enfoca a un segmento de mercado (clase media y media baja), presenta heterogeneidad en el nivel de precariedad de sus edificaciones (en función del indicador diseñado) y consecuente con ello, en la valorización de su oferta residencial para renta, llega a valores que bordean los 600.000 pesos mensuales (940 dólares), como lo muestra la Figura N° 45.

El alto precio de renta no responde a una característica puntual de la zona de estudio, sino que más bien es parte de un incremento generalizado en zonas urbanas y metropolitanas⁷, que incluso llega a ser mayor, si se consideran los precios por cada metro cuadrado útil de vivienda (UF/m²), como se evidencia en los resultados de la encuesta CASEN y reporta el trabajo de López y Herrera (2018):

“De acuerdo a la encuesta CASEN, en el AMGS⁸ para los tramos de vivienda de 30 a 40 m² y de menos de 30 m², los incrementos de precio de arriendo entre 2009 y 2015 fueron de 25,5% y 46,5% respectivamente (...) En igual período en la comuna de Estación Central el arriendo de vivienda de 30 m² a 40 m² se encareció un 21% (de 0,13 UF/m² a UF/ m² 0,15)” (López & Herrera, 2018: s/n).

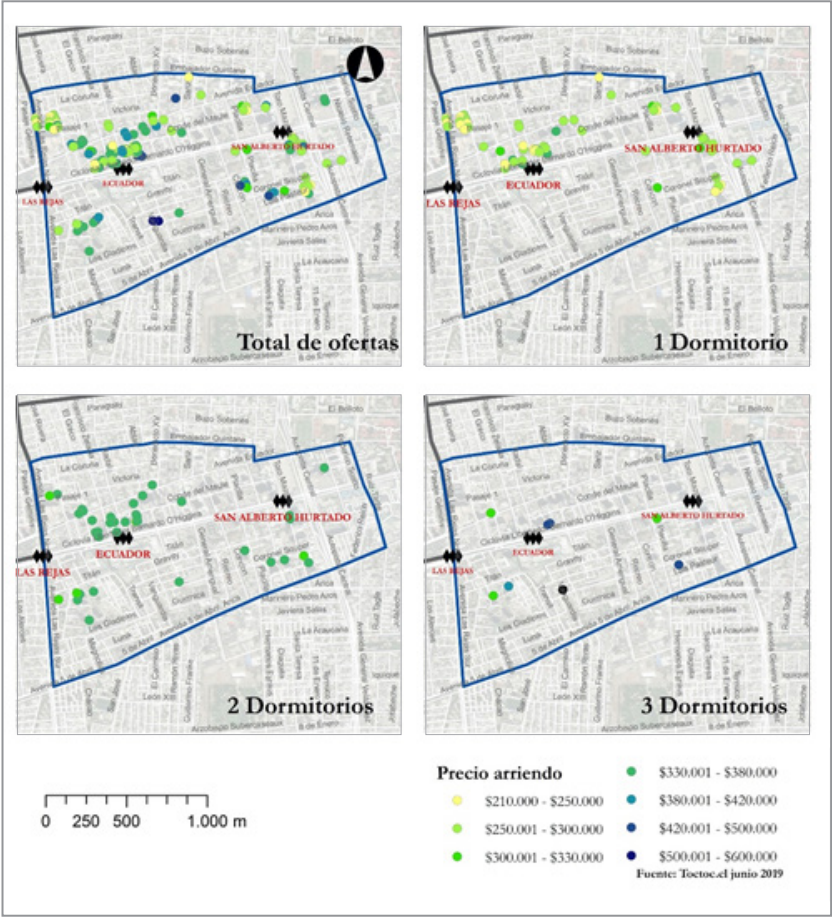
5 El dólar fue calculado al valor promedio del mes de diciembre de 2017 (\$638,13) de acuerdo al Servicio de Impuestos Internos (SII).

6 Los valores fueron entregados por los entrevistados y posteriormente cotejados con la información disponible en el sitio de arriendo y compra de propiedades Toc-Toc. Datos extraídos en junio de 2019.

7 “Entre 2009 y 2015 el precio promedio de arriendos en zonas urbanas aumentó en un 31,2% (de UF 5,8 a UF 7,7). En el Área Metropolitana del Gran Santiago (AMGS), el incremento fue de un 18% (de UF 7,3 a UF 8,6)” (López & Herrera, 2018: s/n).

8 AMGS, sigla correspondiente a Área Metropolitana del gran Santiago.

Figura N° 45: Precios de arriendo polígono en estudio



Fuente: Elaboración propia, en base a datos de Tootoc.cl.

Si bien el precio de renta representa el principal gasto dentro del costo del habitar en las torres precarias, por cuanto define el (no) acceso a este mercado residencial, se suman una serie de otros gastos, clasificados en 4 categorías: obligatorios, opcionales, excepcionales e invisibilizados (Tabla N° 16).

Tabla N° 16: Tipos de gastos al interior de las torres precarias.

	TIPOS DE GASTOS			
	OBLIGATORIOS	OPCIONALES	EXCEPCIONALES	INVISIBILIZADOS *
	Gastos comunes	Arriendo equipamientos	Multas	Mantenición infraestructura
PRINCIPALES ÍTEMS	1. Remuneraciones: 11,5 millones de pesos promedio. 2. Empresa de administración: 1,8 millones pesos, promedio. 3. Seguridad: 1,3 millones pesos, promedio Gasto común promedio por dpto. 25.000-30.000 pesos	1. Estacionamientos: 50.000 a 80.000 pesos. 2. Bodegas 30.000 a 70.000 pesos. 3. Salas multiusos y quinchos 25.000 a 30.000 pesos.	1. Ruidos molestos: 46.368 pesos. 2. Tenencia irresponsable de mascotas: 46.368 pesos. 3. Usar estacionamiento ajeno: 26.444 pesos. 4. Consumo sustancias etílicas en áreas comunes/ patear puertas-golpear vehículos: 46.368 pesos. 5. Uso de parafina/gas al interior de los departamentos: 150.000 pesos.	Problemas vinculados al deterioro y mantención de la edificación, que a la fecha son resueltos por la garantía de postventa, pero que en un futuro cercano serán responsabilidad de las edificaciones: filtraciones, inundaciones de subterráneos, ductos de basura, etc.
(*) Si bien estos conceptos no han sido explícitamente cuantificados en los gastos, dado que actualmente son de cargo de la inmobiliaria, se estima que representarán en el futuro cercano una cuantía no menor, que tendrán repercusiones en el monto de los gastos comunes.				
Fuente: Elaboración propia, a partir de la revisión de los gastos comunes, año 2017.				

Se considera que estos gastos van conformando una sobrecarga presupuestaria por encima de las posibilidades reales de sustentación de sus residentes. En este punto radica el problema y las causas detonantes de una serie de acciones por parte de éstos para enfrentar una estructura creciente y diversa de gastos.

Los gastos obligatorios se vinculan a la decisión de vivir en comunidad bajo la figura de copropiedad, implica la adquisición de derechos y deberes, habitar bajo un nuevo sistema de vida y consecuente con ello, asumir nuevas responsabilidades financieras, que aportan en el funcionamiento y gestión de la edificación. El mecanismo de aporte financiero es a través de los gastos comunes, ítem nuevo en el presupuesto de muchos residentes y segundo criterio a considerar (después del valor del arriendo) a la hora de decidir dónde vivir.

La conformación del gasto común incluye el pago de remuneraciones al personal, gastos en administración, pago de servicios básicos de consumo común, mantenciones, reparaciones y gastos extraordinarios. A estos gastos de funcionamiento mensual, se suma la conformación de un fondo de reserva, que fluctúa entre 40 y 45 millones de pesos (62.638-70.518 dólares), destinado para atender reparaciones de los bienes de dominio común, en la forma que detalla la Ley de Copropiedad Inmobiliaria⁹.

La distribución del gasto común, se divide en alícuotas entre todos los departamentos que conforman la edificación, calculada en función del metraje cuadrado de cada uno. Este elemento explica que, en términos de costos, no sólo sea la torre que se habita relevante en la decisión residencial, sino que también los metros cuadrados del departamento a elegir, al interior de la misma edificación.

Si se lleva a cifras el funcionamiento de las torres precarias, se evidencia que estamos frente a una mega escala residencial, no sólo en términos de infraestructura, sino que también en cuanto a estructura y administración presupuestaria.

Lo anterior se expresa en el alto costo de gestión, que durante 2017 fue de 25,5 millones de pesos mensuales promedio¹⁰ (39.960 dólares). De este total, el ítem remuneraciones explica el mayor gasto (\$11,5 millones/18.021 dólares), más honorarios de administración (\$1,8 millones/2.820 dólares) y gastos en mantenciones preventivas (mantención torniquetes de acceso y ascensores), los cuales fluctúan entre 1,2 y 1,3 millones de pesos mensuales (1.880-2.037 dólares).

En función de lo anterior, se estima que alrededor del 50% del gasto común está compuesto por remuneraciones del personal, dato que se explica por la gran cantidad de funciones que las torres demandan y la compleja estructura de trabajadores que se ha ido tejiendo, en función de estas demandas (Tabla N° 17).

9 En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común, a la certificación periódica de las instalaciones de gas, certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el inciso segundo del artículo 13. (Ley 19.537, Copropiedad Inmobiliaria, Título I, Artículo 7).

10 La información proviene de la revisión de los gastos comunes de los edificios sujetos a estudio (años 2016 y 2017).

Tabla N° 17: Estructura de trabajadores

Estructura laboral torres precarias	
Trabajadores	Tareas
1 empresa de administración	Administra los dineros de la edificación (ingresos-egresos); genera el reporte de los gastos comunes (en base al reporte del jefe administrativo); y se encarga de los arreglos de las torres (desde cotización hasta concreción).
1 jefe de operaciones	Asuntos operativos: mantenciones (artefactos, bombas de agua, grupo electrógeno, ascensores, etc.). También se encarga de supervisar el trabajo del personal.
1 jefe de administrativo	Recursos humanos y temas administrativos (contratos, despidos, remuneraciones, vacaciones, registro de pago de gastos comunes, multas, etc.)
1 a 2 encargados de ascensor	Encargado de controlar el funcionamiento de los ascensores (control de flujo).
1 operador de sala de cámaras	Encargado de observar las cámaras de seguridad instaladas en distintos espacios de las torres.
1 supervisor de aseo	Encargada de supervisar la calidad del aseo de las torres.
8 auxiliares de aseo	Encargados de la limpieza de espacios de uso público de las torres. Divididos en 2 turnos (6:00 /14: 00 horas.)
9 conserjes (semana)	3 turnos diarios (7:00-15:00/15:00-22:00/22:00- 7:00 horas) 3 conserjes por turno (2 en conserjería/1 en portería)
9 conserjes (part- time fines de semana)	Principales tareas: control de entrada, control uso de aplicaciones acceso, control uso de estacionamiento, entrega de correspondencia, rondas de seguridad, control horario de mudanzas, encargado de comunicar las multas, entre otras.

Fuente: Elaboración propia en base a revisión de gastos comunes y entrevistas.

Lo interesante al respecto es que, dada la estructura presupuestaria de las torres precarias, con un gasto promedio anual de 306 millones de pesos (479.526 dólares), es posible situarlas en la categoría de pequeña empresa (tramo 3¹¹), de acuerdo a la clasificación establecida por el Servicio de Impuestos Internos (SII), símil que resulta interesante de visualizar como un elemento de la complejidad de esta “máquina de habitar”.

La estructura y administración presupuestaria descrita, deber ser asumida por los residentes a través de los gastos comunes, ítem relevante no sólo porque en general representa un nuevo gasto, sino que también por la continua alza que han experimentado en los últimos años. Se reporta un valor actual entre 25.000 y 35.000 pesos (39-54 dólares) versus 15.000 (7 dólares) pesos hace dos años atrás.

Al alza de los gastos comunes, se suma un gasto importante por consumo de electricidad: 25.000 a 55.000 pesos- (39-86 dólares), valor que se explica por la condición full eléctrico de los edificios y la prohibición de uso de otras energías por motivos de seguridad.

Ahora bien, el alza de los gastos comunes se enmarca en un incremento del orden de un 39% a nivel nacional entre 2008 y 2017, y en un promedio de 106.000 pesos mensuales (166 dólares) en la Región Metropolitana de

11 La categoría de pequeña empresa (tramo 3) va entre 10.000 y 25.000 UF. de gasto mensual. El gasto de las torres precarias mensual es de 11.419 UF (Valor calculado al 31 dic 2017). La Unidad de Fomento (UF): Es una unidad de cuenta utilizada en Chile, reajutable de acuerdo con la inflación. Valor calculado al 31 dic 2017.

Santiago, con valores que fluctúan entre 29.965 pesos (46 dólares) en Conchalí y 319.386 pesos (500 dólares) en Vitacura, de acuerdo a un estudio de Edifito.com, plataforma que gestiona la administración de comunidades¹².

La respuesta frente al valor y alza de los gastos comunes, es una morosidad en incremento a nivel metropolitano, como es reportado por un estudio de Edifito.com:

“...uno de cada cuatro propietarios de departamentos es moroso (entre el 25 y 27%) en Santiago y, dependiendo de cada comuna, las deudas pueden persistir entre 2 y 7 meses [respecto de los motivos para no pagar se reporta que] 60% de los morosos se atrasa uno o dos meses por cosas puntuales, gasto en remedios o algún imprevisto. Otro 30% son los casos más duros, de sobre 5 meses, porque quedaron cesantes o les fue mal en los negocios. Y los restantes, entre 10 y 8%, son los que derechamente no quieren pagar o tienen diferencias con la administración” (Edifito.com, 2019: s/p).

Lo interesante a destacar es que la morosidad que se instala a nivel de la metrópoli, contrasta con los bajos niveles en las torres precarias, donde a través de la imposición de medidas de presión por parte de la administración (corte de electricidad, la principal) en general, se mantienen departamentos sin deuda: *“Es que este es un edificio full eléctrico, entonces sin luz no pueden hacer nada. No te puedes ni bañar. Entonces esto es un mecanismo importante de presión”* (jefa administrativa, T04).

A estos gastos base (obligatorios), se suman gastos opcionales, que representan lo que se ha denominado “el costo de la expansión”. Frente a departamentos de reducidas dimensiones, la edificación ofrece la expansión, a través del arriendo de estacionamientos y bodegas, además de espacios para actividades de recreación y limpieza (salas multiuso, quincho y lavandería) no factibles de realizar al interior de las viviendas, básicamente por su reducido tamaño.

Si bien estos gastos son opcionales, tensionan el presupuesto familiar, cuando se instala su necesidad y se constituyen en un gasto permanente que se suman a un ya abultado ítem de gastos obligatorios. Los casos más representativos: arriendo de estacionamiento (50.000-80.000 pesos/78-125 dólares mensual) y bodegas (30.000-70.000 pesos/47-109 dólares mensuales).

El uso de espacios para actividades familiares y recreativas tiene otra complejidad, en la medida que es una acción deseada, pero de difícil acceso. El arriendo de salas multiuso y quinchos fluctúa entre 25.000 y 30.000 pesos por jornada (39-47 dólares), más el pago de una garantía de igual monto, para compensar posibles destrozos o pagar el servicio de aseo. Estos valores lo hacen inaccesible para muchos residentes y sin alternativa de uso de otros lugares equivalentes, ya que no se existen espacios de uso públicos gratis al interior de las edificaciones.

Se considera que ésto, no sólo tiene un efecto de confinamiento de los residentes al interior de sus departamentos, sino que también inhibe la posibilidad de generar comunidad, apropiación e involucramiento en asuntos colectivos en la vida cotidiana, básicamente porque no existe un espacio físico que permita el encuentro entre vecinos al interior de las torres.

¹² Publimetro (2018) Información extraída de <https://www.publimetro.cl/noticias/2018/11/06/el-fantasma-de-los-gastos-comunes-radiografia-al-dolor-de-cabeza-inmobiliario-de-los-chilenos.html>.
Revisada en septiembre de 2019.

Los gastos excepcionales, complementan la tríada de lo que se ha denominado el “costo del habitar”. Remiten al pago de multas, asociada a acciones prohibidas y normadas al interior de las torres: ruidos molestos, tenencia de mascotas, no uso de aplicación de acceso en los torniquetes, uso de parafina u otro combustible en los sistemas de calefacción, uso indebido de estacionamientos de visita, niños jugando en lugares no permitidos, depositar basura orgánica en depósitos ecológicos, etc.

Si bien las multas reportan un gasto excepcional, lo relevante es su alto valor, el cual puede llegar a ser equivalente –dependiendo de la acción- al valor mensual de los gastos comunes (uso de estacionamiento ajeno: 26.444 pesos/41 dólares), duplicar el valor (ruidos molestos: 46.369 pesos/72 dólares) o, en casos más extremos, quintuplicar el monto mensual de éstos (uso de parafina o gas: 150.000 pesos/235 dólares).

La otra cara de la moneda, es el ingreso que las multas aportan a las arcas de la edificación, valor que en promedio en el año 2017 fue de 324.206 pesos por mes (508 dólares), monto que –de acuerdo a lo declarado por los jefes administrativos- se destina de forma íntegra al fondo de reserva, que en promedio asciende a 19.313.830 pesos (30.272 dólares).

Finalmente, se suman los gastos invisibilizados, los cuales se consideran que a la fecha han sido subsidiados y con ello invisibilizados, debido a que las torres en estudio se encuentran sujetas a la garantía de postventa.

La edificación vertical precaria es de reciente construcción, por lo tanto, representa una infraestructura nueva y con bajo grado de deterioro visible. Se encuentran dentro del período de garantía de postventa, lo que implica que según lo dispuesto en la Ley de Garantías N° 20.016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, las eventuales fallas o defectos de la construcción tienen el respaldo de postventa para su resolución.

La Ley señala responsabilidades con distintos plazos de prescripción y cobertura: *“1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble. 2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones. 3. En el plazo de tres años, si hubiese fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras”* (Ley N° 20.016: 1).

Ahora bien, se ha mencionado que las torres presentan un bajo grado de deterioro visible, este es un punto en el cual parece importante detenerse y observar, en la medida en que fruto de una garantía vigente (postventa) se encuentran invisibilizados problemas estructurales, que bajo la caducidad de esta garantía o al alero de una mala gestión, puedan volver a emerger en su real magnitud.

Actualmente, en las torres precarias se han identificado una serie de problemas: filtraciones (especialmente en la loza de los estacionamientos), inundaciones de subterráneos (bodegas y estacionamientos), rotura de tubos de caída de agua, ductos de basura tapados, termos eléctricos reventados, etc. Todos estos problemas bajo la garantía vigente han sido oportunamente atendidos y resueltos. Hasta ahí todo bien.

El gran problema que surge es que muchos de estos desperfectos vuelven a emerger en el mismo lugar y con igual o mayor intensidad, replicándose la misma acción: se descompone y se repara recursivamente. Desde esta perspectiva lo que ha sucedido es una invisibilización de los problemas estructurales de las torres, al alero de una respuesta rápida y correcta, que repara y con ello cumple, pero no resuelve los problemas de raíz, siendo una posible herencia para sus residentes, como lo expresan los siguientes relatos:

“Las bodegas en 2 años se han inundado 3 veces. La inundación implica la llegada de aguas servidas, por lo tanto, de una posterior reparación que implica limpiar, sanitizar, además de reponer todas las cosas perdidas” (arrendataria colombiana, E09).

“La mayoría de los problemas están en los subterráneos: inundaciones de bodegas y estacionamientos en períodos de lluvia. A pesar de que la inmobiliaria ha respondido frente a estos problemas, los problemas se han vuelto a repetir en los años siguientes. Al día de hoy en varios edificios no se sabe que solución se le dará” (propietaria chilena, E01).

“Se ha tenido que hacer mantenciones específicas como la impermeabilización del suelo de los estacionamientos, debido al problema permanente con las filtraciones. Hicieron la tremenda obra, picaron, echaron material, primera lluvia se salió todo. Esto lo hizo postventa” (arrendataria chilena, E07).

La pregunta que emerge entonces es ¿cómo enfrentarán estas comunidades residenciales la gestión y mantención de los problemas que persistan luego del período de postventa y otros que emerjan por la dinámica propia del uso y antigüedad de la edificación? Esta pregunta se perfila como una interrogante interesante para futuras investigaciones, pero poco o nada visualizada hoy por los residentes, que no alcanzan a dimensionar esta problemática, ya que el ejercicio de la respuesta rápida al problema por parte de las inmobiliarias no lo permite.

El otro tema que emerge es cómo se compatibilizan los problemas de responsabilidad colectiva con los de responsabilidad particular, en espacios residenciales de alta densidad y rotación, que bajo este escenario genera las condiciones para desatender las mantenciones al interior de los departamentos, afectando con ello no sólo a la unidad habitacional, sino que también a vecinos cercanos: roturas de termos, filtraciones, inundaciones, entre otros.

Desde el punto de vista de la estructura de gastos, la interrogante es aún mayor, en la medida que en la actualidad no es posible cuantificar los costos que va a significar la mantención de estas mega estructuras residenciales y más aún cómo enfrentaran las comunidades –vía gastos comunes– un alza inminente en los costos que hoy significa habitar una torre precaria.

En este contexto, resultará interesante constatar el tránsito de los gastos invisibilizados hacia gastos obligatorios, como así también la potencial emergencia de otras tipologías de gastos acordes a las nuevas etapas (en términos cronológicos) de una edificación joven en términos constructivos y que, por lo tanto, no experimenta aún los desgastes propios que el uso y el tiempo develarán en el mediano y largo plazo.

Ha parecido importante transitar y relatar el recorrido financiero familiar, de modo de comprender que implica hoy para una familia en términos de costos, habitar en estas torres. Si se considera que el sueldo mínimo en Chile es de 301.000¹³ pesos mensuales (471 dólares), que sus residentes son principalmente auxiliares de aseo, trabajadores independientes, feriantes, reponedores de supermercados, entre otros similares, surge la alerta respecto de los altos costos de habitar una vivienda que se ha definido con un nivel de precariedad muy alto en la presente investigación.

Frente a este mercado y valores, cada familia diseña su fórmula presupuestaria para sostener un gasto en vivienda, que en su valor mínimo (arriendo, gastos

comunes, agua y luz) asciende a 290.000 pesos (454 dólares), pero que en la mayor parte de los casos supera los 400.000 pesos por mes (626 dólares). Lo relevante de señalar es que, desde la visión de los residentes, el alto costo no se condice con la calidad de la vivienda, sin embargo, bajo un criterio de precios comparativos, reconocen que es la mejor vivienda a la que pueden acceder.

Así, la transición a la torre precaria expresa una dicotomía, representa por un lado un ascenso en la escalera simulada de la movilidad residencial, pero a la vez una sobrecarga al presupuesto familiar, sin opción de reducción y sobredimensionado para las características de la edificación (carente de espacios de uso público y áreas verdes) y el perfil de sus residentes.

También da cuenta de un nuevo borde de la precarización, en la medida que el tránsito residencial implica en muchos casos triplicar el gasto en vivienda¹⁴ y destinar casi el 80% de la renta familiar a este ítem, en palabras de los residentes “vivir para trabajar”, precarizando otras dimensiones de la vida familiar (alimentación, vestimenta, educación, salud, entre otras), en pos de mantener la transición lograda, como se expresa en los siguientes relatos:

“...Somos tres adultos y vivimos para pagar el arriendo. Comemos muy mal debido a esto” (arrendataria colombiana, E012).

“Se va casi la renta de mi esposo y la mía [en arriendo y gastos comunes]. Nosotros no nos quedamos, como se dice, ni para poder comprar un par de medias, de calcetines” (arrendataria venezolana, E014).

“Lo que yo gano el 15, es para cable, luz y agua y lo que agarro al último es para el arriendo. Y lo que agarra mi esposo es para la comida y para lo que tenga que comprarle al niño, aparte todo lo que es su leche, su Nestún, sus cositas así. Y este, ya se fue la plata” (arrendataria venezolana, E018).

Ahora bien, la precarización no sólo se expresa en el alto porcentaje de renta que se destina al ítem vivienda en desmedro de otros, también impacta en los tiempos y espacios familiares, debido al aumento de la jornada laboral y a la emergencia de los allegados transitorio. Ambas acciones que apuntan a incrementar los ingresos, en un contexto de sobrecarga financiera para las familias que habitan las torres precarias.

La extensión de la jornada laboral para los residentes sin hijos, en general, funciona como una fórmula sin mayores problemas. La vivienda adquiere un carácter funcional, transformándose en una vivienda dormitorio en una localización central, básicamente un lugar para dormir. Sin embargo, cuando hay hijos, la fórmula se tensiona, ya que se requiere de mayor organización para el cuidado de éstos: jornadas laborales distintas de las parejas y apoyo extra para su cuidado, que impactan en los espacios de convivencia familiar, como se expresa en los siguientes relatos:

“...pero como mi pareja trabaja de domingo a domingo, nosotros no salimos. (...) Incluso en ocasiones ni siquiera salimos al parque a sacarlos [a los niños]. Por lo mismo porque ya estamos como agotados, nos da aburrimiento salir. De la casa al trabajo, del trabajo a la casa” (arrendataria colombiana, E024).
“Cuando ellos [los niños] no están viendo tele, están conmigo en el celular, estamos viendo cualquier cosa. Y eso es lo rutinario de nosotros” (arrendataria colombiana, E021).

¹⁴ El gasto promedio declarado por los entrevistados en su residencia anterior es de 130.000 pesos/203 dólares).

“Tenemos turnos distintos con mi pareja. Mi pareja se levanta tipo 3 de la tarde y yo a las 4:30 de la mañana, estos horarios nos sirven para organizarnos para el cuidado de los niños” (arrendataria colombiana, E019).

El allegamiento transitorio por su parte, refiere al arriendo de un sector de la vivienda por un tiempo reducido (1 a 3 meses) a familiares, compatriotas o amigos, los cuales demandan un espacio habitacional, primero transitorio, compartido y económico, para luego pasar hacia una solución habitacional de mayor estabilidad.

En la práctica implica que extranjeros recién llegados arrienden un dormitorio o un espacio del departamento reconvertido en dormitorio, con acceso a espacios comunes (cocina y baño) por un valor aproximado de 100.000 pesos mensuales (156 dólares).

El mercado habitacional al que aspiran acceder los allegados transitorios se encuentra en promedio a tres cuadras a la redonda. Son torres en construcción, que por cercanía permiten gestionar por adelantado el futuro arriendo, en departamentos de similares características a las torres precarias.

Contar con esta transición representa para los migrantes la posibilidad de evitar el tránsito por barrios tugurizados o arriendo de piezas con baño compartido, beneficiándose de la densa red conformada con migraciones, además del mayor poder adquisitivo, característico de la segunda oleada de migrantes, principalmente venezolanos (Atisba, 2018).

Esta práctica –asociada mayormente a migrantes– constituye en una ayuda económica para ambas partes, además de la construcción de una red de acompañamiento, familiar, de amistad o de compatriotas, lo cual le otorga un valor agregado a la decisión de vivir allegados en forma transitoria, como lo expresan los siguientes relatos:

“A mí me ha tocado aquí tener a unos primos cuando se están mudando porque ellos vinieron como 6, entonces unos se quedaron en un depa aquí abajo, en el 15 y otros dos se iban a mudar. Entonces se quedaron aquí un tiempo y luego se fueron a su depa, pero éramos familia” (arrendataria venezolana, E013).

“Los venezolanos están en su país en conflicto, llegan venezolanos, y le dan asilo, lo ayudan hasta que se establezcan y después ellos salen de ese departamento para arrendar su propio departamento, así lo hacen ellos. Los peruanos, haitianos hacen lo mismo” (conserje edificio residencial, T09).

“Esta un primo de él que acaba de llegar hace poco, con la mujer y la niña, en una habitación pequeñita, entonces mientras ellos están esperando los apartamentos de 15 días que le entrega, máximo ahorita en septiembre. Acaban de llegar, por una parte, es bueno, porque por una parte me colaboran económicamente” (arrendataria colombiana, E017).

Ahora bien, frente a esta situación de inestabilidad, los residentes de las torres despliegan una serie de estrategias, que les permitan tratar de sostener la transición residencial lograda.

Lo interesante al respecto es constatar cómo estas estrategias se van tejiendo a la luz de una articulación, que se explica no sólo por las acciones de los residentes, sino que también por el contexto socio espacial en que estas acciones se sitúan, específicamente la alta densidad y el significativo número de residentes migrantes.

4.3 Estrategias y emergencia de nuevas dinámicas comerciales que sustentan la permanencia en las torres precarias

Se ha señalado que el alto costo que implica habitar al interior de las torres precarias, se constituye como un nuevo borde o margen de la precariedad habitacional. Como ya se ha señalado, la precariedad no es lineal, ni absoluta, se debate en contradicciones, en la medida que su lente de observación se complejiza, al sumar nuevas dimensiones (como ha sido el objetivo de este trabajo), y modificar la escala de observación.

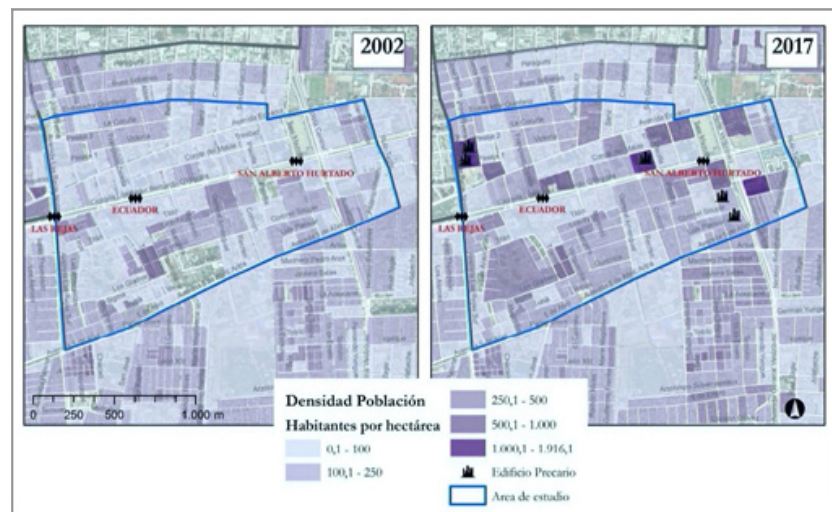
Entendiendo este contexto dicotómico –que se asume como parte de la complejidad de lo urbano– nos centramos en las respuestas o más bien en las dos estrategias que los residentes de las torres precarias despliegan para sostener la transición residencial: 1) emergencia de nuevas expresiones comerciales y transformación de espacios residenciales en espacios económicos informales, 2) estrategias de movilidad residencial.

A la luz de estas estrategias, no sólo se da respuesta al objetivo original (incrementar los ingresos), sino que también se van tejiendo situaciones y dinámicas, que generan vínculos entre residentes, dibujando el reverso de un habitar normado, controlado y securizado, bajo un equilibrio inestable, que se reescribe de forma cotidiana con cada norma decretada, el recambio de residentes, el surgimiento de nuevas necesidades, en definitiva, como un sistema vivo, una comunidad en estado de indefinición o si lo ponemos en términos positivos “en construcción”.

4.3.1. Nuevas expresiones comerciales y transformación de espacios residenciales en espacios económicos informales

Las torres precarias se sitúan en espacios de alta densidad. Según el Censo 2017, en los sectores más críticos alcanzan casi 2000 habitantes por hectáreas, en zonas que de acuerdo al Censo 2002 no sobrepasaban los 100 habitantes por hectáreas (Figura N°46). Es decir, estamos frente a un crecimiento poblacional exponencial que impacta no sólo en la vida al interior de las torres, sino que también en las dinámicas del entorno donde éstas se sitúan.

Figura N° 46: Densidad de población, 2002 y 2017



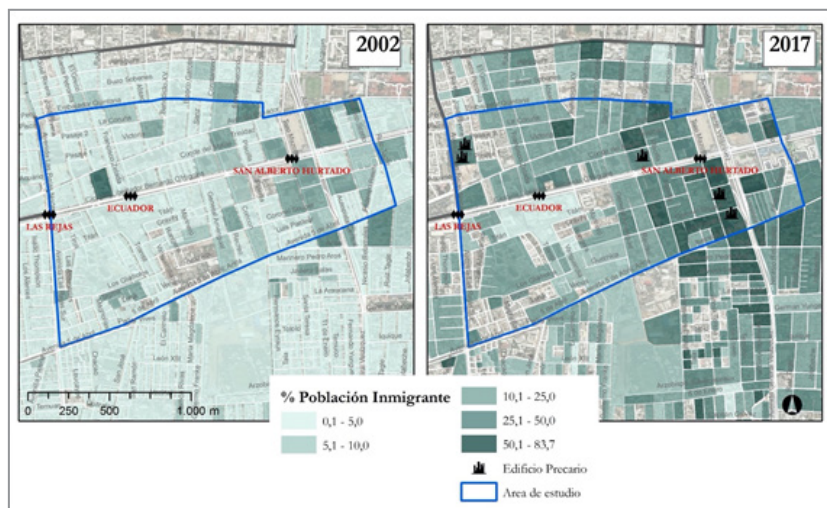
Fuente: Elaboración propia en base a datos Censo 2012 y 2017.

Si bien diversos autores han reportado los problemas que trae consigo una alta densidad (Libertun & Guerrero, 2017; Mora et al. 2017; Vicuña 2017; Link & Valenzuela, 2018), en el punto que nos convoca analizar (encarecimiento del habitar), la densidad se transforma en un aspecto de valoración positiva, en la medida que sustenta la emergencia de nuevas dinámicas comerciales, tanto al interior como en el entorno cercano de las torres precarias.

Así, paradójicamente la densidad estaría sustentando la transición residencial lograda, para residentes con pocas o nulas opciones de incrementar sus ingresos por otra vía o, que ven en esta alternativa un camino de mayor rentabilidad.

Ahora bien, no es sólo la densidad lo que configura un escenario fértil para nuevas expresiones comerciales, sino que también la llegada de un alto número de migrantes latinoamericanos, que de acuerdo al Censo 2017 alcanza una proporción de 25 a 83,7% en los sectores donde se ubican las torres precarias, en consecuencia, que en el Censo 2002 los valores fluctuaban entre 0,1 a 25% (Figura N° 47).

Figura N° 47: Porcentaje población migrante zona de estudio, 2002-2017.



Fuente: Elaboración propia, en base a datos Censo 2002 y 2017.

Los residentes de las torres si bien reconocen y valoran el dinamismo comercial de la zona donde están emplazados, también exponen la presión que imprime el arribo de edificaciones de alta densidad, en término de cantidad y especificidad de bienes, productos y servicios demandados.

En este contexto y bajo un escenario de necesidad, la red comercial que se establece es tan variopinta como los residentes que habitan las torres, reflejando la diversidad, beneficios y oportunidades de la densidad, en la medida que la zona donde se sitúan las edificaciones se configura como una especie de enclave comercial o economía de aglomeración, donde sus principales beneficiados son sus propios residentes.

Así, se va generando una especie de acupuntura comercial, micro-comercios en torno a mega estructuras residenciales, que transitan entre el interior, entorno inmediato y trayecto hacia las torres, aunando no sólo escalas en un único proceso, sino que, también dando cuenta de una continuidad espacial, en dinámicas que no son exclusivas de un único espacio, sino que más bien expresión de una cierta permeabilidad entre el espacio público y privado.

Si bien se reconoce la coexistencia de nuevas dinámicas comerciales internas y externas a las torres precarias, existe una secuencia cronológica en su desarrollo, emergiendo las primeras expresiones al interior de las torres.

Las dinámicas comerciales internas surgen a la luz de la confluencia de tres elementos: la necesidad de generar ingresos para sustentar la transición residencial; un perfil de residente (principalmente migrantes) con demandas de productos y servicios específicos y, un entorno que no otorga respuesta eficiente, en términos de cantidad, diversidad y precios.

La confluencia de estos elementos genera la oportunidad al interior de una infraestructura residencial que, por densidad, permite dar respuesta a las necesidades dentro de las mismas torres, creando una organización comercial y de autoabastecimiento entre residentes, bajo una práctica tolerada –a pesar del alto grado de control interno– por cuanto se reconoce su rol clave para complementar los gastos en vivienda (arriendo y gastos comunes).

Bajo este escenario, los espacios residenciales se van transformando en espacios económicos informales, expresada en una intensa actividad minorista, que en general, no formaba parte del hábitus de estos residentes, sino que más bien emerge por necesidad y oportunidad.

Ghosh (2014) reporta experiencias similares en espacios residenciales verticales de los suburbios de Toronto, habitados mayormente por población proveniente de Bangladesh. El autor da cuenta no sólo de la transformación del espacio residencial en espacios económicos informales, sino que también en espacios culturales y sagrados, a través de la organización de actividades religiosas dentro de los edificios y al interior de departamentos reconvertidos a mezquitas: oraciones públicas diarias, clases de Corán, música, danza e idioma bengalí.

Ahora bien, en el caso de las torres de Estación Central, participan una amplia y diversa gama de residentes e incluso trabajadores (extranjeros, jubilados, mujeres, jóvenes, etc.) a través de la venta de productos y servicios, que pueden representar la principal fuente de ingreso familiar, una entrada complementaria, un ingreso puntual en el marco de una crisis laboral, como también la extensión de la vida laboral (en el caso de jubilados) en un rubro similar o diferente, como se expresa en los siguientes relatos:

“Yo soy paramédico, jubilé y ahora me dedico a poner inyecciones dentro de la torre, aquí todos me conocen, todos me llaman cuando se tienen que inyectar, entonces, esto significa para mí seguir trabajando, ahora desde mi casa” (propietaria chilena).

“El vecino del detergente tiene una bebé de año y medio, su señora trabaja y él decidió dejar su trabajo por cuidar su bebé. Tiene año y medio que no trabaja, pero se ha sostenido con los detergentes. Él tiene sus clientes, es que hay mucha gente, ya viste yo tengo los míos. Los míos son mis compatriotas y extranjeros, los de él son chilenos” (arrendataria colombiana, E08).

“Yo vendo pan todos los días, de 7 a 8 de la tarde, en una hora vendo 200 panes, me ubico en la entrada del edificio, tengo una clientela fija, al final es como un trabajo estable, venta a la segura, casi siempre los mismos, con eso entero el gasto que tengo en arriendo, sino sería muy difícil” (arrendatario chileno, E05).

“La venta de empanadas la hago todos los sábados, ese día la gente quiere algo distinto, aprovecho de armar el listado de pedidos durante la semana, eso es fácil para mí, porque no sólo trabajo aquí, sino que también vivo aquí, entonces es una venta fácil, ayuda y me ayudan y no hay mayor restricciones” (jefe de operaciones, T02).

Bajo este escenario, se despliegan diversas estrategias comerciales para captar clientela: avisos por Facebook, grupos de WhatsApp, entrega de flyers puerta a puerta, magnéticos para refrigeradores, promociones, productos a pedido (especialmente alimenticios) y ofertas de productos diferenciadas los fines de semana. Es decir, se replican estrategias comerciales similares a cualquier otro espacio comercial, incluso segmentando mercados, principalmente bajo el criterio de nacionalidad.

En el caso específico de los extranjeros, representa una oportunidad de negocio, sustentada en una masa crítica de residentes migrantes, que permite emprender al interior de la torre, otorgando una demanda base, complementada con residentes nacionales, como se describe en los siguientes relatos:

“Se ha generado un amplio mercado vinculado a la belleza por parte de las migrantes colombianas y venezolanas, un mercado de gusto de muchas mujeres, no sólo extranjeras, sino que también de chilenas: perfilado de cejas, manos, corte de pelo, pestañas, etc.” (arrendataria chilena, EO6).

“Acá se vende desde arepas rellenas, empanadas colombianas, ensaladas, marquesas venezolanas, café, aquí se vende de todo, los migrantes están felices con esto porque pueden seguir comiendo sus comidas típicas y los chilenos prueban cosas nuevas, les gusta y siguen comprando” (arrendataria chilena, EO4).

Las ventas transitan desde productos nuevos a usados (electrodomésticos, muebles y ropa) adquiriendo los segundos un protagonismo mayor, en la medida que se convierte en un espacio de reciclaje o reutilización de bienes en mediano y buen estado.

Para los vendedores representa la posibilidad de obtener ganancia a través de una venta rápida en el lugar donde residen, para los compradores, se percibe como una posibilidad de adquirir un mueble de ocasión, reemplazar un electrodoméstico o remodelar el closet, a través del acceso a bienes a un valor menor en relación a otros mercados de similares características. Bajo este modelo, se establece un círculo comercial, en que se percibe que todos ganan, como se expresa en los siguientes relatos:

“Mira, en realidad siempre veo si están vendiendo algunos artículos. A veces hay gente que está remodelando su armario y entonces venden todo lo que tienen allí, ahí aprovecho” (arrendataria venezolana, EO14).

“Siempre hay oportunidades de comprar algo, un mueble para la casa usado y más barato, o puede ser otra cosa, y si yo necesitaré vender algo lo haría aquí, no hay flete, es rápido, conviene” (arrendataria chilena, EO7).

“Como es tan la gente que llega y se va, en ese momento de transición, siempre se vende algo, porque no entra en la casa, porque son muchas cosas, porque se dan cuenta que necesitan vivir con menos” (conserje, T08).

Si bien el mercado de productos usados tiene gran protagonismo, es la comercialización de alimentos, el rubro de mayor dinamismo, especialmente por la alta demanda que imprimen los residentes migrantes.

La venta de productos alimenticios se complementa con una activa transferencia de servicios vinculado a belleza (estilistas y manicure), salud (inyecciones), limpieza (lavado y secado de ropa), informática, mueblería, gasfitería, cambio de divisas, recargadas telefónicas, etc., conformando un verdadero mosaico comercial interno, sustentado en procesos sociales y comerciales endógenos de las torres.

Bajo esta dinámica se reconocen múltiples beneficios: acceso a productos y servicios a menor valor, horarios distintos al comercio tradicional, con entrega en la puerta de la casa (delivery, pero sin cobro adicional), formas diversas de pago (transferencia y pago en efectivo), posibilidad de pagar después, instalando el “fiado”¹⁵ en la cotidianidad, etc. Así, bajo este modelo se establece un círculo comercial, en que se percibe que todos ganan, haciendo uso de los beneficios que otorga la densidad.

La cara negativa de esta dinámica comercial, es la venta de productos que generan conflictos entre residentes, específicamente la venta de alcohol, espacio comercial clandestino que, si bien está altamente regulado y no es permanente, emerge cada cierto tiempo, a través de la entrega puerta a puerta. La confluencia de venta de alcohol y fiesta, se transforma en uno de los principales conflictos al interior de la torre precaria y el punto de tensión en una dinámica comercial, que se considera es la cara amable de habitar una mega estructura residencial.

En este contexto, un servicio que cobra importancia es el cuidado de niños, a través de tres modalidades: guardias, *after school* y traslado hacia establecimientos educacionales. La combinación de padres con extensas jornadas laborales y turnos de trabajo no coincidentes con horarios escolares, ha generado una amplia red de colaboración, pero a la vez comercial, como respuesta a estas necesidades cotidianas, como se explica en los siguientes relatos:

“Yo tuve que publicitar [en el facebook de la torre] que necesito, por favor me vayan a buscar al niño a la escuela a las seis y me lo tenga una hora y media hasta que yo llegue y hubo una chica que dijo: ‘Sí, mire yo se lo puedo cuidar’, entonces yo le cancelaba a ella para que me lo fuera a buscar (...) Yo le pagaba a ella semanal 6 mil pesos y le daba el transporte para la bip para que lo fuera a buscar” (arrendataria venezolana, E015).

“...porque yo en la mañana me levanto 4:30 de la mañana, dejo almuerzo hecho, a María Isabel [su hija] la levanto, la hago bañar, la peino, y los dejo ya desayunando. Luego de eso la mamá se va al trabajo. La vecina es la encargada de recogerlos y llevarlos al colegio” (arrendataria colombiana, E022).

Para los residentes estas opciones representan una solución cercana, económica (70.000 a 130.000 pesos/109 a 203 dólares) y flexible, en comparación a lo ofertado en el entorno. Declaran estar insertos en un territorio sin capacidad de absorber la alta demanda por guarderías infantiles (desde el sector público), con precios muy elevados desde la oferta privada y con horarios que no siempre resuelven sus demandas particulares.

Desde la perspectiva del oferente, representa la posibilidad de un ingreso permanente al interior del hogar, ventaja canalizada exclusivamente por mujeres, que por diversos motivos (etapa de crianza, sin profesión, sin documentación, etc.) no han logrado insertarse en el mercado laboral formal, y que leen, en esta alternativa, una posibilidad cierta de generar ingresos (incluso mayor a un sueldo mínimo), compatibilizando vida laboral y familiar.

¹⁵ Práctica de la tradición popular chilena, principalmente en los negocios de barrio, donde se paga lo comprado un tiempo después de adquirido.

Desde una lectura más amplia, las guarderías infantiles se constituyen como una práctica social de mayor complejidad, no es sólo un acuerdo económico, es traspaso de cultura, construcción de confianza, de deberes de vecindad, bajo la convicción que una mujer de igual nacionalidad y condiciones habitacionales, hará más de lo pactado. Todo esto nos habla de nuevas formas de hacer comunidad, bajo códigos distintos importantes de indagar con mayor profundidad, en futuras investigaciones.

La otra cara de la moneda, da cuenta de un servicio que, si bien es altamente valorado, se implementa en condiciones inadecuadas, en términos de espacio, mobiliario y seguridad.

Las guarderías albergan un rango de 2 a 8 niños, funcionan al interior de departamentos de 29 a 37 m² y 1 baño, disponiendo para su funcionamiento sólo del mobiliario cotidiano del hogar. Esta breve información nos habla no sólo de hacinamiento infantil, sino que también de espacios inadecuados y falta de estándares, ello bajo el desarrollo de una actividad en situación de ilegalidad, al alero de un vacío en la regulación de las guarderías.

Lo complejo al respecto es que, si bien los espacios son inadecuados, no es un factor a ponderar por parte de los padres, principalmente porque en términos de espacio, seguridad, temperatura y confort, son similares al hogar que habitan estas familias.

Lo anterior define una naturalización de las condiciones de las guarderías, invisibilizando las limitaciones físicas, bajo un contexto de estrechez de tiempo y dinero, que define la decisión, más allá de discusiones de estándares y regulaciones, ajenas a la cotidianidad y valoración de las familias.

Ahora bien, los efectos producto de estas nuevas dinámicas urbanas no son lineales, en su desarrollo se complementan con otros procesos, ampliando y diversificando la red creada. Si bien las dinámicas descritas, se sustentan principalmente en la venta de bienes y servicios, de forma complementaria se crea un espacio para prestar y regalar. Así, se visualiza una red más amplia y diversa, sustentada en tres prácticas: regalar, prestar y vender, las cuales son aceptadas y altamente valoradas por los residentes, en la medida que se constituyen en un símil de una economía colaborativa, como se expresa en los siguientes relatos:

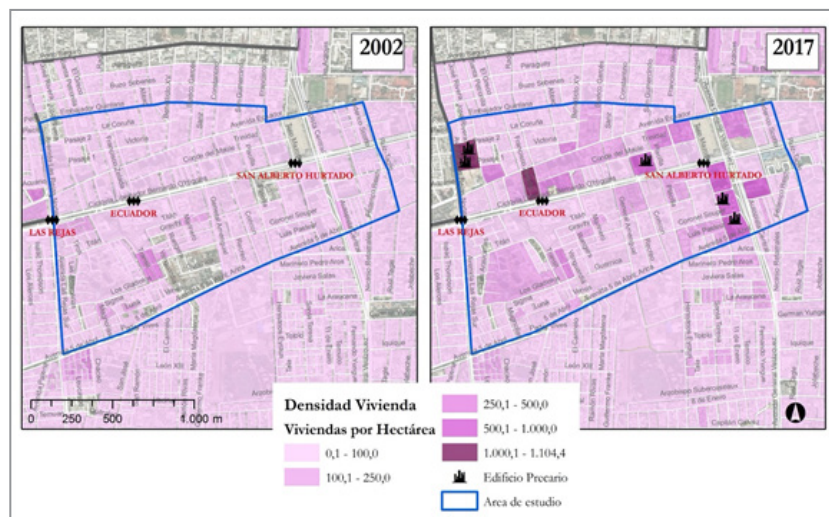
“...les digo por experiencia propia, les pasó a mis primos cuando llegaron que no tenían camas y publicaron que estaban dando unas camas que estaba abajo con los colchones y todo, y ellos fueron las buscaron y se las llevaron para su casa. A las finales es súper beneficioso, porque miren ellos no las querían y ellos fueron a buscarlo y les sirve, sí las utilizaron. Entonces a las finales es cómodo, es práctico y bueno, para nosotros es súper bien porque consigues muchas veces cosas que están súper nuevas y súper baratas” (arrendataria venezolana, E010).

“Se pide prestado de todo: zapallos, huevos, un libro de texto, jarabe para niños enfermos. Esto se hace a través de Facebook. Muchos prestan porque saben que después ellos pueden necesitar” (arrendataria chilena, E05).

Esta red ampliada, funcional y potenciada por necesidad, ha ido adquiriendo importancia en las formas de socialización al interior de las torres, por tanto, se considera que el tema que se aborda no es sólo una cuestión comercial, sino que además es relacional.

Ahora bien, en la medida que el entorno donde se insertan las torres se va poblando de nuevas edificaciones y aumentando en densidad¹⁶ (Figura N°48), las posibilidades de mercado se ensanchan, replicándose prácticas comerciales similares a las internas a las torres –con manifestaciones particulares, por cierto- ahora en el espacio público¹⁷.

Figura N° 48: Densidad residencial zona en estudio, 2002-2017.



Fuente: Elaboración propia, en base a datos Censo 2002 y 2017.

En este escenario, la conjunción de alta densidad residencial y alto flujo de tránsito peatonal hacia los edificios, se configuran como los elementos que sustentan la conformación de un comercio informal que lee, sobre todo en el flujo cotidiano de retorno a los hogares, una economía de aglomeración, que complementa el comercio formal y las nuevas dinámicas comerciales internas de las torres ya descritas.

Así, comienzan espontáneamente a emerger, tanto en el ingreso a los edificios (Figura N° 49 y N° 50), como en los trayectos hacia éstos, comercios ambulantes, con una oferta principalmente alimenticia (comida envasada y preparada), distinta del comercio formal, variada y con una demanda asegurada, dada la alta densidad.

De esta manera se pasa –coloquialmente hablando- de una economía de “toque y despegue” en un supermercado, por ejemplo, a una economía “de arrastre”, que a medida que pasa (de regreso al hogar) va acumulando lo necesario para el día puntual, bajo una forma de transacción que requiere liquidez (billetes y monedas), diseñando prácticas propias de estos espacios residenciales.

¹⁶ Se registra un aumento significativo de la densidad residencial entre 2002 y 2017. Para 2002 fluctuaba en un rango de 0,6-100 viviendas por hectáreas, en tanto en 2017 podían alcanzar valores de 1104 viviendas por hectáreas, en las zonas donde se localizan las torres precarias.

¹⁷ Parte de estos resultados se encuentran incorporados en el artículo “Producción de ciudad informal en el marco de procesos de verticalización ¿Emergencia de un micro-orden urbano en la comuna de Estación Central? Revista AUS. Aprobado y en proceso de publicación.

Figura N° 49: Comercio en la puerta de entrada de la edificación vertical precaria



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, abril, 2018.

Figura N° 50: Comercio en la puerta de entrada de la edificación vertical precaria



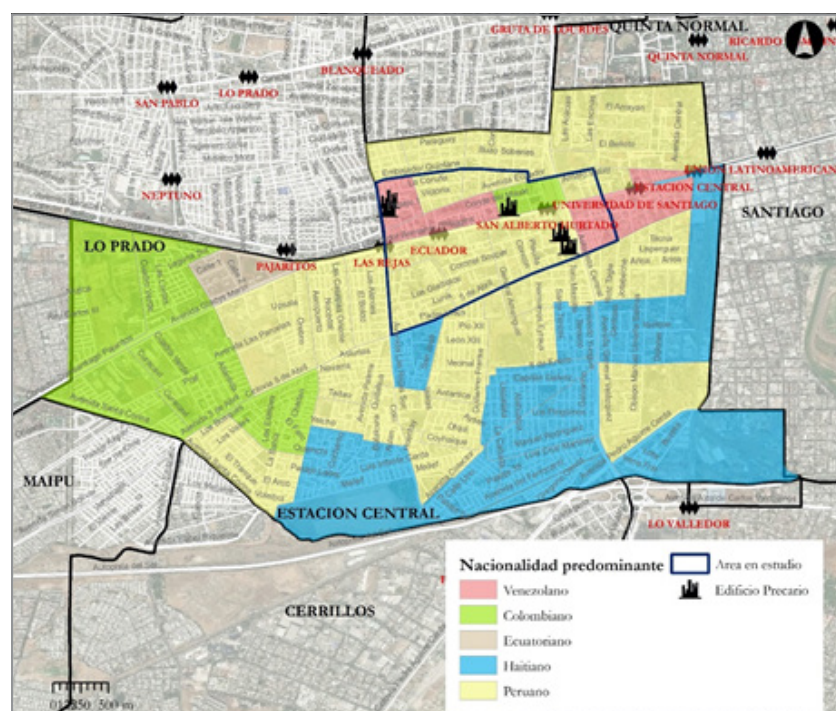
Fuente: Archivo fotográfico de la autora, mayo, 2018.

Bajo esta nueva dinámica, un elemento fundamental a relevar, es que gran parte de los comerciantes situados fuera de las torres son residentes, que encuentran en el entorno de sus viviendas una posibilidad laboral concreta. Son comercios informales y de subsistencia, que se configuran en los intersticios del sistema y como respuesta vital a éste.

Obedecen a migrantes latinoamericanos, principalmente venezolanos, colombianos y peruanos, que, junto con colonizar las viviendas y comercios de la zona, dibujan una frontera que marca una clara diferenciación territorial con la predominancia de población haitiana presente en la zona sur de la comuna, como muestra la figura N° 51.

De esta manera, se visualiza una frontera migratoria, que tiene correlato, principalmente para la población venezolana con la tipología habitacional que habita (edificios en altura), segmentos con empleos más estables y mejores salarios, con acceso a contratos de arriendo en las áreas más dinámicas del mercado inmobiliario, y que configuran de acuerdo a un estudio de Atisba (2018) la “clase media” del proceso migratorio en curso, pero que aun así, dado el alto costo de habitar en las torres precarias, necesitan complementar sus ingresos.

Figura N° 51: Nacionalidad predominante, comuna de Estación Central.



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2017.

Además de la generación de ingresos, para estos residentes el factor seguridad también cobra valor, esta se expresa en la posibilidad de ingresar rápidamente a sus viviendas, ante controles o requisas de la autoridad, como así también poder mantener un vínculo permanente con las actividades domésticas, dada la proximidad al hogar. Una expresión concreta de esto último, es que no se requiere de otros integrantes para el cuidado de menores mientras se comercializa (Figura N° 52).

Figura N° 52: Comercio informal afuera de una de las edificaciones.



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, marzo 2018.

Ahora bien, las formas de expresión del comercio ambulante son de diversas escalas, van desde personas que acuden con un canasto y heladeras, hasta locales con estructuras y cubiertas que trasladan a diario desde sus hogares a la vía pública (Figura N° 53). En muchos casos siguen lógicas propias del comercio establecido, teniendo estrategias publicitarias en redes sociales o afiches en la calle, así como vitrinas que permiten exhibir el producto ofrecido, o en otros casos, el mismo proceso de producción.

Figura N° 53: Comercio informal entorno torres precarias



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, marzo 2018.

Estas distintas escalas comerciales, también tienen una expresión en las cantidades y formas de organización de los emprendimientos. Algunos comercializan pequeñas cantidades, mientras que otros han estructurado una red de comercio donde el mismo producto es ofertado con iguales características (incluso registro de marca), en otros puntos similares en el entorno, por ejemplo, estaciones de Metro contiguas.

Esta actividad comercial se visualiza en constante dinamismo, ya que a pesar de la existencia de fiscalizaciones por parte de autoridades (sobre todo a la venta de comidas preparadas sin autorizaciones sanitarias) se evidencia el tránsito de algunos comerciantes que se iniciaron con carros para venta al paso hacia emprendimientos que dan cuenta de un evidente uso y apropiación del espacio público, como se evidencia en las figuras N° 54 y 55.

Figura N° 54: Comercio en el entorno de torres precarias.



Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
marzo 2018.

Figura N° 55: Comercio en el entorno de torres precarias.



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, marzo 2018.

Bajo esta figura de expansión, ya no sólo se busca captar un cliente en tránsito, sino que avanzar hacia uno que esté dispuesto a esperar por la preparación de su producto en el momento y consumirlo in situ.

Las razones hipotéticas por las que usuarios podrían querer consumir bajo este nuevo tipo de experiencias, se podrían asociar con la tipología de departamentos en los que la mayoría reside (promedio 30 m²), el poco tiempo disponible para acciones vinculadas a alimentación, escaso espacio de almacenamiento en las casas (privilegiando la compra fragmentada o en cantidades pequeñas), como así también a la experiencia de socializar en el espacio del entorno, ya que mayoritariamente quienes atienden estos locales también son residentes de las mismas torres.

Bajo esta nueva expresión comercial se identifican, por lo tanto, componentes sinérgicos con las nuevas edificaciones y se devela junto con la posibilidad de obtener ingresos, nuevas formas de uso del espacio público, restando de cierta forma contenido al espacio doméstico, al alero de un tipo de edificación donde la expresión “hogar” es cada vez más metafórica (Bastons, 1994).

Ahora bien, las estrategias descritas, si bien tienen como origen la generación de nuevos ingresos, abre nuevas dimensiones que, si bien exceden los objetivos de este trabajo, parece importante enunciar.

En primer lugar, la constatación de cómo la construcción de ciudad formal (a través de nuevos desarrollos inmobiliarios) produce ciudad informal, mediante la creación de nuevas dinámicas comerciales, vinculadas a ventas de ambulantes, que se apropian del espacio público y posiblemente van a imprimir importantes transformaciones en el corto y mediano plazo.

En segundo lugar, la constatación del carácter pivotal del espacio público, en la medida que se configura como un espacio que interviene y es a la vez intervenido. Interviene como escenario –dadas las características positivas de su emplazamiento, conectividad y accesibilidad- para potenciar el desarrollo

inmobiliario y luego es intervenido, por las transformaciones que imprimen las nuevas edificaciones y las dinámicas que ellas potencian, en este caso puntual la comercial.

En función de lo anterior, es posible constatar que el impacto del proceso de verticalización no es sólo vertical (con efectos en la torre en sí), sino que también horizontal, bajo una íntima relación entre la vida al interior de las edificaciones y las dinámicas que se despliega en el espacio público.

4.3.2. Estrategias de micro movilidad: Tránsito al interior de la edificación vertical precaria

En la escala barrial, no sólo se identifican estrategias de movilidad residencial ascendente como ya fue señalado, sino que también “movilidad residencial descendente”, construida a partir de la tensión que imprime la incapacidad de sostener el alto costo de habitar en las torres precarias, como se señala en los siguientes relatos:

“Les pilla la máquina en el pago del arriendo, duran 3 a 4 meses y luego se tienen que ir” (conserje, To8).

“Los gastos comunes, son un gasto que principalmente los extranjeros no contemplan. Luego como no pagan, la consecuencia es el corte de luz después de 3 meses. Esto hace que muchos se tengan que ir” (jefa administrativa, To4).

“La posibilidad de ahorrar 20 mil en arriendo y 10 mil en gastos común se constituye en motivo suficiente para migrar, buscar otro departamento más pequeño y barato” (presidente comité de administración, Eo2).

Bajo esta modalidad, se transita hacia departamentos de menor valor al interior de la misma torre u otras cercanas de similar calidad, acción factible debido a la combinación de un alto número de unidades de departamentos y un alto nivel de rotación.

Este escenario conforma un mercado residencial dinámico, donde es posible transitar de forma ascendente (viviendas con mejores atributos y mayor valor) o descendente (viviendas con menores atributos y valor), en función de la renta, sin arriesgar el atributo más valorado: la centralidad urbana-metropolitana

Ahora bien, entrar al plano de la micro-movilidad residencial, implica comprender cuáles son los atributos que conforman la valoración y diferenciación al interior de las torres precarias.

Al interior de un mismo edificio existen departamentos de calidad diferenciada, en función de la orientación, piso y forma de organización interna, estableciéndose un orden de beneficios en función de estos elementos, que el mercado de arriendo lee y valoriza, generando diferenciación de precios en la verticalidad (Appert, Huré & Languillon, 2017; Danton & Himbert 2018).

El primer elemento diferenciador es la localización de los departamentos al interior de las torres. Este atributo impacta en las vistas, temperatura, ventilación y ruido, lo que en economía urbana se suele referir como factores de micro-localización. Representa, sin embargo, un atributo frágil, en medio de un contexto residencial en construcción que, con cada nueva torre que emerge, limita o modifica las condiciones (Figura N° 56).

Los residentes son conscientes de las diferencias que la orientación otorga, transformándose en un motor de movilidad dentro de las torres. Los beneficios se vinculan al reconocimiento de una calidad diferenciada en función de la orientación y una clasificación espontánea de residentes tipo A y B, como lo expresa una arrendataria chilena:

“Si tú te das cuenta, yo estoy al otro lado, yo veo la otra cara del edificio. Yo tengo luz, yo tengo vista, yo tengo pucha, la torre Entel, los fuegos artificiales. Yo puedo decir que soy el lado A y allá está el B. El lado B de la torre son los que sufren con que no hay sol, entonces ellos sufren, igual es penca” (arrendataria chilena, E06).

El lado negativo de la orientación, se vincula con el diseño de los edificios (en forma de C y U) y con los escasos metros de separación entre torres, que provocan la emergencia de patios encajonados y con ello la sensación de encierro “...me siento encerrada, yo salgo, miro para acá hay gente, miro para allá hay gente y cuando esté habitado [la torre del frente] va a haber más gente y para mí es más ruidos molestos” (arrendataria chilena, E04).

Figura N° 56: Vista desde la edificación vertical precaria



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, agosto 2017.

Visualmente implica tener a la vista 30 a 50 ventanas (Figura N° 57 y 58), afectando la privacidad, en la medida que el espacio íntimo de los vecinos se transforma en cotidiano, por cercanía, materialidad y por la masividad que imprime habitar una torre precaria.

Figura N° 57: Vistas edificación vertical precaria



Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
septiembre 2017.

Esta situación adquiere mayor complejidad en departamentos ubicados en el primer piso con vista hacia los patios interiores, los cuales deben enfrentar el alto flujo de residentes, “equivalente a una calle de alto tránsito”, que aumentan los niveles de ruidos y el grado de exposición de la vida íntima de las viviendas.

Ahora bien, sin lugar a dudas, la orientación puede tener una serie de aristas a analizar, sin embargo, son la temperatura y humedad los factores que se definen como más gravitantes para la calidad de vida.

Figura N° 58: Vista hacia la edificación vertical precaria



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, septiembre 2017.

En función de la orientación las viviendas se pueden transformar -en palabras de residentes- en verdaderas “neveras” en invierno y en espacios “de un calor infinito” en verano, situación que se agudiza por la falta de ventilación de áreas comunes.

La alta concentración de calor al interior de las viviendas, se define como un problema de salud pública. Los residentes reportan fatigas y frecuentes dolores de cabeza asociados a las altas temperaturas. La respuesta son una serie de conductas, que impactan en la privacidad y seguridad de las torres.

De esta manera, en los meses de mayor temperatura resulta común que la vida al interior de las torres precarias se haga con las puertas de los departamentos abiertas, bajo una mezcla de ruidos y olores, que genera mayor malestar en la administración que entre vecinos, los cuales justifican y aceptan la pérdida de privacidad, dadas las malas condiciones térmicas de los departamentos, como se expresa en el siguiente relato:

“No es siempre cómodo tener las puertas abiertas, pero es la única forma de tener ventilación, es cambiar privacidad por mejor temperatura, no se puede vivir de otra forma, es demasiado el calor” (arrendataria venezolana, EO16).

“Sí, en los mismos departamentos, dejan las puertas abiertas (...) Yo cuando hago ronda yo les digo a la persona por qué tienes la puerta abierta, me dice: ‘no es que hace calor’, pero le digo, el vecino y yo no tengo por qué mirar hacia su departamento, no está permitido tener las puertas abiertas (...) porque aquí vivo con más gente, no vivo sola...” (conserje, TO6).

Donde sí existe consenso, es en el peligro que representa la destrucción de las puertas de las escaleras de emergencia, para lograr mayor ventilación. Con esta acción se vulnera la seguridad, en la medida que se destruyen los cortafuegos y se desprotegen las torres frente a posibles incendios. Lo complejo es que, a pesar de la alta fiscalización, estas conductas persisten, como expresión de una falencia estructural de la edificación, como reporta el siguiente relato:

“Ellos [residentes] hacen tira las puertas de escape, le sacan los brazos, el brazo que va y viene. Para dejar la puerta abierta y que se haga corriente de ahí. El problema es que esta puerta representa un cortafuego, se fiscaliza, pero igual se hace, entonces estamos reparando permanentemente” (conserje, TO5).

Esta acción y la raíz del problema que la provoca, cobra mayor relevancia a la vista de eventos de incendios acontecidos en edificaciones de similares características en comunas del AMS. Lo central al respecto es el desafío que hoy enfrenta este tipo de edificación en materia de seguridad contra incendios: evacuación de un alto número de personas, implementación de un sistema de detección y alarma efectivo, compartimentación vertical y horizontal, extinción del fuego considerando la dificultad de acceso a los pisos más altos, entre otros¹⁸.

Los desafíos, por tanto, no están sólo en lo constructivo, sino que también en la gestión de emergencia, elemento de gran debilidad al interior de estas torres, donde se evidencia falta de conocimiento de planes de emergencia. En concreto, poco o nada se conoce por parte de residentes de su contenido y no existen experiencias de implementación.

Esto se vincula no sólo a la magnitud de las torres, sino que también a la dificultad de generar involucramiento y compromiso de una masa de residentes con alta rotación, donde—desde su perspectiva—no tiene sentido tomar un rol activo en un espacio que se consideran sólo de paso.

Sin embargo, la discusión de fondo en Chile, es que edificaciones de esta magnitud son cada vez más comunes y los eventos de incendios a nivel nacional e internacional abundan, por tanto, es una arista que no sólo interpela a la normativa urbanística y a la arquitectura (específicamente al diseño de construcción), sino que también a la gestión interna de las torres, en el marco de un rubro (administraciones) con bajos grados de profesionalización, regulación y fiscalización.

La otra dimensión del problema térmico, está asociado al periodo invernal. Al interior de las torres precarias, existen espacios encajonados, que no reciben luz solar (Figura N° 59) y producto de ello experimentan bajas temperaturas, difíciles de paliar, en un contexto de hogares con economías fragilizadas como ya fue explicado.

¹⁸ Recomendaciones extraídas de <https://www.dictuc.cl/articulos/noticias/incendios-en-edificios-en-altura/>. Revisado 19 septiembre 2019.

Figura N° 59: Patio interior edificación vertical precaria



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, marzo 2018.

Esta situación se vive en medio de una pobreza energética general¹⁹, en un contexto país, donde 1 de cada 3 hogares no cuenta con calefacción ni aislación térmica apropiada y, donde 1 de cada 5 personas pasa frío al interior de sus hogares.

El tema reviste tal importancia que se propone desde la academia²⁰, generar una nueva forma de medir la pobreza en Chile, a partir del acceso a servicios energéticos de calidad para satisfacer necesidades básicas, ampliando con ello el análisis de una dimensión clave para la calidad de vida, independiente de la tipología habitacional.

Al interior de las torres precarias, el principal impacto de las bajas temperaturas deriva en la presencia de hongos, contaminación y enfermedades asociadas a la humedad permanente, dando cuenta de la cara más agresiva de la pobreza energética habitacional.

La presencia de hongos al interior de las viviendas no es sólo fuente de infección, sino que también de conflicto, en la medida que se transforma en una tarea de limpieza cotidiana, una sobrecarga en el quehacer doméstico, como se expresa en los siguientes relatos:

“Es lo peor, es todos los días, a veces hasta discutimos, te toca a ti, no te toca a ti, bueno vamos haciéndolo los dos. Yo llegaba cansada y acuérdate que tenemos que limpiar la pared. Como te pones a discutir con tu pareja después que ella viene cansada, el otro viene cansado. Entonces al limpiar la pared de hongo, encima me tengo que montar en la cama, en la orilla porque todo se pone negro” (arrendataria venezolana, E014).

“Ese hongo era todos los días, lo lavábamos con cloro, con vinagre, lo limpiábamos todos los días. Había que limpiarla si o sí, porque le salía mal olor. Sale olor como a podrido. No circula aire, no circula oxígeno” (arrendataria colombiana, E017).

Sin embargo, la mayor complejidad, es el vínculo que se traza entre bajas temperaturas, humedad de las viviendas y emergencia de enfermedades crónica, principalmente en niños, como se señala en los siguientes relatos:

“Señorita el niño vive enfermo, ya se me está volviendo crónico o se volvió crónico. Con la contaminación tan grande que se hace acá en este cuarto. Lo tuve con neumonía, bronquitis aguda, lo tuve en el San Borja, lo tuve hospitalizado 5 días y con una neumonía” (arrendataria venezolana, E010).

“Escuché [en el ascensor] que ella también le dijo que tenía también su guagua con problemas bronquiales de la misma humedad, que los hongos que se le estaban pegando en el bracito y escuché ese comentario” (arrendataria venezolana, E018).

19 “En términos económicos, esta inequidad de acceso se expresa en que el 22,6 % de los hogares tiene un gasto de bolsillo excesivo en los servicios energéticos ya que, ante la baja eficiencia energética de los hogares, debe aumentar su consumo para lograr un confort térmico adecuado. Por el contrario, el 16,9% gasta menos de lo que requieren para mantener este confort, porque priorizan otras necesidades como alimentación, salud o educación” (Qué Pasa, 2019)

20 Principalmente desde la Red de Pobreza Energética (Red PE) y el Centro de Ciencia del Clima y la Resiliencia CR2 –entidades impulsadas por la Universidad de Chile en colaboración con otras instituciones académicas.

Se considera que la condición térmica de los departamentos (diferenciada según orientación) da cuenta de una arista más de la precarización de estas mega estructuras residenciales, además de la conformación de un criterio central en las decisiones de micro movilidad.

Otro elemento que genera diferenciación al interior de las edificaciones, es la emergencia espontánea de formas de uso y organización, en pisos específicos. Esta organización no tiene vínculo con la organización formal (comité), está limitada a un espacio físico dentro de las torres (el piso) y, motivada por la apropiación del espacio de uso público que se considera más cercano.

Lo anterior se puede comprender de mejor manera, si se considera que existen treinta departamentos por piso promedio, siendo para los residentes una especie de mini barrio, ya que en este recorte espacial está la gente que se ubica, las caras que se reconocen, lo más cercano al concepto de vecino.

Dentro del piso, el pasillo se constituye en el espacio público, el símil de la vereda. Es el único espacio compartido donde tienen la posibilidad –previa autorización del comité– de intervenir, mejorar, dar un sello y con ello diferenciarlo del resto de la torre, bajo un sistema de vida vertical, donde el ascensor si bien une, segrega a la vez: el tránsito es lineal entre el ascensor y el piso de residencia, lo demás no está presente dentro de la vida cotidiana.

De la amplia posibilidad de diferenciaciones que pueden emerger en una mega escala residencial, fruto de este trabajo se visualizan nítidamente tres: pisos embellecidos, pisos de migrantes y pisos de los niños.

La emergencia de “pisos embellecidos”, responde a la necesidad de diferenciarse del resto de la torre, poner olor, color, luz, seguridad, orden y belleza a una estructura residencial homogénea. Esta acción se ha generado en pisos habitados mayormente por chilenos y propietarios, pero que albergan también migrantes y arrendatarios que se suman a esta dinámica, como lo explican distintos relatos:

“Hay pisos en que la gente se ha puesto de acuerdo y lo han ‘amononado’, han puesto cuadros, más cámaras de seguridad, desodorantes aromáticos, plantas naturales y artificiales” (conserje, T07).

“Además de las cámaras que tienen los edificios, hay pisos donde los residentes han puesto más, así se tiene una seguridad diferenciada a través de gestiones particulares” (jefa administrativa, T03).

“Son como una comunidad dentro de otra comunidad. En estos pisos en general habitan chilenos y propietarios. Están mezclados, pero los que llegan asumen este espacio, le gusta y se suman” (conserje, T10).

Los “pisos de migrantes o más bien la agrupación de ciertas nacionalidades”, responde a la necesidad de vincularse con iguales y generar redes de apoyo en espacios residenciales más cercanos.

La agrupación de migrantes está reforzada por la posibilidad de movilidad al interior de la misma edificación, que hace factible acortar distancia entre compatriotas, familias o amigos. Motiva, además, la posibilidad de densificar las redes de colaboración, compartir un sector, concretamente un piso, donde las costumbres culinarias, musicales y festivas, pueden tener mayor aceptación, reduciendo las situaciones conflictivas, como se reporta en los siguientes relatos:

“Yo pienso que debe ser porque hay extranjeros, obviamente que si hay extranjeros de tu mismo país vas a querer vivir al lado. Entonces yo creo que se empiezan como a agrupar y la agrupación se dio en la torre de allá y empezaron como todos a agruparse” (arrendataria chilena, E07).

“Uno quiere vivir más cerca de los compatriotas, idealmente en el mismo piso, así es más fácil resolver los problemas, pedir ayudar y compartir el espacio común, que es el pasillo, sin problemas” (arrendataria venezolana, E013).

Ahora bien, es importante señalar que existe una clara distinción entre tipos de migrantes, por parte de residentes, trabajadores y administradores en la edificación vertical precaria.

Los residentes venezolanos son reconocidos como generadores de plusvalor, en la medida que se les percibe con mayor nivel educacional, ordenados y dispuestos a someterse a las normas internas. Al contrario, los migrantes colombianos y dominicanos, son percibidos con menor educación y generadores de conflictos (ruidos, fiestas, etc.), hecho que impacta en las relaciones con los vecinos y con la administración.

De esta forma, en función de la concentración del tipo de migrante, por nacionalidad en determinados pisos, se consideran generadores de plusvalía o minusvalía, afectando o beneficiando la calidad de vida de pisos cercanos y del resto de la edificación.

Otro espacio claramente identificado son los “pisos de los niños”. Esta segregación responde a la total ausencia de lugares de uso público y áreas verdes destinadas para ellos dentro de las torres, hecho que se refuerza por las reducidas dimensiones de los departamentos y la mala calidad de espacios públicos en la zona de emplazamiento de las torres, como ya fue descrito en el capítulo 2.

Frente a esto, ¿dónde juegan los niños? No hay plazas, áreas de juegos, dormitorios exclusivos para ellos, ni un living-comedor que puedan ocupar por su dimensión. En este escenario, invitarse al piso más que al departamento, se transforma en una dinámica común, en la medida que simula el espacio público más cercano, permitiendo jugar en un ambiente de mayor control y seguridad respecto de su espacio de juego por excelencia al interior de las torres: los estacionamientos.

La percepción de los residentes es que los niños “se han tomado” de forma espontánea ciertos pisos, convirtiéndolos en lugares de encuentro y conflicto a la vez, debido al ruido y deterioro que va adquiriendo un espacio que no fue diseñado como lugar de juego, como lo expresan los conserjes:

“Sobre todo en invierno es natural que se junten en algunos pisos, como los pasillos son largos pueden correr, hasta andar en bicicleta, a pesar de los problemas, se van apropiando de ciertos lugares y se nota. Pero esto trae mucho conflicto con los vecinos, siempre los están correteando y acusando” (conserje, T09)

“Ese piso es horrible porque se nota altiro que hay niños, porque está rallado, hacen la posición invertida, llena de patita así, los rayan, les dan besos a las murallas. Este es el piso menos ‘bakan’. Esta sucio, rayado, los niños rompen cosas, porque no tienen donde estar” (conserje, T05).

Si bien con matices, cada uno de los espacios descritos, va otorgando sello e imprimiendo diferencias al interior de las torres precarias, mostrando que no

da lo mismo en qué piso se habita y valorizando con ello ciertas características (orientación, vistas, temperaturas, dinámicas sociales internas de los pisos, etc.) que este micro mercado residencial lee y pone en valor.

De esta manera, si bien la micro movilidad se inserta dentro de leyes de mercado claramente definidas, se complementa con dinámicas propias de las torres precarias, que se construyen a partir de un mercado más estrecho y con valoraciones particulares, como ha sido expuesto.

Se habla de un mercado más estrecho, ya que la necesidad de movilidad se canaliza en un espacio muy restringido, limitado no sólo a un radio reducido (mismo barrio), sino que también a una tipología habitacional particular (interior de torres precarizadas), dando atisbos de segregación y nuevos criterios de jerarquización residencial, que se dibujan en la escala de la micro movilidad.

Esta dinámica se configura como un nuevo borde de la precariedad habitacional y como expresión de un ciclo de trayectorias que define un habitar transitorio, que impacta no sólo al sujeto en tránsito, sino que también la vida al interior de las torres precarias, marcada por la alta rotación y la segregación espontánea de espacios, bajo una aparente homogeneidad habitacional.

Al igual que en otras dimensiones ya expuestas, los estudios de segregación se han centrado en la separación a través del espacio horizontal, expresada principalmente en el modelo zonal de la Escuela de Chicago y otros modelos clásicos de estructura urbana (Park & Burgess; Harris & Ullman; Hoyt), cobrando importancia la dimensión vertical sólo en las últimas décadas, al alero del significativo aumento de los desarrollos residenciales verticales (Marciniczak & Baldwin, 2019).

Si bien, desde la literatura internacional se ha definido la segregación vertical como un proceso de distanciamiento social o una elección deliberada, que expresa posiciones jerárquicas por piso de residencia, también se ha señalado que los patrones de segregación vertical no son universales, sino que más bien son sensibles a los contextos económicos, institucionales locales y a la estructura morfológica urbana (Maloutas & Karadimitriou, 2001; Flint, 2016; Maloutas & Spyrellis, 2016; Marciniczak & Baldwin, 2019).

Lo anterior invita a avanzar hacia estudios críticos sobre segregación vertical, reconociendo las particularidades de cada territorio y contexto. Este apartado entrega algunos elementos para iniciar una discusión a nivel local, que se considera se debe ampliar, en la medida que la separación vertical y sus efectos se convertirán en problemas mayores a medida que las ciudades crecen verticalmente (Marciniczak & Baldwin, 2019).

4.4. Conclusiones

Este capítulo ha tenido como objetivo describir el tránsito residencial hacia las torres con mayor nivel de precariedad, además de los costos y estrategias desplegadas en torno a esta decisión.

A través del análisis expuesto, se evidencian nuevas formas que adquiere la precariedad más allá de la dimensión física y política abordada en capítulos previos. Se considera que el alto costo de habitar las torres y la necesidad de generar estrategias para sostener la transición, se constituyen en nuevos bordes de la precariedad habitacional, en la medida que condiciona un sistema de vida frágil e inestable, con tintes de naturalización.

Ahora bien, como ya se ha enunciado, el concepto de precariedad no es lineal, sino que va dibujando su expresión en base a su contexto, matizado por otras fuerzas o expresiones que emergen en la cotidianidad.

En las torres precarias, a pesar del alto grado de control y apego a la norma, los residentes no sólo han desarrollado estrategias de micro-movilidad residencial, sino que también han transformando activamente sus espacios residenciales en espacios económicos informales, sosteniendo con ello la transición residencial y construyendo, además, nuevas formas de interacción entre residentes.

Lo interesante al respecto, es que este es el único ámbito en que residentes no propietarios intervienen y modifican su espacio residencial, bajo una práctica paradójicamente aceptada en edificaciones altamente controladas, en la medida que representa un ingreso económico concreto para sustentar la transición residencial y con ello no arriesgar la sustentabilidad del “negocio del habitar”.

Lo anterior nos lleva a preguntarnos si estamos frente a nuevas formas de hacer comunidad o más bien, cuáles son las expresiones posibles de comunidad al interior de estas mega estructuras residenciales. Estas interrogantes se consideran claves de abordar en futuras investigaciones, en la medida que nos desafían a comprender la contribución crucial de la verticalidad en este aspecto, ampliando con ello la complejidad de un debate, centrado principalmente en la dimensión horizontal de los estudios urbanos.

Ahora bien, hasta aquí la investigación ha indagado en la dimensión física (indicador de precariedad), política (gobernanza) y económica (costo de habitar), de la conformación de la nueva ciudad vertical. Estos capítulos han sido la antesala para abordar la dimensión más íntima de la investigación ¿Qué significa vivir en 30m²?

Capítulo 5

VIVIR EN 30 M² ¿QUÉ SIGNIFICA?

Introducción

Este capítulo da cuenta de la etapa final de la investigación. Versa en torno a una pregunta breve pero amplia a la vez ¿Qué significa vivir en 30 m²?

La amplitud de la pregunta remite al ejercicio de situarla en el marco de la estructura de la investigación, considerando todas las aristas ya analizadas (física, política y económica), de una tipología que se ha denominado como “la nueva forma de la precariedad habitacional”. Visto así, la pregunta adquiere no sólo amplitud, sino que también mayor complejidad. No es sólo vivir en 30m², es vivir en un nuevo sistema de vida, habitar bajo un micro orden socio espacial.

Giglia (2017) señala que el concepto de habitar remite a un *“proceso dinámico que consiste en renovar permanentemente la relación con un cierto orden socio espacial, es decir, con el conjunto de las reglas formales e informales, explícitas e implícitas, que existen entre los diversos actores sociales en cuanto a las apropiaciones y usos posibles de cierto espacio”* (p.18).

Bajo esta concepción, habitar es situarse en el seno de un orden socio espacial, en el marco de una diversidad de tipos de espacios residenciales, que surgen producto del proceso de metropolización. Una expresión de ello, la verticalización.

Lo anterior implica asumir que los procesos de renovación urbana que se desencadenan bajo este contexto, *“modifican de manera diferencial los modos de habitar característicos de distintos órdenes urbanos en la ciudad”* (Giglia, 2017: 17). De esta manera la metrópoli contemporánea se va configurando en una variedad de viviendas y de tipos de hábitats, que reflejan no sólo diferentes procesos de producción de espacio urbano, sino que también distintas formas de habitar.

Un punto a precisar al respecto, es que los espacios residenciales suelen expresar mediante su forma y funcionamiento, visiones de mundo, proyectos de sociedad y vida cotidiana, que están asociadas a determinadas ideas de orden social y cultural.

Esto fue especialmente claro en los proyectos verticales multifamiliares del siglo pasado, momento en que se propuso instaurar un nuevo modo de vida mediante la forma del espacio (diseño de los edificios), a partir del supuesto de que dicha forma espacial podría condicionar de manera decisiva los comportamientos de los residentes. Esto es una *“expresión concreta de una visión que considera a la arquitectura como una ciencia capaz de producir lo social y la cultura”* (Giglia, 2012: 110).

Ahora bien, dentro de los marcos posibles para profundizar el análisis del proceso de habitar, un punto clave a vincular, es el marco de la normatividad, en la medida que *“el orden cultural del mundo no solo es una herramienta cognitiva sino también normativa”* (Giglia, 2012:15).

Crespo (2016) señala que los marcos normativos, así como establecen lineamientos de comportamiento, también pueden habilitar la creación y establecimiento de nuevos ordenes espaciales. De esta manera, los comportamientos normativizados moldean y especifican las espacialidades.

Lo anterior constituye un vínculo teórico relevante con la gobernanza interna de las torres precarias (capítulo 3), en la medida que da cuenta del impacto que provoca habitar en un espacio residencial altamente normado y securizado.

Este capítulo aborda la dimensión más íntima de la investigación, bajo la convicción que más que frente a una forma física, estamos frente a una forma social, donde se van tejiendo interrelaciones complejas, al alero de una solución de vivienda pragmática, accesible, pero precaria, que bajo las condiciones descritas va instalando formas particulares de habitar la verticalidad (Lefebvre, 1974; Jacobs, Cairns & Strebel, 2007; Ghosh, 2014; Topalov, en Elguezabal, 2018).

Comprender cómo se habita al interior de las torres precarias remite a una mirada que va más allá del espacio interior residencial, exige observar las distintas escalas en que se sitúa este tipo de habitar: espacio común dentro de las torres, entorno inmediato (espacio público), además de la situación contextual metropolitana, estas dos últimas escalas ya abordadas en el capítulo 2 y 4.

Este capítulo propone una descripción que transita entre el espacio interior de los departamentos y el espacio común dentro de las torres, dando cuenta de cómo se articulan, (no) compensan y conflictúan los distintos espacios que conforman esta nueva forma de habitar.

En atención de lo anterior, se propone un capítulo que se estructura en 4 apartados. El primero, “Reducción del espacio habitacional: evaluaciones dispares y marco para el análisis de la experiencia nacional”, se centra en exponer los efectos positivos y negativos de las torres de gran altura reportados en la literatura internacional, como marco donde situar la experiencia nacional.

El segundo apartado, “Vivir en 30m²: duplicidad de usos, desorden y estrechez residencial”, expone las dinámicas, problemas y conflictos, que implica vivir en un espacio habitacional de reducidas dimensiones, haciendo mención, además, a las negociaciones y estrategias que surgen como respuesta a estas tensiones.

El tercer apartado: “Espacio de uso común al interior de la torre precaria: disputa, reconversión, duplicidad de usos y sobrecarga de un espacio fragmentado y jibarizado”, expone lo que en teoría se constituye como la expansión del habitar, analizando su conformación, división y uso, bajo una visión crítica respecto de su rol compensatorio del espacio interior residencial.

Finalmente, el cuarto apartado: “Vínculos e interacciones en la verticalidad ¿mixtura de elementos que dibujan una nueva forma de hacer comunidad?, si bien se entregan algunos hallazgos en términos de formas de interacción entre residentes, se considera que más abre que cierra preguntas, siendo justamente en esta dimensión donde se visualizan futuras investigaciones.

5.1. Reducción del espacio habitacional: Evaluaciones dispares y marco para el análisis de la experiencia nacional

La reducción del tamaño de las viviendas es parte no sólo de una realidad nacional, sino también de una dinámica creciente en las grandes ciudades a nivel internacional, las cuales han potenciado la construcción de micro apartamentos en sectores céntricos (8 a 30m²), como respuesta a la convergencia de una serie de elementos: alza en el precio de la vivienda, una clase media emergente aspiracional, incremento de problemas urbanísticos vinculados a congestión vehicular, contaminación, entre otros.

La respuesta en ciudades de distintos continentes ha sido revalorizar áreas centrales, a través de una fórmula donde se gana tiempo (en desplazamiento), pero se reduce el metraje en unidades habitacionales, bajo la figura de nano viviendas (Hong Kong), piezas retráctiles (París), micro apartamentos (Sao Paulo/Tokio) o departamentos tipo estudio (Santiago de Chile), diversas formas de nombrar tipologías habitacionales similares, que anteponen la localización y la proximidad sobre la espacialidad y la privacidad. (Bernales & Silva, 2004). En Chile, la reducción del tamaño de las viviendas se materializa en un mercado inmobiliario centrando más en la inversión y su rentabilidad, que en las cualidades necesarias para satisfacer las necesidades de sus habitantes (Ureta, 2018; López & Herrera, 2018; Vergara & Aguirre, 2019).

En el AMS, las cuatro comunas que concentraron el 58,4% de la oferta de departamentos entre 2011 y 2016 (Santiago, Ñuñoa, Estación Central y San Miguel) disminuyeron su superficie en un rango de 2% a 16,6%. En el caso específico de la comuna de Estación Central, desciende un 11,1%, registrando en 2016 la menor superficie promedio (38 m²) del grupo de comunas señaladas (López & Herrera, 2018).

Lo interesante a relevar es que la disminución de la superficie habitacional ha continuado su progresión, llegando a la promoción de proyectos de 17m² en la comuna de Santiago, bajo el concepto de arquitectura flexible”¹.

Se considera que, en estos sectores, dada las nuevas restricciones normativas impuestas en la comuna de Estación Central², se estaría generando la tercera oleada de edificación (siguiendo la cronología de construcción descrita para el territorio en estudio), bajo condiciones de mayor nivel de precariedad, en función del indicador diseñado y expuesto en el capítulo 2. En concreto, una progresión de la precarización, al alero de una normativa urbana que no regula la superficie mínima de las unidades habitacionales.

Ahora bien, frente a esta forma de construir vivienda y hacer ciudad, existen evaluaciones dispares. Por un lado, se percibe como un mecanismo que evita la expulsión y brinda acceso a vivienda en lugares centrales a mayor cantidad de personas, dispuestas a perder espacio y ganar tiempo, clásica discusión desde las teorías de decisión de elección residencial, ahora modelada bajo una nueva tipología habitacional.

¹ Véase <https://www.iarmas.cl/proyectos/stgo3/>. Revisado en diciembre 2019.

² Cambio la normativa comunal que establece que, en el polígono (269 hectáreas), que hasta ahora permitía la construcción sin restringir la cantidad de pisos, ahora se podrá emplazar un máximo de 12 pisos (Alameda). También se estipuló que, en las manzanas colindantes a Las Rejas, 5 de abril y Ecuador se podrán construir inmuebles con un máximo de 4 y 5 pisos.

También se releva como un mecanismo de equidad, en un contexto de mercado habitacional donde el valor del metro cuadrado va en alza, siendo los micro apartamentos una respuesta más económica para enfrentar una demanda, sin una oferta correspondiente, bajo tipologías de mayor metraje y valor.

De forma complementaria, se vincula a la forma de funcionamiento de la “economía gig” (Mulcahy, 2018), sistema en que jóvenes trabajan de forma independiente en espacios comunes compartidos, visión que se extrapola al espacio residencial, donde se considera que el edificio es parte de la casa y, por lo tanto, debiese suplir las necesidades –en término de espacio- que la vivienda no logra satisfacer.

Se considera, además, como una solución con alta rentabilidad para problemas urbanos en alza (contaminación, congestión, etc.), principalmente en grandes ciudades y espacios centrales, en la medida que ayuda a prevenir la expansión urbana, liberar espacios verdes y apoyar la instalación de transporte masivo eficiente, gracias a la concentración de población (Burton, 2000; Yeh & Yuen, 2011).

Finalmente, se relevan los beneficios que otorga la edificación en sí, principalmente ubicación, vistas, privacidad y tranquilidad (Johnson, 2002; Yuen et al., 2006; Gifford, 2007). Visión respaldada por autores que señalan que es equivocado identificar bloques de torres con “barrios marginales verticales”, ya que muchos de ellos son lugares claramente aceptables para vivir (Church & Gale, 2000; Yeh & Yuen, 2011).

La otra cara de la moneda, observa las condiciones en que viven las familias que logran acceder a este tipo de solución habitacional. Hall (1998) entrega una de las visiones más críticas presentes en la literatura. Refiriéndose al conjunto residencial Pruitt-Igoe (EE.UU) señala que, dada las reducidas dimensiones de los departamentos se asimilaban a *“conejas de acero y hormigón, con un diseño deficiente, medidas insuficientes, mal equipados (...) sin ventilación y muy difíciles de mantener”* (p. 247), conformando espacios residenciales que enjaulan a las personas, al estilo de una celda penitenciaria.

Otros autores centran su crítica en los aspectos físicos, los problemas sociales y en los miedos asociados a esta tipología habitacional. Se considera que las torres de gran altura han creado barrios desarticulados, estructuras individualistas y de “silos” –haciendo una analogía a su verticalidad de almacenamiento, con un gran impacto social y psicológico (Al-Kodmany, 2018).

Yuen et al. (2006) haciendo referencia a las viviendas públicas de gran altura, se refiere a la distopía de la funcionalidad, visión compartida por otros autores que vinculan las torres de gran altura con problemas de salud mental, crimen, seguridad y aislamiento. En base a ello argumentan que no son buenos entornos de vida, llegando a señalar su incompatibilidad como habitación para el desarrollo de la vida humana (Evans, 2003; Yeh & Yuen, 2011; Al-Kodmany, 2018; Barros et al, 2019).

En la misma línea Gifford (2007) detalla una serie de miedos detonados en los residentes, producto de vivir en edificios de gran altura, entre ellos: temor a las masas de extraños que comparten el mismo edificio o piso, temor a los incendios y terremotos, temor por posibles enfermedades transmisibles, entre otras. Sentimientos que se albergan en el marco de una infraestructura que se describe de un tamaño inadecuado, carente de seguridad y con una atmósfera poco amigable.

En directo vínculo con la temática central de este capítulo, la crítica también se ha centrado en la evidente crisis del espacio individual. Bernalles & Silva (2004) señalan que “de la fórmula de repetir y multiplicar módulos habitacionales prediseñados a partir del estándar de lo mínimo, resultan estructuras que no contemplan situación ni contexto: ventanas bloqueadas, ventilación insuficiente, falta de privacidad y desorientación del habitante)” (p. 64), minimizando el espacio privado, en general, bajo un contexto de alta densidad.

Si bien se asume que lo descrito hasta aquí no es aplicable a todas las experiencias vinculadas a torres de gran altura, más aún si se considera que la literatura se centra principalmente en la experiencia de las viviendas públicas modernista del siglo pasado y recientemente, en la experiencia de las ciudades asiáticas, sí nos permite contar con un valioso marco de experiencias, sobre el cual situar la experiencia nacional.

El presente análisis se centra en este escenario, concretamente buscando evidenciar cómo se vive en los reducidos espacios residenciales que se han construido en la comuna de Estación Central, departamentos de 30m², anclado en una mega estructura residencial, con un nivel de precariedad muy alta en las condiciones físicas la edificación.

5.2. Vivir en 30 m²: Duplicidad de usos, desorden y estrechez residencial

La experiencia de vida de los residentes es el factor más importante para determinar si la solución de viviendas de gran altura funciona como espacio residencial. Tanto así, que la pregunta se encuentra explícita en la literatura vinculada a la temática ¿son los edificios de gran altura un beneficio o costo neto para sus residentes? (Gifford, 2007; Yeh & Yuen, 2011).

Esta interrogante cobra absoluta relevancia si se considera que los urbanismos verticales son más que una trayectoria en expansión o una forma de urbanización. Si bien las torres han estado destinadas a ser una solución de vivienda pragmática, eficiente y masiva, uno de sus principales efectos es que reestructuran radicalmente patrones de vida, determinando las rutinas de la vida cotidiana (Carroll, Witten & Kearns, 2011; McFarlane, 2015; Nethercote & Horne, 2016).

Jacobs, Cairns & Strebel (2007) lo resumen de forma clara y concisa, señalando que la torre de gran altura *“instituyó configuraciones socio-técnicas nuevas y sin precedentes no sólo en el nivel macro de construcción y entrega, sino también a través de los micro patrones de la vida diaria: acceder a la puerta de entrada, quitar la basura, aislarse del ruido de un vecino o lavarse y secar la ropa”* (págs. 610-611).

De esta manera, es clave comprender que con cada torre que emerge, no sólo se crea un espacio físico, se producen sobretodo, nuevas formas de vida. Lo crítico al respecto, es el bajo grado de conocimiento -en forma amplia y representativa- de sus impactos sociales, (Bastons, 1994; Helleman y Wassenberg, 2004; Yeh & Yuen, 2011). Nethercote & Horne (2016) son claros en señalar que se sabe poco sobre la vida familiar vertical y que los estudios existentes no abordan de forma profunda la geografía cotidiana de la vida familiar vertical. Aquí hay un punto de atención, una brecha de conocimiento donde se espera aportar.

Ahora bien, las características físicas y funcionales de los departamentos para inversión (como es el caso de las torres en estudio) son formativas de la vida familiar de gran altura, incluidas las limitaciones espaciales, propias de esta tipología habitacional (Nethercote & Horne, 2016).

Junto con ello, los edificios se planifican en general, con un tipo de ocupante en mente (jóvenes solteros, parejas y “nidos vacíos”) no coincidente con la población real. Esto muestra disparidad entre los supuestos de la planificación y la situación real, además de escasos ajustes para dar respuesta a las necesidades de los ocupantes efectivos: familias jóvenes, de bajos ingresos y minorías étnicas (Easthope & Tice, 2011; Nethercote & Horne, 2016).

Helleman & Wassenberg (2004) lo resume señalando que, las torres *“ofrecen demasiadas viviendas similares y no atractivas para personas promedio inexistentes en los lugares equivocados”* (p. 15).

En el caso de la vivienda vertical precaria en estudio, estos elementos, más las dimensiones físicas, políticas y económicas ya descritas en los capítulos anteriores, se constituyen en la base, las características formativas de la vida familiar vertical, donde la espacialidad adquiere un lugar central.

En base a ello se generan una serie de fricciones familiares vinculadas a la falta de espacio: duplicidad de usos, desorden y estrechez residencial, las cuales tienen como respuesta mediaciones, negociaciones y estrategias espaciales

(no siempre exitosas), micro-tácticas para dar respuesta a las limitaciones espaciales de la vivienda, bajo prácticas familiares en evolución (Nethercote & Horne, 2016).

Ahora bien, la edificación vertical precaria de la comuna de Estación Central, se materializa en departamentos de 29 a 37 m², espacios que se asemejan a la producción de vivienda social y que plantea la paradoja de construcciones que aumentan en altura y cantidad de departamentos mientras reducen el espacio interior de la vivienda. Comprenden living, comedor y cocina en un único espacio, no tienen logia y sólo en algunos casos poseen balcón. Tienen 1 o 2 dormitorios según tipología y 1 baño (Figura N° 60).

Figura N° 60: Interior departamento edificación vertical precaria



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, abril 2018.

Esta descripción corresponde a la vivienda desde lo formal. Desde el uso cotidiano, se despliegan estrategias de zonificación del tiempo de las habitaciones. En determinadas situaciones living-comedor desaparece producto del hacinamiento, cediendo espacio a dormitorios improvisados. Esta situación se fomenta por el generalizado cuestionamiento a la funcionalidad del segundo dormitorio que poseen algunos departamentos, el cual según sus residentes no tienen el espacio mínimo para ser habilitado “Son espacios que se venden con 2 dormitorios, pero no es así. En la segunda pieza no cabe bien una cama, los enchufes no están bien dispuestos, las puertas no cierran bien” (arrendataria venezolana, E018), como se muestra en la Figura N° 61.

Figura N° 61: Interior departamento (dormitorio 2)



Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
abril 2018.

Esta nueva distribución impuesta por el uso, puede ser permanente u ocasional. Es permanente, especialmente en el caso de migrantes, donde el espacio del living-comedor se habilita como un dormitorio más. Es ocasional, en función de las necesidades de las familias según horario: espacio de reunión, alimentación o sala de estar durante el día, y luego dormitorio improvisado durante la noche. Esta última situación genera una duplicidad de usos de espacios al interior de la vivienda, que se constituye en una fuente de conflicto entre sus residentes.

La vivienda, además, no cuenta con espacios suficientes para actividades básicas de la vida cotidiana: lavadero, lugar para colgar y guardar ropa, estanterías para mercadería, accesorios de cocina y electrodomésticos. Tampoco posee espacios de almacenamiento que reconozca las estacionalidades propias de objetos (ropa de distintas temporadas, estufas, ventiladores, etc.) lo cual instala la densidad de objetos como una problemática dentro de un espacio limitado.

Si bien algunas familias declaran haber buscado estrategias para “hacer espacio para la vida familiar” (reglas de acumulación, compras eficientes, reorganización del almacenamiento, etc.), llegando incluso a cambiar prácticas de consumo y eliminar actividades esenciales del hogar (actividades socialización), siguen visualizando la falta de espacio como un problema relevante en su cotidianidad.

Uno de los impactos centrales de esta conformación habitacional interior, es vivir en aparente desorden. Habitar un espacio sin divisiones, sin vacíos, sin lugares de almacenaje, sin espacios específicos para cada habitante, define una nueva organización interna y un modo particular de vida.

Bajo este escenario, espacios esenciales del habitar se reducen o desaparecen y con ello las prácticas asociadas a esos espacios se transforman (en rigor, se anulan). Tal vez el ejemplo más relevante sea la minimización o desaparición del comedor, lugar no sólo de alimentación, sino que también de reunión familiar. Su eliminación no sólo anula el espacio físico, sino que también la posibilidad de comer en familia, juntos, tranquilos y cómodos.

“Es incómodo comer en esto [mesa de la cocina], imagínate tu comer aquí, dos platos la botella de bebida (...) Esto es muy chico. Cuánto desearía yo tener un juego de comedor, una mesa donde sentarme tranquilo, con un espacio normal, con mi silla” (arrendatario venezolano, E016).

“No se puede hacer un almuerzo familiar, celebrar un cumpleaños o por lo menos comer todos juntos, cómodos, como corresponde, es mucho más cómodo comer fuera de casa” (arrendataria venezolana, E010).

La minimización de estos espacios instala como estrategia nuevamente la zonificación del tiempo, un sistema de turnos al interior de la vivienda, no sólo en la alimentación, también en el uso del baño, la ducha, la televisión y los dormitorios. Así, una práctica propia de la vida en la ciudad, vinculada al uso del transporte y servicios por nombrar algunos, bajo esta mega escala residencial se instala en la vida cotidiana, tanto en los espacios de uso públicos dentro de la torre (ascensores y lavandería principalmente) y dentro de la vivienda. Esto genera un círculo de stress, en la medida que un espacio de intimidad replica conductas, ritmos y esperas propias de la calle y no de un espacio íntimo como el hogar.

Otros espacios dentro de la vivienda cambian o duplican su uso. Así, balcones comienzan a ser usados como bodegas, extensión del closet, espacio para guardar bicicletas o para ubicar ropa de cama que se usa durante la noche en dormitorios improvisados (Figura N° 62). Esto implica una sobrecarga de espacios específicos, instalando un elemento más de desorden al interior de la vivienda, replicando el stress como relatan residentes:

“Pero me estresa a veces que sea tan chico. Mira, ahora no está la bicicleta de mi marido que anda trabajando con ella, pero cuando él llega atraviesa la bicicleta [en el living], cachai (...) El balcón, es mi espacio para todo lo que no se puede guardar adentro, es la bodega prácticamente, es la secadora también, es un espacio privilegiado eso sí,” (arrendataria chilena, E05)

Figura N° 62: Balcón edificación vertical precaria



Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
abril 2018.

Lo anterior implica no sólo la reflexión respecto del costo de oportunidad del espacio, sino que también la decisión de sacrificar lugares vacíos destinados para estar, caminar o para que los niños jueguen. En concreto, espacios pensados para la circulación se convierten en espacios destinados para el almacenaje y ubicación de muebles y artefactos.

Para no pocos residentes, la percepción inicial al arribar a estos departamentos fue de un espacio adecuado en tamaño para vivir, pero luego, al dotarlo de lo básico, el espacio se reduce y evidencia su real dimensión. Con esto se produce la paradoja que en departamentos mejor dotados crece la incomodidad y se tensiona la decisión de comprar elementos necesarios y básicos para la vida cotidiana (una lavadora, una mesa o un sofá) como lo expresan diversos relatos:

“...Entonces nosotros llegamos aquí a algo nuevo (...) no había muebles, esto lo hemos ido construyendo nosotros, pero el hecho que no haya [muebles] para nosotros era ¡oh!, qué es grande, ya cuando empiezas a llenar te das cuenta que no es grande, es terriblemente pequeño” (arrendataria chilena, E07).

“Nosotros cuando llegamos (...) teníamos la mesa, la silla de mi hijo y nada más. Y bueno, una cama de plaza y media y chao, eso era todo lo que nosotros teníamos. Nosotros fuimos construyendo porque bueno, nos casamos y dimos la lista de los regalos y ahí empezamos como a armar nuestro hogar, cachai. Y ahí nos empezamos a dar cuenta que en realidad esto es pequeñísimo” (arrendataria chilena, E04).

“...pero el comprar el futón me trajo inconvenientes, él [su hijo] antes jugaba acá adentro, ahora no puede jugar acá adentro. Compré algo que necesito, básico como un sillón, pero le quité espacio a mi hijo” (arrendatario venezolano, E013).

“Por ejemplo, mi vecina del 5to, tiene solamente un sillón puesto y tiene una mesa así chiquitita, así de estas cuadraditas y su refrigerador, su microondas y pare de contar (...). Yo no, yo tengo mi living ahí instalado, mi comedor, un sillón lo tengo lleno de ropa porque los closets son súper chicos. O sea, no puedo mantener ordenado porque no hay espacio” (arrendataria chilena, 06).

“Donde tiene él [su hijo] un área donde él pueda estar, y todos sus juguetes tirados. A él le encanta tomar la caja y voltearla. Como caminamos acá si el la volteo, si con ese camioncito, ya me he dado como cuarenta golpes, entonces” (arrendataria colombiana, E020).

Bajo las dinámicas descritas, la vivienda va perdiendo su carácter íntimo y social, la familia reunida se transforma en un problema por espacio, no es posible invitar amigos ni familiares. Pierde, además, su capacidad de acoger las necesidades y tiempos diferenciados de cada integrante: espacios para estudio, entretenimiento, silencio, privacidad, descanso e intimidad.

“Estuvo un año viviendo mi hijo mayor con nosotros y entonces, mi hijo de 11 años duerme conmigo en la cama de dos plazas y mi perro (...) y en la otra pieza yo tenía camarote. Entonces, de repente era el tema de los horarios. Qué se yo, el de 17 se venía al comedor porque tenía que hacer tarea y el otro tenía que dormirse temprano porque tenía que ir a trabajar, entonces después entraba y chuta que la cama suena y que la cuestión y que esto, entonces era un problema, entonces al final qué es lo que hice yo, para evitar los problemas, en la noche como tengo colchones, yo te pongo un colchón en el comedor al mayor y ahí dormía y todo” (arrendataria chilena, E05).

En función de lo anterior, en lo cotidiano va primando la sensación de sentirse apretados y atrapados, la casa se recorre en 5 o 6 pasos *“...los niños se sienten ahí apretados, un paso está en la cocina, otros pasos están en el baño y no tienen espacio para nada cierto (...) todo es chiquitito, todo es reducido”* (arrendataria colombiana, E021).

Así, las características del interior de la vivienda y las dinámicas que se generan en torno a esa conformación, se transforman en motivo de conflicto entre los integrantes de la unidad habitacional. Respecto de esto hay consenso y el 100% de los entrevistados lo mencionó como un problema de alta gravedad y de conocimiento público.

Lo interesante al respecto es el vínculo entre la escala de la estructura habitacional analizada (mega) y el efecto que se produce al interior de cada unidad habitacional (micro). Lo complejo son los bajos grados de intervención posibles en la mediación de conflictos internos de los departamentos, que, si bien son familiares, impactan de forma importante a la comunidad en su conjunto.

En concreto, los problemas suceden dentro de una unidad habitacional, pero se viven en forma colectiva, porque se escuchan, se ven desde las ventanas, suceden a pocos metros y lamentablemente se van naturalizando (Figura N° 63).

Figura N° 63: Interior vivienda precaria que muestra proximidad de otros departamentos



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, marzo 2018.

Ahora bien, más allá de las críticas, parece importante también preguntarse respecto de los grados de satisfacción de los residentes que habitan las torres precarias, cómo evalúan vivir en estas mega estructuras residenciales y en 30m².

A la luz del trabajo desarrollado, se puede señalar que no existe consenso respecto de los grados de satisfacción. Las opiniones pueden ser diferenciadas en función del origen de los residentes, experiencias previas, trayectorias residenciales y expectativas respecto de la nueva vivienda. Influyen también las características físicas de la edificación y su situación relativa dentro de la torre. A esto se suma la conformación familiar (N° de residentes y presencia/ausencia de niños) el tiempo de permanencia en la vivienda, la situación laboral y la presencia de mascotas.

Sin embargo, existe la opinión generalizada que este tipo de edificación está diseñada como vivienda de paso y no apta para acoger las necesidades de espacio y funcionalidad de una familia nuclear y mucho menos extendida.

Todo esto nos habla de un mosaico de opiniones, que transita desde residentes que señalan que no viven mal, hasta habitantes que vinculan su grado de stress con las características de la vivienda, es decir, las opiniones dependen de una serie de elementos y así queda explícito en los distintos relatos:

“Este departamento es perfecto para la gente que trabaja. Por ejemplo, a mí el otro día me preguntaron qué onda los departamentos aquí, tengo ganas de arrendar uno. Mira, le dije yo, si quieres arrendar tú con tu pareja y un hijo, además, y sin animales estas bien, pero si tienes muchos muebles toda la cuestión y no trabajas y eres dueña de casa, búscate otro lugar porque aquí te vas a estresar, te vas a volver loca aquí” (arrendataria chilena, E04).

“Qué vivimos mal, no vivimos mal o por lo menos mi modo personal o lo que yo he visto conocidas que viven aquí no vivimos mal por algo vivimos aquí.

Entiendo, aquí mi necesidad primordial es que sea grande, pero no me mata, no me quita el sueño en la noche. En el fondo puedes estar aquí, puedo seguir aquí tranquilamente, metiendo las cosas que no sé dónde me las voy a meter, pero vivo tranquila, nadie me molesta y eso es algo que me deja tranquila de alguna manera. Vivimos a lo mejor incómodos porque es chico, pero no es feo vivir aquí” (arrendataria chilena, E06).

“Esto no te da tranquilidad, no te da, el estar cerca de todo al final tiene un costo emocional que es mucho más que cualquier costo económico por gastar un transporte, por ejemplo. Aquí la falta de espacio genera stress” (arrendataria colombiana, E022).

Lo que parece importante a la luz de la diversidad de relatos, es comprender las distintas percepciones y evaluaciones respecto de este espacio, dando cuenta que el costo (económico y social) del habitar, es sin duda, diferenciado y heterogéneo.

Ahora bien, parece clave señalar que estamos frente a un proceso en evolución, donde la falta de espacio se constituye en una variable objetiva y estable, que impacta en la forma ya señalada y con respuestas (prácticas, mediaciones y estrategias) aún incipientes, o bajo una figura de prueba y error.

Aquí se visualiza una problemática ¿cómo irán recalibrando estas familias sus prácticas cotidianas? bajo la complejidad, además, de dinámicas familiares cambiantes (por ejemplo, llegada de los hijos). Es posible que en el futuro entremos en una dinámica iterativa de estrategias y negociaciones familiares. Una dimensión de la vida familiar vertical clave de analizar.

5.3. Espacio de uso común al interior de la torre precaria: Disputa, reconversión, duplicidad de usos y sobrecarga de un espacio fragmentado y jibarizado

Se ha señalado que la nueva forma de la precariedad habitacional es densa y vertical, bajo una lógica de producción de vivienda en masa, sin precedentes para las ciudades chilenas. Ahora bien, esta nueva expresión de precariedad tiene un correlato no sólo en la vivienda interior, sino que también en los espacios de uso común dentro de las torres.

Los espacios de uso común cobran relevancia, en la medida que se constituyen en la expansión del habitar, y por tanto en la (no) posibilidad de compensar las falencias de habitar departamentos de pequeñas dimensiones. Desde este prisma se analiza su conformación, división y uso, comprendiendo la importancia del criterio de unicidad de espacios al analizar la vida al interior de las torres.

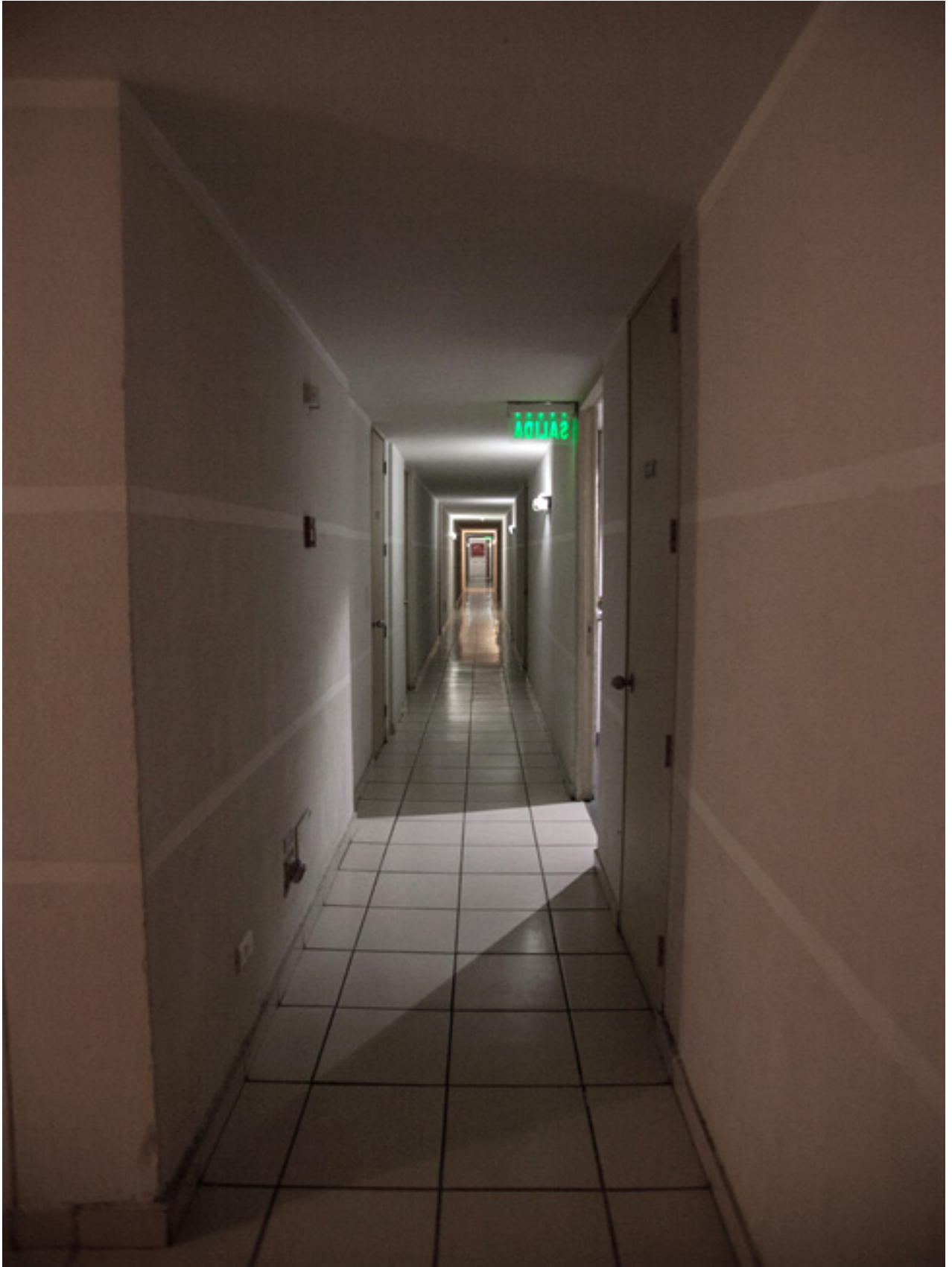
La edificación vertical precaria se materializa en una macro estructura residencial, un artefacto carente de diseño y denso, que genera la sensación de encajonamiento y encierro. Esta magnitud contrasta con espacios interiores fragmentados y reducidos.

Las torres cuentan con una única entrada, pasillos de 2 metros de ancho (Figura N° 64), 3 a 6 ascensores con capacidad para 8 personas, 2 espacios compartidos cerrados en promedio (pagados) y nulas áreas verdes o espacio al aire libre, esto bajo la lógica de espacio diseñado como un área de flujo, más que un lugar para estar, sin convergencia entre su disponibilidad y la demanda real que debe enfrentar (potencialmente 3 mil personas), instalando la espera y la congestión como parte de las dinámicas cotidianas de un área de circulación residencial.

El resultado es la disputa, reconversión, duplicidad de usos y sobrecarga de espacios al interior de una tipología habitacional, que paradójicamente se describe como una macro estructura residencial, pero que dado su criterio de fragmentación, reducción y control de espacios (bajo una lógica de rentabilidad) terminando jibarizando el espacio de uso público.

Ahora bien, al igual que en un barrio, al interior de las torres se identifican espacios con distinto carácter, que van construyendo una clasificación modelada por las presiones que imprime la necesidad del desarrollo de actividades cotidianas, no factibles de materializar al interior de reducidos departamentos.

Figura N° 64: Pasillo edificación vertical precaria



Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
marzo 2018.

En función de lo anterior, se identifican 4 tipos de espacios al interior de las torres precarias:

- 1- Espacios de difícil acceso
2. Espacios sobrecargados
3. Espacios de difícil control
4. Espacios negados.

Esta clasificación no sólo muestra las presiones en el uso de estos espacios, sino que también el cambio de funcionalidad que han debido enfrentar. Ello en un contexto residencial altamente normado y securizado, que imprime mayor tensión en la cotidianidad.

Así, un mismo espacio (escaleras de emergencia, por ejemplo) puede pertenecer a más de una clasificación, en función del horario, costos, demanda, entre otros, evidenciando con ello que, si bien para efectos de esta explicación es útil la clasificación realizada, resulta artificiosa bajo la concepción genérica de espacio público, que apuesta más bien por la integración que por la fragmentación.

5.3.1. La extensión del habitar y la generación de “espacios de difícil acceso”

La extensión del habitar se oferta bajo la lógica de la ampliación del espacio interior residencial, una extensión que en teoría permitiría desarrollar actividades domésticas (lavado de ropa), recreativas (deportes y juegos de niños) y sociales (reuniones familiares o celebraciones), que los departamentos por espacio y disposición no permiten.

Sin embargo, en este punto se replica la distancia ideológica entre un diseño de vivienda pensado como producto y otro para habitar. Mientras los residentes demandan áreas verdes, espacios al aire libre y zona de juegos para niños, la torre precaria ofrece espacios cerrados y controlados, de disposición restringida en términos horarios, que implica además un gasto adicional.

Oferta en concreto espacios estandarizados: salas multiuso, quinchos y lavanderías, que efectivamente están a disposición, pero al que pocos residentes pueden acceder por el alto costo que implica para familias con un presupuesto ya tensionado (Figura N° 65).

Si bien, la práctica del cobro por el uso de espacios de uso públicos no es privativo de la edificación vertical precaria, sí representa un problema mayor por la reducida dimensión de los departamentos, la inexistencia de otros espacios libres de pago y la creciente demanda de lugares para socializar dentro de las torres.

El alto costo relativo es justificado desde las administraciones, como una medida para el cuidado de espacios con bajo grado de apropiación, los cuales viven ciclos permanentes de destrozo y robos, transitando hacia lugares altamente regulados y con cobros elevados para desincentivar su ocupación: *“Se cobra para que muchas veces cuiden el espacio y otra para que no tengan acceso, porque la gente no cuida los espacios comunes”* (conserje, To9).

Figura N° 65: Lavandería, quinchos y sala multiuso edificaciones precarias



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, marzo 2018.

El resultado es que la promesa de la extensión del habitar, en la práctica genera “espacios de difícil acceso”, con tiempos de vacancia en su uso, lo cual resulta un problema no sólo por la alta densidad de las torres y la persistencia en la necesidad de espacios, sino que además porque se van tensionando otros espacios de uso común que, si bien están abiertos, están diseñados para otras actividades.

5.3.2. Espacios sobrecargados: duplicidad de usos y conflictos

“Cuando tú tienes sobrepoblado, te empieza después a afectar todo: ascensores, temas de agua, ductos de desagüe de verticales, la basura” (propietario chileno, E01).

La cita anterior refleja de forma clara el vínculo existente entre una edificación sobrepoblada y una infraestructura no apta para albergar la población que la habita. Esta afirmación va más allá del potencial hacinamiento en el espacio residencial interior, habla de un artefacto que no presenta las condiciones mínimas de dotación de infraestructura –más allá de las exigencias normativas– para que sus residentes habiten de manera cómoda.

Al interior de las torres, la sobrecarga se materializa en 4 espacios: ascensores, lavandería, ductos de basura y estacionamientos. En cada uno de ellos se genera –con distinta intensidad- sobrecarga, duplicidad de uso, deterioro y producto de lo anterior, conflicto entre residentes.

La mayor expresión de sobrecarga se produce en los ascensores, debido a la confluencia de tres elementos: alturas de las torres (24 a 31 pisos), gran cantidad de habitantes (potencialmente 3 mil personas) y baja dotación de ascensores (1 cada 185 departamentos promedio, con capacidad máxima de transporte de 6 a 8 pasajeros).

Estos elementos construyen una demanda por transporte vertical tensionada, cuyos principales efectos se reflejan en los tiempos de circulación y congestión en períodos de alto flujo: horario punta residencial (salida y regreso de la jornada laboral), compras los fines de semana (especialmente feria libre) y mudanzas (Figura N° 66).

Esto último resulta fuente de conflicto, en la medida que no existen ascensores exclusivos para mudanzas y, además, por el alto grado de rotación de residentes, como se explica en los siguientes relatos:

“Las mudanzas son generalmente los fines de semana. A veces se juntan 2 mudanzas al día, en este caso se forma un caos” (conserje, To8)

“Me ha tocado como 2 o 3 veces que los domingos hay un solo ascensor funcionando y la gente con carro, incluso yo he visto gente que le dejaba los carros a los conserjes abajo y les decían ‘voy a dejar mi carro aquí, más rato lo vengo a buscar’ porque se arman filas y más encima con carro” (arrendataria chilena, E05).

Figura N° 66: Mudanza, edificación vertical precaria



Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
marzo 2018.

Bajo esta dinámica, se instala el tiempo de espera (10-15 minutos para acceder a un ascensor en horario punta residencial), replicándose dinámicas propias de un servicio público (transporte, salud, etc.), al alero de un diseño habitacional precario que descansa en la masividad. Lo anterior se complejiza con edificios con entradas únicas, torniquetes de acceso y permanente fallas de los ascensores (Figura N° 67).

La congestión ha derivado en la decisión de gestionar el transporte vertical, controlando velocidad y detención de ascensores, para reducir filas y tiempos de espera. Así, surge la figura de un nuevo cargo, un trabajador específico que, junto con gestionar ascensores se ocupa de potenciales emergencias vinculadas al uso de éstos, como describen los siguientes relatos:

“Porque se ha cortado la luz, nosotros tenemos que gestionar eso, fallan las bombas, uno va a las bombas, el otro gestiona como sacar a las personas, y ahí terminó, porque las bombas son más rápidas de echarla a andar, y uno va a ayudarle al compañero a rescatar a las personas” (conserje, T010).

“En el mes se apaga 3 veces la luz, se corta, como se corta baja el voltaje (...) Nos quedamos atrapadas en el ascensor porque bajó el voltaje, como 30 minutos encerradas” (arrendataria chilena, E07).

Figura N° 67: Filas en acceso a torres precarias



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, noviembre 2018.

Ahora bien, el ascensor no sólo representa un medio de transporte, sino que también el principal medio de comunicación entre administración y residentes. Es el único espacio a través del cual se transita por lo menos 1 vez al día, el lugar de mayor flujo y donde se congregan los residentes en filas. En este contexto, el ascensor adquiere una doble funcionalidad (duplicidad de uso) en la medida que transporta, pero también informa.

Esta doble función es reconocida por residentes, trabajadores y administración, tanto así, que la información cambia permanentemente y abarca una serie de aspectos de la vida al interior de las torres: normas de convivencia, gastos comunes, cortes de agua, citación a reuniones, etc.

La lavandería encarna otra dimensión de la sobrecarga del espacio de uso público, atribuible tanto a la insuficiente cantidad de lavadoras y secadoras (10 en promedio de cada una) como a las malas prácticas asociadas a su uso.

Representa uno de los equipamientos más usados y una expresión clara de la extensión del espacio del habitar, en la medida que estas funciones –para gran parte de los residentes- no tiene espacio dentro del espacio habitacional privado. Esto resulta paradójico, en la medida que incluso las viviendas sociales no pueden prescindir de un espacio para lavar y secar ropa (logia) por normativa.

Es a la vez, un lugar concesionado, pagado³, pero sin control respecto de su uso por parte de las administraciones. En la práctica es un espacio sobrecargado, principalmente por tres razones: ausencia de control y gestión del uso de las máquinas (demoras en el proceso de lavado por descuido de residentes), transferencia del hacinamiento de las viviendas hacia la lavandería (unidades residenciales que concentran varias familias y con ello imprimen una alta demanda en la lavandería) e ingreso de ropa de personas externas a la torre por parte de residentes (conducta vinculada a migrantes), como se expone en los siguientes relatos:

“Muchas personas no están pendientes del proceso, lavan y lavan y dejan las lavadoras ahí. Dura 27 minutos el ciclo y pueden pasar 3 horas y está la ropa ahí” (arrendataria venezolana, EO15)

“Por ejemplo acá, el colombiano es choro, se va a la sala de la lavandería y te ocupa las 5 lavadoras, porque ponte tú llegaron a un departamento y hay 3 familias, fíjate tú la cantidad de ropa que hay que lavar, entonces se van temprano a la lavandería ocupan todas las lavadoras y el resto de la comunidad que quiere ocupar, el que quiere ocupar la lavadora tiene que esperar, se la tiene que bancar” (propietaria chilena, EO3)

“El peruano qué hace... te trae carros con ropa de fuera y te lava acá también y eso no corresponde, de familias que tienen afuera, incluso nosotros sospechamos que es un negocio, que cobran por lavar ropa aquí adentro” (arrendataria chilena, EO4).

Este escenario transforma un espacio de uso cotidiano y alta demanda, en un lugar colapsado (especialmente los fines de semana) definiendo la necesidad de buscar horarios distintos a los tiempos habituales de quehaceres domésticos, impactando en tiempos de ocio y descanso: *“Hay veces que aquí se tiene que ir a las 12 o 1 de la mañana a lavar, no hay otra opción”* (arrendataria chilena, EO6).

Otra expresión de la sobrecarga es la disposición de la basura. La edificación vertical precaria *“aporta en promedio 80 tarros de basura de 360 litros al día por edificio”* (conserje, TO7). Este es el problema visible, pero no el más relevante (Figura N° 68).

Las principales problemáticas están asociadas al mal uso de shaft de basura, los cuales están permanentemente taponeados debido al tamaño y tipo de residuos que son depositados, generando un problema en escalada, que puede llegar a afectar a la torre completa: *“la gente no tiene cuidado, llega y tira, la otra vez taparon con cajas de pizza y estaba todo el taco, lo mismo pasa con la arena de los gatos que la tiran sin mayor precaución”* (arrendataria chilena, EO7).

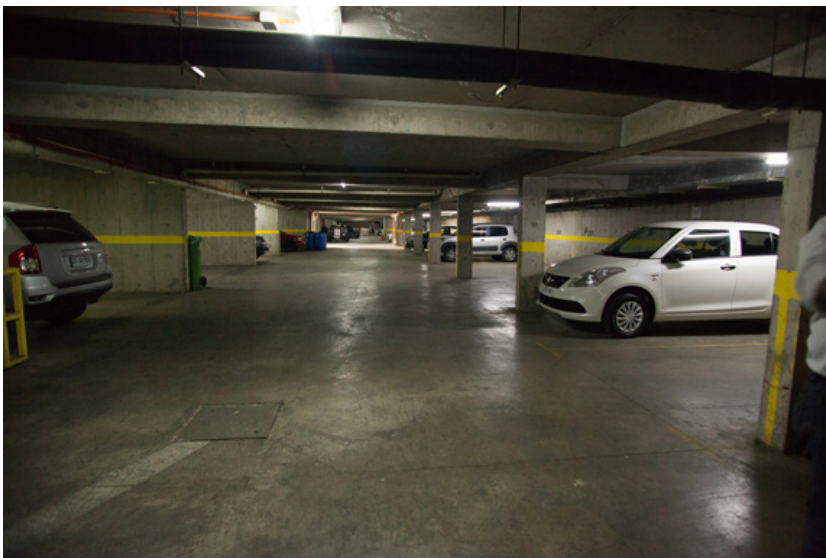
Figura N° 68: Retiro de basura, edificación vertical precaria



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, noviembre 2018.

Finalmente, están las problemáticas asociadas a los estacionamientos. En las torres existe una relación de 2,6 departamentos por cada estacionamiento en promedio. Esta cifra se incrementa a 5,4 en los edificios que en este estudio han sido definidos con un nivel de precariedad “muy alta” y son objeto de este análisis (Figura N° 69).

Figura N° 69: Estacionamientos edificación vertical precaria



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, noviembre 2018.

La baja disponibilidad de estacionamientos se conjuga con el alto costo de arriendo al interior de las torres, la inexistencia o baja cantidad de estacionamientos para visitas y, el reducido tiempo de uso por parte de éstas (4 horas máximo), lo cual constituye motivo permanente de conflicto y multas para residentes que incumplen los tiempos.

A diferencia de los otros espacios sobrecargados, los principales efectos se despliegan en el entorno inmediato, el cual ha debido absorber en calles, antejardines y plazas, los autos (y motos) que no tienen espacio o no pueden pagar un lugar dentro de la edificación (Figura N° 70).

Figura N° 70: Autos y motos estacionados en el entorno de las torres



Fuente: Archivo fotográfico de la autora,
enero 2018.

Al respecto un estudio reciente de Rojas, Cortés y Catalán (2019) expone un escenario proyectual, que simula qué ocurriría si cada residente de uno de los proyectos residenciales verticales y con alta densidad estudiados hiciera uso de su derecho a estacionar en las calles inmediatas a su residencia, asumiendo que actualmente no existe un costo ni una restricción normativa de por medio.

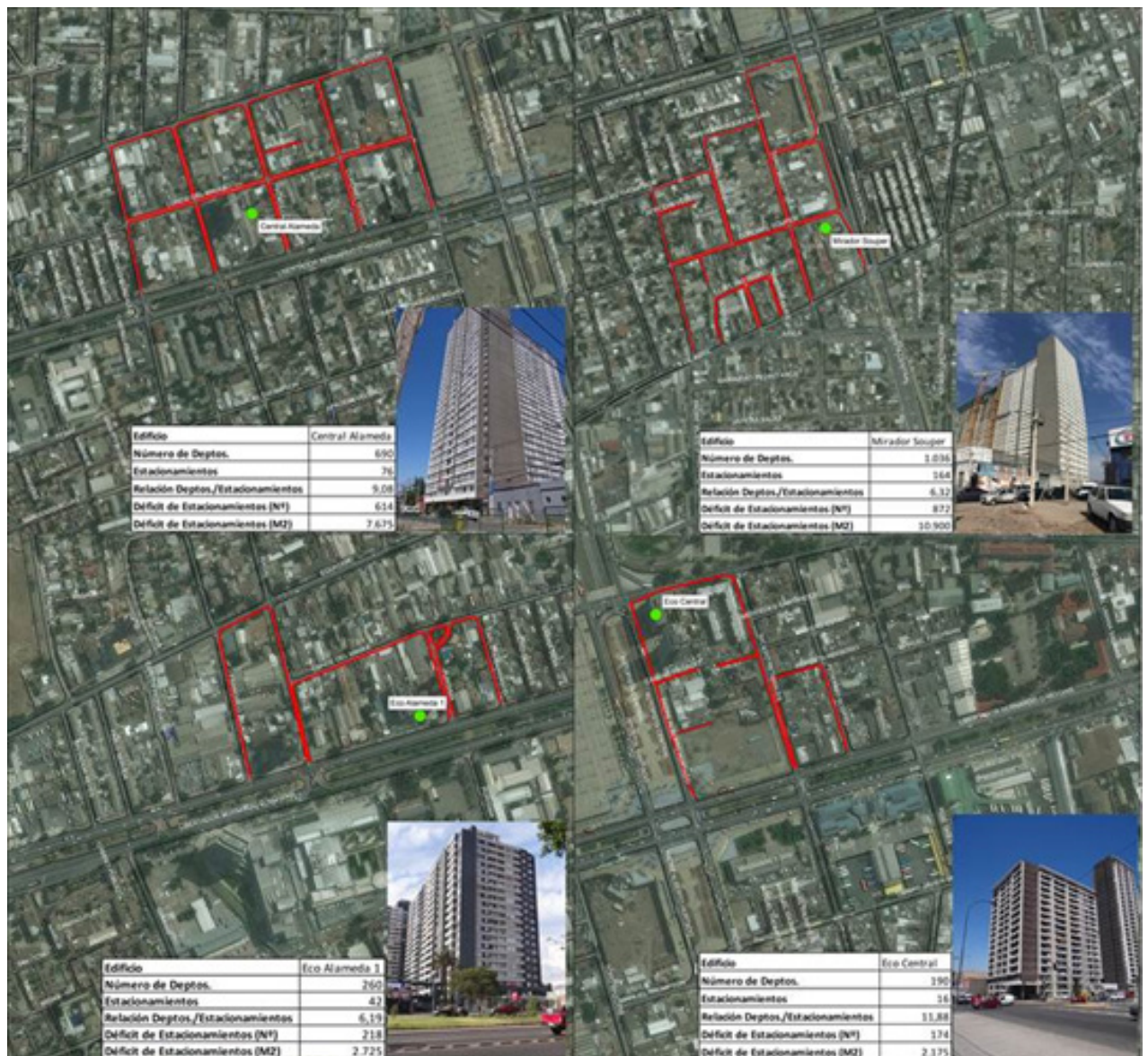
El ejercicio consistió en considerar el número de unidades de apartamento que dispone cada edificio y el número de estacionamientos situados al interior del inmueble para así obtener la relación entre unidades de apartamento y estacionamientos. En función de este ejercicio se seleccionaron los 4 edificios que disponen de menor cantidad de estacionamientos por cada unidad de apartamento para desarrollar el ejercicio proyectual⁴.

Al integrar el déficit de estacionamientos de los 4 proyectos, se elaboraron cartografías (Figura N° 71), en la cual se expone la distribución espacial de los 23.475 metros cuadrados de superficie que serían ocupados si por cada unidad de apartamento se hiciera uso de un espacio para estacionar.

4 Los proyectos son los siguientes: Central Alameda, Mirador Souper, Eco Alameda 1 y Eco Central.

La cartografía permite identificar que estamos frente a un impacto morfológico no sólo vertical, sino que también horizontal, representado por el potencial uso del espacio público por parte de automóviles asociables al arribo de estos nuevos proyectos residenciales. Asimismo, da cuenta de cómo la normativa urbana actualmente exigida, que en teoría busca conciliar diversos intereses al interior del territorio, no resguarda aspectos esenciales respecto del uso del espacio público, convirtiéndose este último más bien en el espacio detraído del negocio inmobiliario.

Figura N° 71: Impacto sobre la vialidad del entorno inmediato ante el déficit de estacionamientos estimado para el edificio



Fuente: Rojas, Cortés y Catalán, 2019.

Ahora bien, sin lugar a dudas, este no es el único impacto que las torres precarias han tenido en el territorio donde se sitúan. Un simple recorrido por las calles contiguas nos entrega expresiones gráficas (Figuras N° 72 y 73), que nos hablan de la necesidad de analizar el impacto horizontal de la edificación vertical, temática que, si bien es relevante, excede los objetivos de este trabajo.

Figuras N° 72 y 73: Calles contiguas a edificaciones.



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, enero 2018.

5.3.3. Emergencia de “espacios de difícil control”

Al igual que en un barrio residencial, al interior de las torres precarias existen espacios que, si bien tienen un uso específico, son percibidos como lugares de anonimato, baja afluencia, escasa seguridad, además de deterioro físico y subutilización. Este último atributo se debe leer a la luz de una cotidianidad que transita entre espacios “de difícil acceso” y “espacios sobrecargados”.

La confluencia de estos elementos, crea el escenario propicio para la conformación de “espacios de difícil control”, materializado al interior de las torres en 2 espacios: escaleras de emergencia y subterráneos (Figuras N° 74 y 75)

Los espacios de difícil control tienen una doble condición de uso, según temporalidad. Durante el día se constituyen en la extensión del espacio del habitar, funcional a diversas actividades que el espacio residencial privado expulsa hacia el espacio de uso público, pero en la noche cambia de uso, albergando dinámicas difíciles de controlar, dada la magnitud de estos espacios.

Figura N° 74: Estacionamientos y escaleras de emergencia, edificación vertical precaria



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, marzo 2018.

Figura N° 75: Subterráneo (bodegas) edificación vertical precaria



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, marzo 2018.

Así, escaleras de emergencia y subterráneos (principalmente estacionamientos) se convierten durante el día en espacios de juegos para niños, reunión de jóvenes y encuentro entre vecinos (lugares relativamente amplios donde es posible correr y jugar en grupos), en tanto, durante la noche mutan hacia espacios de fiestas improvisadas, consumo de alcohol y drogas, además de botadero de basura de objetos difíciles de desechar bajo los mecanismos formales dentro de las torres (principalmente muebles o electrodomésticos en desuso).

La dualidad de uso de estos espacios, los configura como “lugares en disputa” no sólo entre administración y residentes, sino que también entre residentes, debido a los usos/actividades opuestas que el mismo lugar alberga en función de la hora. La respuesta en la práctica ha sido una regulación social, construida en la cotidianidad, donde el principal criterio de segregación de uso y usuarios se vincula a la (in) seguridad en función del momento del día, como se expresa en la siguiente cita:

“A veces de día dejo ir a mi hija hasta una hora, después se pone malo en la escalera y ahí ya no la dejo ir. Puede ir hasta las 7 u 8. Luego los adultos ocupan las escaleras en la noche” (arrendataria chilena, E05).

Desde los espacios de regulación formal, el conflicto se instala por el desarrollo de prácticas y conductas que, si bien no están permitidas por reglamento, son ampliamente legitimadas por residentes, que han definido a estos espacios como su patio trasero vertical, frente a lo que las torres ni el entorno donde están insertas les otorga: espacio público.

La respuesta de las administraciones ha sido el aumento del control y seguridad, haciendo uso de las cámaras de seguridad y el estricto sistema de multas ya instalado, descrito en el capítulo 3.

Ahora bien, lo interesante de relevar es cómo las dinámicas de los espacios de difícil control emergen o desaparecen (dando cuenta de una intermitencia) en función de la intensidad de la fiscalización y el perfil de los residentes del momento. Influye, además, el alto nivel de anonimato de una edificación con gran cantidad de residentes y alta rotación.

Todo esto hace de estos espacios, los lugares de mayor peligrosidad al interior de la edificación vertical precaria, un desafío al alto control y securización impuesto, la cara más compleja de este hábitat residencial.

5.3.4. Espacios negados para los niños: La mayor deuda del habitar vertical

Los niños son particularmente vulnerables a sus entornos residenciales, en la medida que impactan en su desarrollo cognitivo, físico y social.

Diversas investigaciones cuestionan la idoneidad de las viviendas de gran altura y densidad como un hábitat residencial adecuado para el desarrollo y crecimiento de los niños, incluso reportan de impactos en seguridad, salud mental, aislamiento y baja interacción, llegando a definirlos como “prisiones verticales” (Carroll, Witten & Kearns, 2011; Yeh & Yuen, 2011; Nethercote & Horne, 2016; Al-Kodmany, 2018).

La falta de espacio y la incompatibilidad del diseño de los edificios con las necesidades de los niños, se visualiza como una problemática transversal, independiente del lugar y tiempo, los espacios negados para los niños son parte constitutiva de la edificación vertical.

En las torres precarias confluyen tres elementos base en la configuración de los “espacios negados”: departamentos reducidos, ausencia de espacios de uso público y alta presencia de niños. Ello en un entorno que no compensa con suficientes áreas de juego y con presencias de otras en claro deterioro (Figura N° 76).

Figura N° 76: Área de juego, entorno cercano torres precarias



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, marzo 2018.

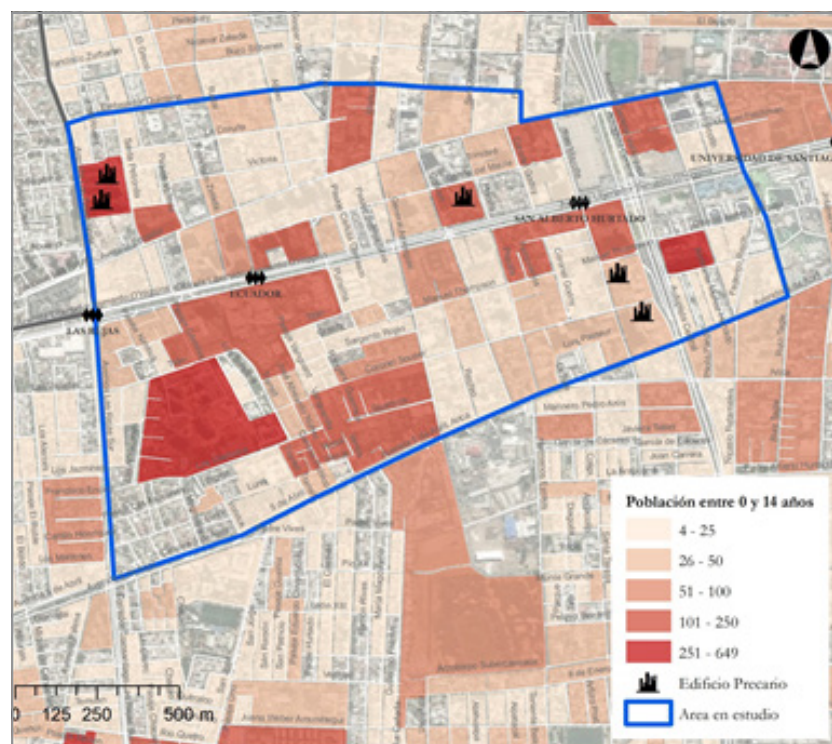
De acuerdo al Censo 2017, existen dos zonas de alta concentración de niños (0 a 14 años) vinculadas a la presencia de torres precarias, llegando en el caso más crítico a albergar un rango de 251 a 649 niños en una misma área (Figura N° 77). Este dato formal es complementado por las administraciones, que reportan que el 30% de los hogares tienen niños, muchos de ellos nacidos en las torres, en el marco de familias que se han expandido, sin posibilidad de migrar hacia espacios residenciales más amplios, principalmente por el alto costo que esta nueva transición implica.

Bajo este escenario de “estrechez residencial”, la principal demanda que emerge son lugares de juego para los niños, tanto así que hoy se define como la mayor deuda del habitar vertical.

Si bien este es un problema que se reconoce como latente en la cotidianidad, se potencia en vacaciones escolares, momento en que las viviendas –por espacio- no logran contener a los niños, emergiendo conflictos que transitan hacia lugares de uso público, debido a la presión por el uso de espacios con otra funcionalidad o destino.

Bajo este escenario, la pregunta que surge entonces es ¿dónde juegan los niños? Los niños juegan en las escaleras de emergencia, pasillos y principalmente en estacionamientos.

Figura N° 77: Población entre 0 y 14 años, polígono en estudio



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

El juego en los pasillos generalmente se concentra en pisos específicos, dando forma a “los pisos de los niños”, como ya fue descrito en el capítulo 4. En estos espacios se genera apropiación, los niños se agrupan y ante la falta de otros espacios se invitan al piso, transformando espacios funcionales en espacios sociales para satisfacer sus necesidades de vida social. Con esta acción ignoran normativas y regulaciones, lo cual podría interpretarse como una forma de resistencia, sin embargo, como señala Ghosh (2014) estamos frente a objetivos que distan de esta interpretación.

A pesar de lo mencionado, esta situación genera conflicto, no sólo por el uso indebido de un espacio de flujo (pasillos y escaleras a menudo se transforman en áreas de juego) sino que también por la precaria materialidad de las paredes que divide los departamentos del pasillo, instalando el ruido provocado por los niños como un motivo de conflicto central:

“Aquí las paredes que nos separan del pasillo son muy delgadas, se escucha todo, son más delgadas que las que nos separan de los otros departamentos, entonces lo que pasa en los pasillos es muy molesto y cuando salen los niños a jugar el ruido es enorme, es muy molesto, entra al departamento” (arrendataria venezolana, E16).

“Y salieron a jugar al pasillo y era temprano como las 9:30 hrs., si fue un ratito no más y salió gritando [un vecino] ‘silencio, yo que tengo que trabajar’ súper enojado y yo encuentro que esa no es la forma o decir ‘sabe qué pueden entrar a los niños’ (arrendataria chilena, E07).

Ahora bien, de todos los espacios que usan los niños, los estacionamientos son los que generan mayor conflicto, debido a que es el lugar de mayor concentración: “la plaza pública de la torre, la cancha de fútbol” (arrendataria colombiana, E22), bajo una situación de claro riesgo.

Está práctica común y controversial, en general es respaldada por los padres (porque no hay alternativa), implica duplicidad de uso y una fuente de conflicto, principalmente por los ruidos que los niños provocan: *“Andan en patines y bicicleta en los pasillos, juegan a la pelota en los estacionamientos, golpean puertas y salen arrancando por las escaleras de emergencia”* (arrendataria chilena, E05).

El uso de estos espacios se complementa con la ocupación del acceso a los edificios como lugares de juego (Figura N° 78), situación dicotómica, ya que, si bien imprime dinamismo en el entorno inmediato a las torres, sobrecarga un espacio –específicamente veredas- que no están diseñadas para albergar en forma conjunta el paso de transeúntes, niños jugando, además de un creciente comercio ambulante en el horario de mayor flujo residencial.

Figura N° 78: Niños jugando en la entrada de la edificación



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, julio 2018.

Bajo estas dinámicas, estos espacios transitan hacia “espacios de difícil control”, estando sujetos a un rígido sistema de multas. El resultado es que los niños son los residentes más multados dentro de la edificación vertical, sanciones cursadas a los padres a través de los gastos comunes, como se expresa en los siguientes relatos:

“Multan a los papas en un 1 UTM⁵ si juegan en los pasillos y en las escaleras de emergencia” (propietaria chilena, E03)

5 Valor de 1 UTM = \$ 47.301.- a marzo de 2018 (76,9 dólares).

“...también pasan multa por el tema de los excesos de ruido, creo que hubo un tiempo que los niños andaban golpeando las puertas, estaban rayando las paredes, entonces el comité tuvo que llevar un control de esa situación y empezar a prohibir partes donde no podían estar” (arrendataria chilena, E06)

“Si los niños rayaban la pared, ellos [la administración] iban a buscar al papá de ese niño a su departamento y él tenía que pagar esa pared, entonces por ende no vas a dejar que ese cabro chico salga” (arrendataria chilena, E07).

El efecto de la implementación de un sistema de multas, ha provocado dos tipos de reacciones: por un lado, familias que permiten que los niños sigan usando estos espacios, argumentando la imposibilidad de retenerlos en viviendas reducidas, especialmente cuando permanecen solos durante gran parte del día. Por otro lado, familias que han optado por el encierro, de manera de evitar las multas. En este último caso, se produce la paradoja que, habiendo un alto número de niños, existen bajo grado de interacción y consecuente con ello, bajos vínculos de amistad.

Ambas decisiones generan conflicto tanto al interior de las familias como entre vecinos, como lo expresan los siguientes relatos:

“Yo ahora estoy a punto de entrar a control al consultorio porque estoy muy depresiva porque saco pocas veces a mi perro, porque mis hijos casi no salen; el chico sobre todo porque me dice ‘mamá, como voy a salir a jugar si nos corren de aquí, nos corren de acá’ así que pasan metidos en su celular, en el computador y me acuesto un rato y me empiezo a ahogar, porque es la desesperación de ver a mis niños ahí encerrados...” (arrendataria chilena, E04).

“Yo no me imaginé que iba a tener tanto problema por los niños. Yo le decía al Mati [su hijo] que iba a tener amigos, que iba a poder jugar tranquilo, pero siempre están los reclamos aquí por los niños” (arrendataria chilena, E07).

“Igual salen a jugar, pero esperan a que los reten y se corren para otro lado y después para otro lado, mucha gente mayor ha bajado a insultar directamente a los niños” (arrendataria chilena, E06).

“Que recojan a esos muchachos, que no tienen oficio esos padres, y que saquen a esos muchachos por fuera y que busquen y lo arreen y lo saquen por ahí a un parque, que este no es un área recreativa, que todos van en el momento que ellos sacan los carros, un vecino” (arrendataria venezolana, E14).

“Les han faltado el respeto a los niños, le han ofrecido hasta combos, al niño de ella le ofrecieron combos un gallo ya viejo ya. Y lo que yo te decía que había un tipo del piso 9, que no tiene balcón pero que da la ventana para allá [estacionamientos], le tira [a los niños] melón, le tira botellas, le tira agua, baja, lo reta” (arrendataria, chilena, E05).

En función de lo relatado se puede señalar que los “espacios negados” representan una prueba más de un modelo habitacional que privilegia espacios funcionales en desmedro de lugares para estar. La ausencia de espacios para los niños se vislumbra como una de las problemáticas de mayor sensibilidad, principalmente por la potencial escalada del problema, en la medida que la población infantil se incrementa y la edificación precaria no contemple una estrategia para dar respuesta.

Ahora bien, la clasificación del espacio público expuesta, da cuenta no sólo que la extensión del espacio del habitar no es real -o por lo menos es limitada a quien lo puede financiar- sino que, además informa que los principales conflictos entre residentes se alojan en el diseño y gestión de estos espacios.

En función de lo anterior, se van generando una concatenación de acciones de parte de los residentes, que van tiñendo de cierta hibridez estos espacios, en la medida que emerge la duplicidad de uso, la sobrecarga, la inseguridad y, como respuesta a “estos males” el exceso de seguridad y control.

También emerge la paradoja, que mientras en los espacios definidos como de “difícil control” se incrementa la presencia de residentes, los espacios públicos compartidos se transforman en espacios de “difícil acceso”. Esto da cuenta de la importancia de levantar la discusión del libre acceso a espacios de uso público o la implementación de cobros adecuados para la realidad económica de los residentes.

Lo anterior cobra mayor sentido, en la medida que el no acceso a estos espacios podría estar inhibiendo la posibilidad de generar vínculos entre vecinos y, con ello apropiación e involucramiento en asuntos colectivos, simplemente porque no existe un espacio para que tales relaciones se desplieguen, es decir, una muestra más de la desconexión entre la forma de hacer vivienda y la forma de habitar.

5.4. Vínculos e interacciones en la verticalidad ¿mixtura de elementos que dibujan una nueva forma de hacer comunidad?

Este apartado corresponde al cierre de la etapa de resultados de la tesis doctoral, abre más que cierra preguntas y de cierta manera, deja instaladas interrogantes para investigaciones futuras.

Una de las preguntas más sugerentes, si bien en otro escenario y contexto, es la formulada por Appert, Huré & Languillon (2017): ¿La verticalidad contemporánea es contradictoria con lo que define a la ciudad, a saber, la maximización de las interacciones sociales? Se considera que interrogantes de esta naturaleza, son fundamentales de situar en mega infraestructuras residenciales, como las aquí estudiadas.

Este trabajo si bien reporta de algunos elementos, que nos hablan de interacciones y vínculos al interior de las torres precarias, se considera que sólo enuncia dimensiones, que requieren de mayor profundidad en investigaciones futuras. Se visualizan, por tanto, nuevas aristas a trabajar, en un espacio residencial que, a la luz de lo investigado, se lee como un verdadero laboratorio socio espacial.

Ahora bien, la literatura en la temática reporta que vivir en edificios de gran altura y densidad está asociado con bajas posibilidades de vínculo, interacciones breves e infrecuentes, además de lazos sociales débiles. Lo anterior deriva en baja percepción de apoyo entre vecinos, condición que se considera necesaria para el desarrollo de dominios más complejos de bienestar social en hábitat residenciales (Yuen, et al. 2006; Al-Kodmany, 2018; Barros et al, 2019).

También da cuenta, principalmente para ciudades asiáticas, de un bajo sentido general de comunidad. Se señala que la mayoría de las interacciones sociales ocurren entre residentes del mismo piso, siendo el resto de los vecinos una masa de extraños. Esto implica menos visitas, préstamos y diálogos, estableciendo relaciones lejanas (Gifford, 2007).

Estas dinámicas se complejizan en espacios de alta densidad, con diseños deficientes y carentes de espacios recreativos. Bajo este escenario residencial, se producen interacciones sociales no deseadas, definidas por el stress que imprime el uso de espacios altamente demandados: pasillos, lavanderías, escaleras, etc. (Al-Kodmany, 2018).

Lo anterior encuentra una extensión de complejidad, en espacios con altos grados de regulación. La vigilancia, reglas, cámaras y letreros en áreas comunes, han tenido como efecto la reducción de las interacciones sociales, justamente en los espacios que debiesen ser el escenario de socialización al interior de estos espacios residenciales (Ghosh, 2014).

Si bien las interacciones sociales no deseadas y los bajos vínculos, se respaldan en diversas investigaciones, no es la única lectura existente al respecto. Giglia (2012) señala que, a pesar que en este tipo de infraestructura, se dejan casi vacíos los espacios de intercomunicación y tránsito entre departamentos, esto no quiere decir que no haya relaciones sociales entre vecinos. La autora señala que *“la existencia de servicios y espacios comunes, como los elevadores o la lavandería, hicieron surgir situaciones cotidianas propicias no sólo para el encuentro y el intercambio, sino para el ejercicio del control social, dos aspectos prácticamente indisolubles de la sociabilidad vecinal”* (p. 113).

Lo señalado no se considera en absoluto contradictorio, más bien recuerda que las formas de habitar, la interacción social y la forma de hacer comunidad son acciones situadas, que se desarrollan en el marco de un orden socio-espacial establecido, como se ha señalado en la introducción de este capítulo. Comprender este punto, implica aceptar que más que ante contradicciones, estamos ante particularidades, especificidades de cada hábitat residencial.

A la luz de lo anterior, surge la interrogante de si es posible extrapolar las dificultades de vínculo e interacción social –que reporta principalmente la vivienda social modernista y recientemente las ciudades asiáticas– a la edificación vertical precaria. Ello en un contexto diferente y definido por factores moderadores, propios de cada situación a analizar.

Cuestionar lo anterior, invita a analizar la nueva edificación vertical precaria, sin sesgos ni vínculos determinantes con las experiencias pasadas –en términos de las (no) posibilidades de crear comunidad– considerando que, si bien muchas de las características físicas de la edificación actual se replican, los contextos son claramente diferentes. Esta interrogante no se responde con esta investigación, más bien se formula y queda abierta, a partir de esta investigación.

Ahora bien, a pesar de lo señalado, este trabajo entrega algunos elementos de interés para iniciar la discusión.

A la luz de lo investigado, se puede señalar que las características de la edificación vertical precaria configuran un escenario para la emergencia de vínculos entre residentes, que dan cuenta de dinámicas diferenciadas. Por un lado, vínculos efímeros y superficiales entre residentes con escasa oportunidad y espacio de relación, y por otro, relaciones comerciales y funcionales, que –desde la visión de los residentes– es lo que hoy está generando comunidad. Dos caras de una misma moneda, que conviven en la cotidianidad.

Los residentes de las torres precarias si bien reconocen la existencia de conflictos (vinculados principalmente a olores, ruidos molestos⁶, mal uso de espacios de uso público, problemas con las mascotas, etc.), afirman que en términos generales no hay malas relaciones, sino que más bien hay bajos vínculos. Se describe como un espacio residencial donde prima la sensación de vivir entre extraños.

En concreto, la gente no se conoce, tienen bajos grados de comunicación (sólo el saludo) y escasamente establece relaciones de amistad, como se expresa en los siguientes relatos:

“No conozco a mi vecino, no sé quién es quién (...) No veo convivencia entre vecinos, no es complicada, no hay” (arrendatario venezolano, E10).

“En general el trato es cordial cuando existe, pero la gente no se habla. Yo tengo el hábito de decir ‘buenas tardes’ y ahí recién te saludan, aquí nadie se habla, nadie, entonces nos sabes lo que pasa, no sé si la vecina de al lado tienen problemas con la música de la del otro...” (arrendataria chilena, E06).

6 Los ruidos tienen múltiples fuentes, son producto de acciones cotidianas de la vida al interior de los departamentos (la televisión prendida, el sonido de la ducha, tirar la cadena, los ruidos de mascotas, discusiones familiares, etc.), de las dinámicas (no) permitidas en el espacio de uso público (niños jugando, jóvenes en las escaleras de emergencia, basura cayendo por los ductos, conversaciones en los pasillos), además de acciones no permitidas por reglamentación, como fiestas después de ciertos horarios o reuniones bulliciosas, las que actualmente efectivamente son la principal fuente de conflicto entre residentes.

“De repente me pasa que veo gente en el ascensor que suben más pisos que yo o más abajo y hablas, ahí hay de repente una conversación más allá del ‘hola’, un comentario y de repente te lo empiezas a topar varias veces, dentro de tu transcurso de rutina y empiezas a saludar, ya cachas que vive en tal departamento, pero es como eso, no más” (arrendataria chilena, E04).

El bajo vínculo entre residentes no sólo se vincula con los altos grados de rotación, sino que también a la masividad de las torres, la falta de espacios de encuentro y las extensas jornadas laborales de los residentes, que hacen que el tiempo de permanencia en la edificación sea bajo.

Los residentes más antiguos establecen un distingo, un quiebre temporal en la vida de la torre, donde se identifica el debilitamiento de los vínculos, que en su origen fueron más cercanos. Este quiebre se vincula a la fuga de propietarios residentes, la llegada masiva de arrendatarios (muchos de ellos migrantes), un proceso original de arrendamiento sin mayor filtro, el fin del libre acceso a los espacios de uso público (sin cobro) y la total ocupación de las torres, que evidenció en la vida cotidiana la masividad que podía albergar esta mega estructura residencial, como se expresan en los siguientes relatos:

“Al principio cuando nosotros llegamos éramos poquitos y hablábamos. Había un grupo de WhatsApp de hecho, había un Facebook de este edificio, éramos súper comunicativos” (arrendataria chilena, E07).

“No, eso se eliminó todo [relaciones entre vecinos] porque como empezó a llegar más gente, empezaron lo típico de todos lados, el cahuín, las discusiones, entonces al final se desintegró eso y al final quedamos hablando una que otras personas que nos quedamos como amigos en Facebook” (arrendataria chilena, E06).

“El problema aquí es el exceso de gente yo creo, es como estar en un grupo de 5 y lleguen 10 más, entonces va a dispersar, ya no va a ser la misma unión. Entonces yo considero que el exceso de gente, el vivir así, todos vivimos, así como pegaditos” (propietaria chilena, E03).

“Antes había fiestas de navidad, sencillas, pero había, porque había un espacio donde hacerlas [sala multiuso sin cobro], ahora ese espacio no existe, se cobra, entonces ya no lo podemos usar” (arrendataria chilena, E04).

El fin del libre acceso a los espacios de uso público, con la instalación del cobro por el uso, se señala como un motivo que explica el bajo vínculo entre residentes, toda vez que limita los espacios de encuentro al interior de la edificación vertical precaria.

Bajo esta lógica, para muchos residentes, el edificio representa más un lugar de flujo que de estar. Se lee como un tránsito cotidiano entre la calle, el ascensor, el piso y el departamento, el resto de la edificación se invisibiliza y se hace una vida desconectada de los espacios de uso público.

La consecuencia es la poca conexión con los espacios de la torre y las escasas oportunidades de vínculos con los residentes que están fuera del radio más cercano, es decir, fuera del piso donde se reside. En este relato se expresa lo anterior: *“Pues como yo llego de una, ocupo el ascensor, subo y bajo y ya. Ya por lo menos yo subo ahorita y vuelvo a bajar mañana, si Dios quiere. Entonces no sé cómo funcionan los otros apartamentos”* (arrendataria colombiana, E020).

La otra cara de la moneda, es la emergencia de relaciones comerciales y funcionales en simultáneo a lo ya descrito. Este punto ya fue abordado en el capítulo 4, en el marco de la emergencia de nuevas expresiones comerciales y la transformación de espacios residenciales en espacios económicos informales.

En el capítulo señalado, se da cuenta de la conformación de una red, no sólo comercial, sino que también de colaboración sustentada en tres prácticas: regalar, prestar y vender. Para los residentes, la construcción de esta red de colaboración, se constituye en la forma de socialización por excelencia, una mixtura de acciones y situaciones, que sientan las bases para la construcción de una nueva forma de hacer comunidad.

Se considera que esta arista es fundamental de analizar en futuras investigaciones, sumando otras dimensiones, que se visualiza podrían otorgar mayor riqueza al análisis, entre ellas el ámbito cultural y religioso.

Finalmente, se considera que el trabajo desarrollado en esta investigación doctoral, tiene la riqueza de haber construido la plataforma de conocimiento base, para comprender la geografía cotidiana de la vida familiar vertical. A partir de esta construcción se espera sumar nuevas preguntas, que complejicen estos hallazgos y permitan ampliar las dimensiones de conocimiento de esta mega infraestructura residencial vertical.

5.5. Conclusiones

Este capítulo se ha centrado en la dimensión más íntima de la investigación, la forma como se habita en la edificación vertical precaria. A través de ello, se exponen nuevos bordes de la precariedad habitacional, esta vez vinculados con la estrechez del espacio residencial y la incapacidad del espacio de uso público y del entorno, para compensar las falencias de una tipología habitacional con un nivel de precariedad muy alta.

Si bien este capítulo, se ha centrado principalmente en la precariedad en términos de disponibilidad de espacio (privado y de uso público), estas fragilidades son extensivas e impactan otras dimensiones, entre ellas la (no) posibilidad de vínculos e interacción entre residentes.

En esta arista, si bien se requiere de mayor profundidad en futuras investigaciones, sí se entregan indicios interesantes para plantear nuevas preguntas. Una interrogante que surge al respecto es ¿así como la ciudad se redefine en términos morfológicos, se redefine en términos de sus formas de hacer comunidad?, estas y otras preguntas quedan latentes.

Más allá de las nuevas preguntas y la proyección de la investigación futura, la reflexión más clara a partir de lo desarrollado, es la distancia ideológica entre la concepción de la vivienda y el impacto que genera en las personas que la habitan. En concreto, la desconexión entre la forma de la vivienda y la forma de habitar.

Se considera que esta desconexión, está creando geografías cotidianas de la vida familiar vertical precarias, definidas no sólo por los atributos físicos de la edificación, sino que también por las dimensiones políticas y económicas ya expuestas en capítulos previos.

Finalmente parece importante señalar que la forma como se habita en esta u otra tipología habitacional, requiere necesariamente ser entendida a la luz de la amplitud de su contexto, de su micro-orden socio espacial, en la medida que no se habita sólo al interior de la vivienda (los 30m²), se habita bajo un nuevo sistema de vida.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

1. Preámbulo: Habitar e investigar bajo un contexto de incertidumbre y confinamiento

El capítulo final de esta investigación no puede abstraerse del actual contexto en que nos encontramos. El sujeto investigador y el sujeto investigado se ven sometidos a la tensión de un confinamiento indefinido en sus hábitats residenciales. Esto, sin duda imprime un sello particular al momento del cierre de esta investigación, en la medida que el objeto de estudio, la vivienda, bajo este escenario de crisis sanitaria recupera su lugar de espacio vital, de resguardo frente a la pandemia¹.

Nicholas Taleb en su libro “El Cisne Negro: el impacto de lo altamente improbable” (2007), señala que existen eventos de poca predictibilidad, estadísticamente improbables, pero de gran impacto en sus consecuencias. Esta afirmación encuentra eco en esta investigación, en la medida que jamás se contempló desde la investigadora –y se asume tampoco desde los planificadores– la posibilidad de un confinamiento en simultáneo de todos los habitantes de una ciudad.

La incertidumbre es un concepto inherente al estudio científico, pero aparentemente lejana a la práctica urbana. Nos centramos de forma tal vez excesiva en lo cierto, lo comprobable, lo concreto. No estamos en el plano de lo abstracto, relativo o sorpresivo, por ello los eventos de baja predictibilidad –como la actual pandemia– son difíciles de asir y cuando se presentan se constituye en un hecho disruptivo. Ello, en la medida que visibiliza errores acumulativos, devela limitaciones y pone a prueba la forma en que planificamos y diseñamos nuestras ciudades.

Sin embargo, en las crisis siempre hay oportunidades. Una de ellas es el profundo y amplio diagnóstico que esta crisis sanitaria nos está entregando. Hoy sabemos más de nuestras ciudades, la estamos observando desde nuevos ángulos, desde otras complejidades, incluso desde otro estado de ánimo, en la medida que esta situación “nos pasa”, no “les pasa”, como es usual en nuestro rol de investigador. Hago esta distinción entre el carácter colectivo de la reflexión, porque sin duda nos instala desde otra escala de necesidades.

Fruto de lo anterior, se visualizan tres necesidades u oportunidades. Primero, la importancia de hacer la discusión entre lo mínimo y lo básico, en términos de estándares al momento de diseñar nuestras ciudades y específicamente las viviendas. Esto instala necesariamente la discusión desde las limitaciones, cegueras o vacíos normativos que han llevado al diseño de espacios con estándares básicos, hoy fuertemente tensionados.

La segunda necesidad es pensar el diseño de las ciudades, considerando justamente la posibilidad de enfrentar eventos de esta naturaleza, dar un margen para lo “improbable”. Digo improbable entre comillas porque eventos de esta naturaleza no son nuevos. Las pandemias, virus y enfermedades de alta transmisión y expansión, son recursivas en la historia de las ciudades, y reaparecen cada cierto tiempo para reordenar prioridades. El problema es que olvidamos y al olvidar la tendencia es a replicar los mismos errores del pasado.

¹ Parte de esta reflexión fue publicada por la autora en la columna de opinión “Habitar la verticalidad en tiempos de pandemia”. 01 mayo, 2020. Disponible en <https://www.elmostrador.cl/noticias/opinion/columnas/2020/05/01/habitar-la-verticalidad-en-tiempos-de-pandemia/>

La tercera necesidad u oportunidad, es la posibilidad de teorizar la ciudad bajo un escenario de incertidumbre, avanzar hacia el análisis de eventos extremos, aleatorios, inciertos, situarse de alguna manera en los bordes o márgenes, como ha sido la invitación de esta investigación.

Ahora bien, lo interesante de este momento de crisis sanitaria, es que nos lleva a centrarnos en lo que se podría denominar el reverso de la planificación de la ciudad: el hogar, el lugar de lo íntimo. Un espacio que durante los últimos años –para ciertas tipologías– ha perdido su rol fundamental: encuentro, alimentación, reunión y celebración.

Haciendo eco de la reflexión de Taleb, efectivamente podemos señalar que estamos frente a un evento de baja probabilidad de ocurrencia, pero de gran impacto en sus consecuencias, y las torres precarias objeto de este estudio están siendo puestas a prueba. Con ello, muchos aspectos reportados en esta investigación encuentran su mayor tensión, bajo el lente del confinamiento: ¿Qué significa vivir dentro de 30m² en torres de más de mil departamentos?; ¿Qué implica que existan 259 departamentos por ascensor?; ¿Cuál es el efecto de habitar en torres que albergan 37 departamentos por piso, en pasillos largos y angostos que dificultan las recomendaciones de distanciamiento físico exigidas por la autoridad sanitaria hoy?

Sin embargo, no es sólo la dimensión física la que posiblemente se encuentra en tensión y se ve interpelada, sino que también las dinámicas relacionales internas de estas torres: ¿Cómo se desarrolla la amplia y diversa gama de actividades comerciales y de servicios que son parte de la vida cotidiana de residentes, y que configuran una estrategia prioritaria para solventar el alto costo que implica vivir en las torres? ¿Cómo se organiza el cuidado de los niños y las guarderías? ¿Cómo se resuelven los espacios de juego? ¿Cómo se organiza la utilización de espacios de uso público permanentemente sobrecargados (lavanderías, ascensores, torniquetes de acceso, etc.)? ¿Cómo se regulan los espacios que se han definido de “difícil control”? entre tantos otros aspectos.

Preguntas como estas, evidencian la incapacidad de respuesta de los nuevos desarrollos residenciales verticales frente a la demanda de uso máximo de cada uno de sus espacios: privados y públicos.

Esta inquietud estuvo presente durante la investigación, específicamente observando la baja cantidad de estacionamientos por departamentos que registra este tipo de edificación. Pero, al exceder los objetivos de esta tesis, derivó en un trabajo paralelo –mencionado en el capítulo 5– donde básicamente se desarrolló un ejercicio proyectual, el cual simuló qué ocurriría si cada residente de estos proyectos habitacionales hiciera uso de su derecho a estacionar en las calles inmediatas a su vivienda, asumiendo que actualmente no existe un costo ni una restricción normativa de por medio (Rojas, Cortés & Catalán, 2019).

Si bien los resultados del estudio sorprenden en términos gráficos, dado el notable impacto horizontal que implica la edificación vertical, no fue posible imaginar la posibilidad de tensionar de igual manera el espacio residencial, preguntándose por ejemplo ¿Qué pasaría si todos los residentes de las torres debiesen hacer uso de su derecho de permanecer en sus viviendas en formas simultánea, por un período indeterminado de tiempo? En aquel momento no se visualizaba como una posibilidad, no estaba en lo imaginado, ni siquiera en un contexto de discusión de supuestos.

Ahora bien, a pesar de la relevancia del contexto señalado, este trabajo concluye sobre lo investigado, pero visualiza una serie de aristas para futuras investigaciones, teñidas por la situación sanitaria global actual en términos

de nuevas preguntas, el cuestionamiento de modelos y formas de hacer y, posiblemente, el debate de paradigmas que han regido la forma de diseñar y construir nuestros espacios residenciales.

De algún modo, la crisis sanitaria es una oportunidad de pensar la ciudad, pero esta vez de otra forma, un paso más atrás, pensar cómo la vamos a pensar.

2. Conclusiones de la investigación: Nuevos bordes y márgenes de la precariedad habitacional

Esta investigación se centró en abordar la urbanización de la precariedad y su impacto en la geografía que habitamos. En esta tarea se realizó una distinción central, comprender la materialización de la precariedad habitacional en urbanismos menos aparentes, como son los desarrollos residenciales verticales, gestionados por agentes privados.

En función de lo anterior y considerando los atributos físicos de la edificación en estudio, se propuso pensar las dinámicas de verticalización como procesos de precarización, más que en el registro habitual vinculado a renovación urbana. Ello en un escenario en que se considera que la precariedad habitacional se ha ensanchado y hoy se constituye en el reverso de los procesos de acumulación del capital.

En este marco, la invitación fue teorizar la ciudad como un sitio de precariedad intensificada, evidenciando posibles “bordes o márgenes” invisibilizados en los estudios urbanos. Bajo este andamio teórico particular, se analizaron los impactos del proceso de verticalización de la comuna de Estación Central como “bordes o márgenes” de lo que se consideró una nueva forma de precariedad habitacional.

A la luz de esta definición teórica y bajo un diseño de investigación mixto, se buscó dar respuesta a las interrogantes planteadas en la investigación, como así también poner a prueba la hipótesis que guía este trabajo.

Los resultados de la investigación dan cuenta que la producción residencial de la comuna de Estación Central representa una “nueva forma de precariedad habitacional”, centrada en edificación densa y vertical, producida por el sector privado y localizada en una zona central, de renovación urbana y de gran dinamismo inmobiliario. Esto da cuenta de la ampliación del concepto de precariedad, no sólo desde el punto de vista de la tipología habitacional, sino que también desde la localización y el actor productor, ampliando con ello la visión reduccionista del uso del concepto en el ámbito nacional y aportando, además, una categoría teórica para comprender las nuevas expresiones que emergen a la luz de los recientes desarrollos inmobiliarios.

Los resultados de la investigación reportan, además, que esta “nueva forma de precariedad habitacional” no tiene sólo una expresión física, sino que también política, económica y social, ampliando con ello las aristas tradicionales vinculadas al estudio de la precariedad habitacional. Se considera que en este punto hay una contribución central, no sólo desde los hallazgos para el caso en estudio, sino que también para la discusión teórica respecto del concepto de precariedad propiamente tal.

Lo anterior se complementa con la necesidad de comprender que las distintas expresiones de la precariedad habitacional son parte de un “proceso de producción residencial precario”, que va visibilizando en cada dimensión (física, política, económica y social), nuevos bordes o márgenes específicos de la precariedad habitacional, es decir, estados y situaciones de marginalidad, desequilibrio o descuido, que van definiendo un sistema de vida lábil para los residentes que habitan en estas mega estructuras residenciales.

Si bien cada una de las dimensiones de la precariedad habitacional fueron analizadas en capítulos autónomos, cada una de ellas es parte de un sistema residencial, se explican en su vínculo con la otra, bajo evidentes conexiones e interdependencias, en la medida que cada dimensión se configura como un factor clave y explicativo del todo.

La comprensión sistémica cobra relevancia, además, si se considera que las torres precarias se reconocen como una unidad de análisis urbano en sí misma, no sólo por su dimensión, sino que también por el tejido de actores que comprende, la estructura de poder que genera, la complejidad en la gestión que demanda, la estructura comercial informal que alberga, etc., todos elementos que impactan en la vida de sus residentes y nos hablan de una estructura residencial de mayor complejidad.

Ahora bien, pensar las dinámicas de verticalización como procesos de precarización, no es una decisión sólo teórica, sino que también metodológica. En base a ello y para analizar los atributos físicos de la edificación en estudio, se propuso la creación de un indicador de precariedad habitacional, instrumento metodológico que planteó redefinir las variables y estándares que explican la precariedad habitacional desde el punto de vista físico.

Lo anterior, visibilizó los atributos físicos de la edificación, posibilitando un análisis que permitió comprender la cronología edificatoria comunal (oleadas de edificación), la intensificación del proceso de verticalización en los últimos años, además de entregar una mirada comparativa con otras comunas pericentrales que cuentan con tipologías edificatorias similares.

Producto de este análisis y del indicador de precariedad diseñado, se pudo sostener de forma empírica que estamos frente a una nueva forma de precariedad habitacional, basada en una lógica de producción residencial en masa, sin precedentes en las ciudades chilenas.

Con esta base morfológica y situada en adelante en la micro-escala residencial, fue posible observar en las torres con mayor nivel de precariedad física, dinámicas invisibilizadas bajo el lente de una mirada escalar mayor, nuevos bordes o márgenes de la precariedad habitacional que exceden la dimensión física.

Una de estas dimensiones es la política o específicamente la “gobernanza de las torres”. Esta dimensión se constituye como un eslabón clave de la investigación, en la medida que permite visibilizar el vínculo existente entre la estructura de tenencia, la forma de gobernanza y su impacto en la forma de habitar.

La estrategia de gobernanza que impera en las torres precarias descansa en un objetivo central: cuidar la inversión. Esta lógica, encuentra un escenario propicio en edificaciones con alta proporción de inversionistas y un rango de arrendatarios de entre 80% y 95%, bajo un ciclo de rotación permanente, habitual y normalizado.

Bajo este escenario se teje un estrecho vínculo entre estructura de propiedad y estructura de gobernanza, al alero de un modelo de negocio rentable, que bajo la premisa de “cuidar la inversión”, imprimen un alto nivel de control al interior de las torres, a través de la creación de espacios altamente vigilados y controlados. Este elemento se constituye como un pilar explicativo clave para comprender cómo se habita al interior de las torres, en la medida que define en la cotidianidad lo permitido y lo prohibido, imprimiendo un elemento de tensión en los residentes.

A través de diversos dispositivos (control de entrada y hacinamiento, cámaras de seguridad y multas), se establece un estricto control de la vida al interior de las torres precarias, bajo una fórmula que no sólo rememora la figura del panóptico de Bentham, sino que además lleva a sostener que más que frente al negocio de la vivienda, estamos frente al negocio del habitar.

La creación de este tipo de espacios y dispositivos de control constituyen un nuevo borde de la precariedad habitacional, en la medida que impactan directamente en la convivencia y en la configuración de la sociabilidad interna de las torres, al olvidar que este espacio residencial más que una mercancía, constituye interrelaciones diversas y complejas entre personas y objetos. Aquí hay un punto de crítica central frente a la concepción de la vivienda.

La investigación también da cuenta de nuevas formas de precariedad desde la dimensión económica. Para la mayor parte de los residentes el arribo a las torres precarias representó un ascenso en su movilidad residencial, no fue la opción deseada, sino que la posible, dentro de un sistema de arriendo altamente encarecido. Un efecto claro de un modelo rentista, donde prima el uso de la vivienda como captura de valor.

En este contexto, el tema central y de mayor sensibilidad, es el alto costo que implica para los nuevos residentes vivir en las torres precarias. La investigación reporta que incluso llegan a triplicar el gasto en vivienda y destinar casi el 80% de la renta familiar en este ítem, una sobrecarga presupuestaria que excede las posibilidades de sustentación y que lleva a que se precaricen otras dimensiones de la vida familiar: alimentación, educación, salud, entre otras.

Así, el alto costo económico de habitar las torres precarias se constituye en un nuevo borde de la precariedad habitacional, en la medida que condiciona un permanente estado de vulnerabilidad, lo cual lleva a la necesidad de desplegar una serie de estrategias, por parte de los residentes, para sostener la transición y no perder unos de los principales atributos de esta tipología habitacional: la centralidad metropolitana.

El despliegue de estas estrategias, si bien aparecen como respuestas frente al estado de precariedad económica de los residentes, para la investigación se constituyen en un hallazgo en sí mismo, en la medida que expresan la magnitud, diversidad y riqueza de las dinámicas que imperan al interior de las torres precarias.

De esta manera, al abordar la transformación de los espacios residenciales en espacios económicos informales o analizar las estrategias de micro-movilidad residencial, la investigación abre su espectro. Aparecen conceptos como segregación y diferenciación vertical, micro-movilidad, comercio informal, comunidad, entre otros. De este modo, junto con visibilizar nuevas aristas para trabajos futuros, se confirma la percepción original: las torres precarias constituyen un verdadero laboratorio socioespacial –pero en vertical, atributo que le otorga una riqueza adicional.

La última arista de la investigación, es aquella que se refiere a la dimensión social del habitar. Versa en torno a una pregunta que desde el origen de esta tesis doctoral fue medular ¿Qué significa vivir en 30 m²? Lo interesante que muestra la investigación, es que la respuesta a esta interrogante trascendía la dimensión física, por tanto, su amplitud y complejidad era de un orden de magnitud superior a lo imaginado.

Para dar respuesta a esta interrogante, fue necesario considerar todas las dimensiones de la precariedad ya analizadas (física, política y económica). En concreto, todo lo descrito antes de abordar esta dimensión fue el contexto para comprender los relatos de los residentes, pero sobre todo fue la antesala para vislumbrar que la interrogante no remite sólo a vivir en 30m², sino que también bajo un nuevo sistema de vida, habitar en un micro orden socio espacial.

Desde esta amplitud y complejidad se abordó la dimensión íntima, doméstica y cotidiana, bajo un juego de escalas y dimensiones que muestra que no es posible comprender la vida al interior de las torres precarias sin considerar estos elementos.

A la luz de lo mencionado, se indagaron nuevos bordes de la precariedad habitacional, esta vez vinculados con la estrechez del espacio residencial y la incapacidad del espacio de uso común y del entorno, para compensar las falencias de una tipología habitacional con un nivel de precariedad muy alto.

La precariedad desde la dimensión íntima se explica por las fricciones familiares vinculadas a la falta de espacio, la duplicidad de usos, el desorden y la estrechez residencial. Habitar espacios sin divisiones, sin vacíos y sin lugares específicos para cada habitante, define una nueva organización interna y un modo de vida particular.

Bajo este escenario, espacios esenciales de la vida cotidiana se reducen o desaparecen y con ello una serie de prácticas se transforman o anulan. La vivienda va perdiendo su carácter íntimo y social, además de la capacidad de acoger las necesidades y tiempos diferenciados de cada integrante.

A la luz de lo anterior se despliegan una serie de mediaciones, negociaciones y estrategias espaciales destinadas a “hacer espacio para la vida familiar”, cambiando prácticas de consumo y socialización que están en evolución.

Todo lo mencionado, acontece en un contexto residencial en que los espacios de uso común al interior de las torres no compensan las precariedades propias de los departamentos, es decir, la promesa de la extensión del habitar no se cumple, al ser espacios que cuentan con complejidades propias: disputa, reconversión, duplicidad de usos y sobrecarga. En concreto, son espacios fragmentados y jibarizados.

Todo lo anterior da cuenta de precariedades que tienen rostros, hablamos de personas más que de objetos. Si bien es amplia la posibilidad de elección, para ejemplificar el lado más humano de la crítica a esta nueva forma de precariedad (migrantes, adultos mayores, mujeres dueñas de casa, etc.), es en los niños donde se observa la mayor deuda del habitar vertical.

La falta de espacio y la incompatibilidad del diseño de los edificios con las necesidades de los niños, se visualiza como una problemática transversal, independiente de tiempo y lugar. Los espacios negados para los niños son parte constitutiva de la edificación vertical, impactando en sus desarrollos cognitivos, físicos y sociales.

Durante el trabajo de campo la presencia de los niños fue permanente, son parte del paisaje residencial. Las torres no ofrecen espacios de juego, no hay áreas verdes ni tampoco un entorno que compense esta evidente precariedad. Para un grupo de ellos la edificación no es sólo su casa, también es su guardería infantil, su espacio después del colegio, por tanto, su mundo.

La primera pregunta que surgió al recorrer los distintos espacios que conforman las torres precarias fue ¿dónde juegan los niños?, la respuesta se fue develando con cada visita y conversación: entradas de edificios, escaleras de emergencia, pasillos y principalmente estacionamientos. Este último considerado la plaza pública de la torre –para esos niños.

Lo anterior develó no sólo situaciones de riesgo, sino que también de evidentes conflictos por el uso de espacios con otro destino o función. El resultado es una sanción a través de una multa, situación tan cotidiana que lleva a que actualmente los niños sean los residentes más multados dentro de la edificación vertical.

Esta información no sólo asombra, sino que principalmente interpela y cuestiona un modelo residencial. No es sólo un problema urbano, es un problema ético. En este sentido se considera que la investigación, por su naturaleza, no logra desarrollar la reflexión que esta situación merece, por tanto, aquí se reconoce una deuda en esta materia.

La reflexión más clara a partir de lo desarrollado es la distancia ideológica entre la concepción de la vivienda y el impacto que genera en las personas que la habitan. En concreto, una profunda desconexión entre la forma de la vivienda y la forma de habitar, que se expresan en esta investigación como bordes o márgenes de una nueva forma de precariedad habitacional.

3. La experiencia investigativa: contradicciones, dificultades y proyecciones

El desarrollo de una tesis doctoral es una amplia e intensa experiencia de investigación, que no sólo entrega resultados respecto del fenómeno en estudio, sino que también va tejiendo una experiencia investigativa, que sólo al final del proceso es posible mirar con claridad.

Este punto de cierre, por tanto, se aleja de los resultados de la investigación y se centra en la experiencia de la investigadora en tres puntos que se consideran esenciales: contradicciones, dificultades y nuevas preguntas.

El camino de este ejercicio investigativo a pesar de estar sustentado en una teoría y un método, enfrentó contradicciones, que de alguna forma interpelaron en ciertos momentos a la investigación y con ello a la propia investigadora. Por ejemplo: ¿De qué tipo de precariedad estamos hablando?, ¿cómo conviven las distintas expresiones de la precariedad habitacional?, ¿si existe precariedad física, necesariamente las otras dimensiones (política, económica y social) también son precarias?, ¿Es la precariedad un concepto dicotómico?

A medida que la investigación fue avanzando, cada dimensión de la precariedad habitacional no sólo se pudo observar en sí misma, sino que también en su interdependencia con las otras, en sus coherencias y contradicciones. Como es de esperar, la atención se centró en los nudos, en el desajuste, en lo que no calzaba. Sin embargo, fue justamente ahí donde surgió una nueva posibilidad de reflexión, o más bien una pregunta, que parece interesante y al mismo tiempo desafiante y que sólo pudo ser formulada en este momento de cierre: ¿Qué le aporta esta investigación al concepto de precariedad?

El camino que recorre esta investigación permitió ampliar los márgenes y las dimensiones del concepto de precariedad habitacional. Abordar la precariedad habitacional de forma multidimensional fue la principal fuente de contradicción y de riqueza a la vez.

Un ejemplo concreto –entre muchos– fue la potencial interpelación al indicador de precariedad física por parte de la dimensión política, en la medida que torres definidas con un nivel de precariedad muy alto, mostraron una forma de gestión y organización eficiente, que pusieron en tela de juicio hablar de precariedad. Sin embargo, lo anterior puede ser considerado tanto una fortaleza como una debilidad, en la medida que bajo un criterio de eficiencia se gestiona el espacio residencial como una mercancía, más que como un espacio para habitar.

Situaciones de esta naturaleza, tanto en el análisis de cada dimensión como entre ellas, lleva a sostener que la precariedad no es lineal ni absoluta, se debate en contradicciones, en la medida que su lente de observación se complejiza, al sumar dimensiones, modificar la escala de observación y situarla en lo vertical.

Estamos por tanto frente a un concepto no dicotómico, en la medida que –haciendo uso del ejemplo– precariedad física no implica necesariamente gobernanza precaria en su totalidad, sino que más bien es posible encontrar matices positivos y negativos (según la visión del observador), necesarios de ponderar en la discusión. Por tanto, más que estar frente a contradicciones, estamos ante un atributo que es constitutivo de lo urbano.

La complejidad de leer un fenómeno bajo un nuevo sistema residencial, o un micro orden socio espacial, llevó a comprender que un atributo esencial de la precariedad habitacional es justamente su carácter no dicotómico y más bien sistémico.

Al plano de las contradicciones se suman las dificultades. La principal fue el desafío de leer la ciudad en vertical. Si bien existe una amplia y diversa literatura en torno a procesos de verticalización, la lectura horizontal domina ampliamente los debates en torno a las principales temáticas vinculadas a las dinámicas de neoliberalización urbana. Esto implica, que no sólo se han descuidado las cualidades verticales de los procesos de urbanización contemporáneos, sino que además se ha restado complejidad a una ciudad que requiere de una lectura tanto horizontal como vertical.

Lo anterior, instala el desafío de leer la ciudad vertical bajo una serie de paradigmas y teorías basadas principalmente en la experiencia horizontal², que si bien aportan argumentos en la reflexión, no entregan las claves teóricas adecuadas para poder leer la materialización del mismo fenómeno desde la dimensión vertical.

A estas dificultades teóricas se suman otras más prácticas –pero no menos importantes: ausencia de datos (símil a un censo) que reporten las especificidades de la dimensión vertical (por piso, tipo de departamento, etc.), que permitan leer las diferencias internas de una tipología que aquí se ha reconocido como “una ciudad dentro de otra ciudad”. Agregando a ello la ausencia de una discusión respecto de los estándares básicos que una tipología habitacional de esta naturaleza y magnitud debiese tener. Lo anterior fue una evidente dificultad para abordar las diferentes dimensiones de la precariedad.

Al situar la investigación en la dimensión vertical se enfrentó además el desafío de resignificar conceptos de amplio uso en la dimensión horizontal. De esta manera hablar de precariedad, gobernanza, segregación, comunidad, entre otros, estos adquieren un nuevo sentido, tanto desde su materialización como de su teorización. En este punto se reconoce un trabajo en transición, una oportunidad a desarrollar con mayor profundidad en futuras investigaciones.

Finalmente, la experiencia investigativa abre un espacio para proponer nuevas preguntas, no sólo en un territorio que se ha sido definido como un verdadero laboratorio socio espacial, sino también bajo una lectura de ciudad vertical como ya fue mencionado.

A pesar del amplio espectro de interrogantes y proyecciones de la investigación, cabe dejar planteadas aquí a lo menos tres que abordan distintas dimensiones del trabajo ya realizado: tiempo, escala y temática conceptual, propiamente tal.

Las torres precarias han sido estudiadas en su etapa constructiva inicial, por lo tanto, en un período sin deterioro físico y haciendo uso de las garantías de postventa. En este contexto, surge la oportunidad de estudiar estas tipologías en su trayectoria temporal (cronología residencial), analizando el comportamiento de las dimensiones ya analizadas y otras que potencialmente pueden emerger con el paso de los años. Esto cobra mayor relevancia si se considera que esta tesis reporta solo la punta del iceberg de un proceso que está en pleno desarrollo y que por tanto se seguirá intensificando.

² Por ejemplo, el estudio de la segregación socio espacial a través del modelo zonal de la Escuela de Chicago u otros similares.

En relación con la escala, si bien esta investigación se centró en el edificio como unidad de análisis urbano, considerando que este tipo de edificación se ha ido replicando y en la misma zona, surge el desafío en el futuro de ampliar la escala de observación hacia el estudio de barrios verticales precarios. Esto implica además comprender las potenciales sinergias entre edificaciones y su impacto en el espacio urbano donde se sitúan.

Finalmente, las nuevas preguntas que emergen en esta investigación se sitúan en el ámbito de la interacción social y la forma de hacer comunidad. Se considera (a modo de hipótesis) que, así como cambia la morfología habitacional cambia la forma de hacer comunidad, sumando nuevos atributos que posiblemente llevarán a una discusión respecto del concepto de comunidad en vertical.

Sin duda, las nuevas preguntas que surgirán en torno a la conformación de esta nueva ciudad vertical serán mucho más amplias y complejas, sobre todo a medida que estas y otras nuevas edificaciones comiencen a tomar mayor presencia en nuestro paisaje residencial. Desde esta perspectiva, la investigación pretende ser un aporte para visibilizar la real dimensión de esta nueva forma de hacer ciudad.

Esta investigación se propuso inicialmente estudiar un proceso urbano emergente en el ámbito nacional, que se ha definido como una nueva forma de precariedad habitacional en vertical. Sin embargo, a medida que la investigación fue avanzando este modelo habitacional se fue replicando, mostrando que este no era solo un caso puntual, sino que parte de un nuevo proceso de producción residencial, cuya trayectoria lejos de acabar aquí se expande. Esto muestra que al parecer nos encontramos en la génesis de un nuevo tipo de ciudad: la ciudad vertical precaria.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA

Abufhele, V. (2019). La política de la pobreza y el gobierno de los asentamientos informales en Chile. *EURE* (Santiago), 45(135), 49-69.

Aguirre & Muñoz (2013). Análisis en Áreas Metropolitanas Chilenas, el caso de Santiago. Patrones de localización según permisos de edificación 2002-2010. Ignire – Centro de Estudio de Política Pública.

Agulles, J. (2017). La destrucción de la ciudad. Madrid: Editorial Catarata.

Al-Kodmany, K. (2018). The sustainability of tall building developments: A conceptual framework. *Buildings*, 8(1), 7.

Appert, M., Huré, M., & Languillon, R. (2017). Gouverner la ville verticale: Entre ville d'exception et ville ordinaire. *Géocarrefour*, 91(91/2).

Arditi, C & Sabatini, F. (1997). Fainstein, Susan S. (1994): The city builders: property, politics & planning in London and New York. Blackwell e International Journal of Urban and Regional Research, Gran Bretaña. *EURE*, Santiago. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71611997007000008.

Arizaga, X. (2019). Propuesta de caracterización de la renovación urbana en Chile. El caso de la comuna de Santiago Centro. *EURE* (Santiago), 45(134), 169-191.

Arriagada, C., Moreno, J. & Cartier, E. (2007). Evaluación de impacto del subsidio de renovación urbana: estudio del Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006. Santiago, Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Atisba (2018). El mapa de la inmigración en Santiago. [en línea]: Disponible en: <http://www.atisba.cl>>

Bachelard, G. (1957), La poética del espacio. Fondo de Cultura Económica.

Baraud-Sarfaty (2008). Capitales et capitaux. Vers la ville financiarisée? *Le Débat*, 1(148), 96. <https://doi.org/10.3917/deba.148.0096>

Barletta & Sattler (2010). Cidades em (trans) formação: impacto da verticalização e densificação na qualidade do espaço residencial. *Ambiente Construído*, 10(3), 137-150.

Barros, R. (2017) Assessing verticalization effects on urban safety perception. arXiv preprint arXiv:1709.00350.

Barros, P., Fat, L., Garcia, L., Slovic, A., Thomopoulos, N., de Sá, T. H & Mindell, J. S. (2019). Social consequences and mental health outcomes of living in high-rise residential buildings and the influence of planning, urban design and architectural decisions: A systematic review. *Cities*, 93, 263-272.

Bastons, M. (1994). Vivir y habitar en la ciudad. Disponible en <https://dadun.unav.edu/handle/10171/3300>

Benson, E., Hansen, J., Schwartz, A., & Smersh, G. (1998). Pricing residential amenities: the value of a view. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 16(1), 55-73.

- Bentham, J. (1791). *El panóptico* (1980 ed.). Barcelona: La piqueta.
- Bericat, E. (1998). La integración de los métodos cuantitativo y cualitativo en la investigación social: Significado y medida.
- Bernales, C., & Silva, L. (2004). El espacio individual en la hiper-densidad. *ARQ* (Santiago), (58), 64-67.
- Brenner, N. & Theodore, N. (2002). Cities and the geographies of “actually existing neoliberalism”. *Antipode*, 3(34), 349-379. <https://doi.org/10.1002/9781444397499.ch1>
- Brenner, N. (2013) Tesis sobre la urbanización planetaria. *Revista Nueva Sociedad*, (243) (enero- febrero), 38-66.
- Bresciani, L. & Orellana, A. (2019). Instaurando capacidades. En Rojas & Vera (2019). *Construyendo gobernanza metropolitana*. Banco Interamericano de Desarrollo. División de Vivienda y Desarrollo Urbano. IV. Título. V. Serie. IDB-MG-734.
- Bourdieu, P. (1989), Prólogo: Estructuras sociales y estructuras mentales en: Bourdieu, Pierre. *La nobleza de Estado*. Grandes Ecoles y espíritu de cuerpo, París: Minuit, s/n.
- Burgos, S.; Montaña, R. & Atria, J. (2011) Tipologías residenciales en comunidades chilenas en condiciones de precariedad habitacional. *Revista Panamericana de Salud Pública*, Vol.29, pp. 32-40.
- Burton, E. (2000). The compact city: just or just compact? A preliminary analysis. *Urban studies*, 37(11), 1969-2006.
- Butler, T. (2007). For gentrification? *Environment & Planning A*, 39(1), 162–181.
- Carbonell, J. (2013). Análisis multivariante de la precariedad en España, Italia, Francia, Portugal y Bélgica. Tesis para optar al grado de Máster en Análisis avanzado de Datos Multivariantes, Universidad de Salamanca.
- Carrasco, G. (1988). La vivienda económica en Le Corbusier. *Revista INVI*, 3(4).
- Carrasco, G. (2007). Santiago de Chile: propuesta para la recuperación y revitalización del centro urbano (Documento de trabajo sirchal 2.2,22/10/2007). Recuperado de http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/118203/Carrasco_santiago.pdf?sequence=1
- Carroll, P., Witten, K., & Kearns, R. (2011). *Housing intensification in Auckland*. New Zealand
- Carmon, N. (1999). Three generations of urban renewal policies: Analysis and policy implications. *Geoforum*, 30(2), 145–158.
- Cingolani, P. (2014). La idea de Precariedad en la Sociología Francesa. *Revista Latinoamericana de Estudios sobre Cuerpos, Emociones y Sociedad*. Vol.2, N°16, pp.48-55.
- Church, C., & Gale, T. (2000). *Streets in the sky, the 1st report of the national sustainable towerblock initiative*. London: NSTBL.

Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE*, Vol. 37, N°112, pp. 89-113.

Contreras, Y. (2012). Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes (Doctoral dissertation Université de Poitiers, Poitiers, Francia, y Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile).

Cortés, Y. & Iturra, V. (2019). Market versus public provision of local goods: An analysis of amenity capitalization within the Metropolitan Region of Santiago de Chile. *Cities*, 89, 92-104.

Contrucci, P. (2011). Vivienda en altura en zonas de renovación urbana: Desafíos para mantener su vigencia. *EURE*, Vol. 37, N°111, pp. 185-189.

Crespo, C. (2016). El habitar como practica constitutiva del espacio público. En Livier, V. & Pérez, M. Aportaciones teóricas en torno al estudio del arte, la arquitectura y la ciudad. Universidad de Guadalajara.

Cruz-Del Rosario, T. & Rigg, J. (2019) Living in an Age of Precarity in 21st Century Asia. *Journal of Contemporary Asia*, 1-11.

Cuervo-Calle, J. (2009). Una aproximación desde el habitar a la vivienda compartida en Niquitao, Medellín. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, 2(3).

Da Costa, A. (2012). A verticalização de Natal: elemento de transformações sócio-espaciais. *Anais: Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*, 6(1).

Dantas (2011). Un proceso de verticalización y reproducción de la ciudad.

Danton, J., & Himbert, A. (2018). Residential vertical rent curves. *Journal of Urban Economics*, 107, 89-100

De Barros Pereira, F. (2009). Do incentivo ao controle: o debate sobre verticalização na cidade de João Pessoa (1956-1974). *Risco: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)*, (9), 3-21.

De Certeau, M., Giard, L., & Mayol, P. (1994). La invención de lo cotidiano, vol. 2: Habitar, Cocinar.

De Mattos, C. (2013). Urbanización en tiempos de crisis. Impactos, desafíos y propuestas. En: Juan Noyola, Carlos de Mattos & Arturo Orellana (Eds.); Reestructuración económica y metamorfosis en América Latina: de la ciudad a la región urbana. Universidad Autónoma de Nuevo León, México. Facultad de Arquitectura (farq), Uruguay. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, P. Universidad Católica de Chile. (pp. 13-43).

De Mattos, C., Fuentes, L., & Link, F. (2014). Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile: ¿Hacia una nueva geografía urbana? *Revista INVI*, 29(81), 193-219.

De Mattos, C. (2015) Revolución urbana. Estado, mercado y capital en América Latina. Santiago de Chile: Colección Estudios Urbanos UC, Ril Editores.

Doré, E. (2008). La marginalidad urbana en su contexto: modernización truncada y conductas de los marginales. *Sociológica (México)*, 23(67), 81-105.

- Dos Santos, L. & Tavares, J. C. (2012). A produção do espaço urbano e o cotidiano: reflexões para o município de São Luís, MA. *Cadernos de Pesquisa*, 18.
- Ducci, M. E. (1997). Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa. *EURE*. Vol.23, N°69, pp. 99-115.
- Duhau, E., & Giglia, A. (2008). Las reglas del desorden: habitar la metrópoli. *Siglo XXI*.
- Easthope, H., & Randolph, B. (2009). Governing the compact city: the challenges of apartment living in Sydney, Australia. *Housing Studies*, 24(2), 243-259.
- Easthope, H., & Tice, A. (2011). Children in apartments: implications for the compact city. *Urban Policy and Research*, 29(4), 415-434.
- Elguezabal, E. (2018). Fronteras urbanas. Los mundos sociales de las torres de Buenos Aires. Editorial Café de las Ciudades. Colección Sociología.
- EMOL, (2012). Vivienda busca agilizar aprobación de planes reguladores. En línea: [<http://impresa.elmercurio.com/Pages/NewsDetail.aspx?dt=2012-09-19&PaginaId=4&bodyid=3>]
- Ettlinger, N. (2007). Precarity unbound. *Alternatives*, 32(3), 319-340.
- Evans, G. (2003). The built environment and mental health. *Journal of urban health*, 80(4), 536-555.
- Fainstein, S. (1994). *The city builders: property, politics, and planning in London and New York*. Oxford: Blackwell.
- Figuerola, A. (2013). Análisis y conclusiones resultados preliminares, Censo 2012. CChC.
- Ferreri, M., Dawson, G., & Vasudevan, A. (2017). Living precariously: property guardianship and the flexible city. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 42(2), 246-259.
- Ferreri, M. & Vasudevan, A. (2019). Vacancy at the edges of the precarious city. *Geoforum*.
- Flint, S. (2016). Residential choices as a driving force to vertical segregation in Whitechapel. University College London. London: Centre for Advanced Spatial Analysis.
- Franquesa, J. (2013). Urbanismo neoliberal, negocio inmobiliario y vida vecinal: el caso de Palma. Mallorca: Icaria.
- Foucault (1976). *Vigilar y castigar: Nacimiento de la prisión*. Siglo veintiuno editores.
- Garretón, M. (2017) City profile: Actually existing neoliberalism in Greater Santiago. *Cities*, 65, 32-50.
- Gehl, J. (1971). *La vida entre los edificios*. Universidad de Costa Rica.

Ghosh, S. (2014). Everyday lives in vertical neighbourhoods: Exploring Bangladeshi residential spaces in Toronto's inner suburbs. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(6), 2008-2024.

Giglia, A. (2012). *El habitar y la cultura: perspectivas teóricas y de investigación*. Barcelona: Anthropos.

Giglia, A. (Ed.). (2017). *Renovación urbana, modos de habitar y desigualdad en la Ciudad de México*. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa, División de Ciencias Sociales y Humanidades, Departamento de Antropología.

Gifford, R. (2007). The consequences of living in high-rise buildings. *Architectural science review*, 50(1), 2-17.

Glaeser, E. (2011). How skyscrapers can save the city. *The Atlantic*.

Gómez, D., Rajack, R., López-Moreno, E. & Lanfranchi, G. (2019). *Gobernanza metropolitana: El gobierno de las metrópolis para el desarrollo urbano sostenible*. Washington: BID, 2019.

González, D. (2007). La casa no es una máquina de habitar. *Arquitectura y urbanismo*, 28(1), 55-57.

Graham, S., & Hewitt, L. (2012). Getting off the ground: On the politics of urban verticality. *Progress in Human Geography*, 37(1), 72-92.

Graham, S. (2015). Luxified skies: How vertical urban housing became an elite preserve. *City*, 19(5), 618-645.

Hackworth, J. (2007). *The neoliberal city: Governance, ideology, and development in American urbanism*. Ithaca: Cornell University Press.

Halbert L. (2010). L'avantage métropolitain, Paris, PUF, 144 p. *Cybergeog: European Journal of Geography* [En ligne], Revue de livres, mis en ligne le 11 avril 2012, consulté le 18 mai 2020. URL: <http://journals.openedition.org/cybergeog/25282>

Hall, Peter (1996) *Ciudades del mañana: historia del urbanismo en el siglo XX*. Ediciones del Serbal.

Harvey, D. (1989). *The condition of postmodernity* (Vol. 14). Oxford: Blackwell.

Harris, D. C. (2011). Condominium and the city: The rise of property in Vancouver. *Law & social inquiry*, 36(3), 694-726.

Harris, A. (2015). Urbanismos verticales: apertura de geografías de la ciudad tridimensional. *Progress in Human Geography*, 39 (5), 601-620.

Harris, E. & Nowicki, M. (2018). "Cultural geographies of precarity". *Cultural geographies*, 25(3), 387-391.

Heidegger, M. (1975). Construir, habitar, pensar. *Teoría*, (5-6), ág-150.

Heidegger, M., & Gebhardt, A. C. (2002). *Construir, habitar, pensar*. Alción Ed.

Helleman, G., & Wassenberg, F. (2004). The renewal of what was tomorrow's idealistic city. *Amsterdam's Bijlmermeer high-rise. Cities*, 21(1), 3-17.

Herce, M. (2016). *¿Calles o carreteras? El espacio del automóvil en la ciudad*. Buenos Aires: Editorial Café de las Ciudades.

Herrmann, G., & van Klaveren, F. (2013). ¿Cómo densificar? Problemas y desafíos de las tipologías de densificación en la ciudad de Santiago. *Revista 180*, (31).

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. México: Editorial Mc Graw Hill.

Herranz, M. & San Pedro, C. (2019). Gubernamentalidad precarizante. O acerca de cómo se construye y administra una ciudad desigual. *Crítica y Resistencias. Revista de conflictos sociales latinoamericanos*, (8), 47-61.

Hidalgo, R. (2007). ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad?: Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile. *EURE*, Vol. 33, N°98, pp. 57-75.

Hidalgo, R.; Arenas, F. & Santana, D. (2016). ¿Utopías o distópolis?: producción inmobiliaria y metropolización en el litoral central de Chile. (1992-2012). *EURE* (Santiago), 42(126), 27-54.

Hubbard, P. & Lilley, K (2004) Pacemaking the modern city: the urban politics of integration? Exploring ethnic concentration and integration in Toronto. *Journal of Ethnicity and Migration* 36.2, 293–311.

Hulse, K. & Reynolds, M. (2018). Investment: Financialisation of housing markets and persistence of suburban socio-economic disadvantage. *Urban Studies*, 55(8), 1655-1671. DOI: 10.1177/0042098017734995.

IEUT & INCITI (2017). *Cómo vivimos: radiografía de barrios en altura*. Disponible en http://estudiosurbanos.uc.cl/images/noticias-actividades/2018/enero-2018/Doc_trabajo_IEUT2.pdf

Innocenti, D., Mora, P., & Fulgueiras, M. (2014). ¿Densificación como vía para conciliar negocio inmobiliario e integración social? El caso de la comuna de Santiago de Chile.

Inzulza, J., & Galleguillos, X. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, N°58, pp. 135-159.

Inzulza, J.; Wolff, C. & Vargas, K. (2017). Acceso solar: un derecho urbano para la calidad de vida vulnerado desde la gentrificación contemporánea. El caso de la comuna de estación central, Chile. *Revista 180*, (39).

Jacobs, J., Cairns, S., & Strebel, I. (2007). 'A Tall Storey... but, a Fact Just the Same': The Red Road High-rise as a Black Box. *Urban Studies*, 44(3), 609-629.

Jamal, K. & abdallah, Z. (2016). À propos de la notion de précarité. *Sciences et actions sociales*, N°3, pp. 1-11.

Jobet, Martínez y Poduje (2015) *Infilling, cómo cambió Santiago y nuestra forma de vivir la ciudad*.

Johnson, B. (2002). *Living in high life*. National Real Estate Investor. Atlanta, GA: Penton Media Inc. Accessed January 1, 2002, from http://nreionline.com/mag/real_estate_living_high_life/

Jordán, R. & Martínez, R. (2009). *Pobreza y precariedad urbana en América Latina y el Caribe. Situación actual y financiamiento de políticas y programas*. Documento de Proyecto, CEPAL, Santiago de Chile.

Lancione, M. (2019). The politics of embodied urban precarity: Roma people and the fight for housing in Bucharest, Romania. *Geoforum*, 101, 182-191.

Landeta, J. (1999). El método Delphi. Una técnica de previsión del futuro. Ariel.

Lawrence, WC.; Chau, K. & Polycarp, A. (2018). Urban renewal and redevelopment: social justice and property rights with reference to the constitutional capitalism of Hong Kong. *Cities*, 74, 240-248.

Le Corbusier, C. (1973). Principios del nuevo urbanismo. Barcelona: Ariel.

Lefebvre, H. (1972). La revolución urbana. Madrid: Alianza Editorial.

Lefebvre, H. (1974). La producción del espacio. Capitán Swing.

Lefèvre, C. (2008). Democratic Governability of Metropolitan Areas: International Experiences and Lessons for Latin American Cities. En Rojas, E., Cuadrado-Roura, J. & Fernández Guell, J. (Ed). *Governing the Metropolis: Principles and Case Studies* (pp. 77-134). Washington, DC: Inter-American Development Bank.

Libertun, N., & Guerrero, R. (2017). ¿Cuánto cuesta la densificación? La relación entre la densidad y el costo de proveer servicios urbanos básicos en Brasil, Chile, Ecuador y México. *EURE* (Santiago), 43(130), 235-267.

Link, F., & Valenzuela, F. (2018). La estructura de la densidad socio-residencial en el área metropolitana de Santiago. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Documentos de Trabajo del IEUT, N° 3.

Lizardi, J. (2010). ¿Paisajes de la desilusión? Los súper-bloques y los “demonios” de su enunciación en América Latina”, conferencia presentada en el simposio vivir y pensar la comunidad moderna: historias y memorias de la vivienda social, proyecto ciudad, escuela de arquitectura, universidad de Puerto Rico, caapr, San Juan.

López, E. (2005). Impacto del crecimiento del Gran Santiago en el deterioro funcional de sus espacios pericentrales. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 9, 47.

López, E. (2008). Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, (12), 96.

López, E., Gasic, I., y Meza, D. (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 76(27), 75-114. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582012000300003>

López, E., Gasic, I., Meza, D., & Arce, I. (2013). Renovación urbana y rol municipal pro-empresarial en la planificación territorial: Santiago de Chile, 1990-2012. *Revista Iberoamericana de Estudios Municipales* (8), 109-150.

López, E. & Herrera, N. 2018 (2018). Arriendos por las nubes: efecto de la creciente concentración de la propiedad. Disponible en <https://ciperchile.cl/2018/07/25/arriendos-por-las-nubes-efecto-de-la-creciente-concentraci3n-de-la-propiedad/>

López, E.; Sanhueza, C.; Espinoza, S. & Ordenes, F. (2019). Verticalización inmobiliaria y valorización de renta de suelo por infraestructura pública: un análisis econométrico del Gran Santiago, 2008-2011. *Revista EURE-Revista de Estudios Urbano Regionales*, 45(136).

López, E., & Orozco, H. (2019). Ni proletarios ni propietarios: especuladores. Una radiografía a los agentes de mercado de la gentrificación inmobiliaria en Santiago de Chile. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, (23).

Mac Donald, J. (2004). *Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: CEPAL.

McFarlane, C. (2016). The geographies of urban density: Topology, politics and the city. *Progress in Human Geography*, 40(5), 629-648.

McGuirk, P., & Dowling, R. (2009). ¿Neoliberal privatisation? Remapping the public and the private in Sydney's masterplanned residential estates. *Political Geography*, 28(3), 174-185.

Madden, D. & Marcuse, P. (2016). *In defense of housing: The politics of crisis*. Brooklyn: Verso Books.

Maloutas, T., & Karadimitriou, N. (2001). Vertical social differentiation in Athens: alternative or complement to community segregation?. *International Journal of Urban and Regional Research*, 25(4), 699-716.

Maloutas, T., & Spyrellis, S. (2016). Vertical segregation: Mapping the vertical social stratification of residents in Athenian apartment buildings. *Journal of Mediterranean Geography*, 127, 27-36.

Marcińczak, S., & Baldwin, D. (2019). Vertical segregation of apartment building dwellers during late state socialism in Bucharest, Romania. *Urban Geography*, 1-26.

Mejía, M. (2009). Del discurso inmobiliario a la habitabilidad del espacio residencial. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, Vol. 14, N°1, pp. 45-58.

MINVU (1997). Ley 19537. Sobre copropiedad inmobiliaria. Disponible en línea: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=81505>

MINVU (2005). Ley 20016. Modifica normas del decreto con fuerza de ley n° 458, de 1975, ley general de urbanismo y construcciones, relativas a la calidad de la construcción. Disponible en línea: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=238277>

MINVU (2013). Mapa Social de Campamentos. Santiago de Chile. Disponible en línea: [http://www.minvu.cl/opensite_20110523144022.aspx]

MINVU (2014). Catastro nacional de condominios sociales. Sobre Copropiedad Inmobiliaria. Disponible en <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=81505&idVersion=2015-05-30>

Montenegro, G. (2018). Edificación de gran altura y paisaje metropolitano. Reedificación versus reurbanización en Bogotá. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 73-83.

Mora, R.; Greene, M.; Figueroa, C & Rothmann, C. (2017). La arquitectura de la densidad. *Revista 180*, (39).

Morshed, A. (2004). The aesthetics of ascension in Norman Bel Geddes's *Futurama*. *Journal of the Society of Architectural Historians*, 63(1), 74-99.

Mulcahy, D. (2018). La economía gig: La guía completa para obtener un mejor trabajo, itener más tiempo libre y financiar la vida que usted quiere! Grupo Nelson.

Navarrete-Hernández, P. & Toro, F. (2019). Urban Systems of Accumulation: Half a Century of Chilean Neoliberal Urban Policies. *Antípoda*, 51 (3), 899-926.

Nethercote, M., & Horne, R. (2016). Ordinary vertical urbanisms: City apartments and the everyday geographies of high-rise families. *Environment and Planning A*, 48(8), 1581-1598.

ONU-Habitat (2019). Planta baja de edificios fortalece vitalidad de las ciudades: Disponible en <https://centrourbano.com/2019/06/21/planta-baja-fortalece-vitalidad/>

Ordoñez, A. (2012). Asentamientos y barrios precarios. *Revista M*, 9(2), 22-39.

Pérez de Arce, R. (2012). Domicilio urbano. Santiago de Chile: Ediciones ARQ. Philo, C.; Parr, H. & Söderström, O. (2019). On edge?: Studies in precarious urbanisms. *Geoforum*. Volumen 101, mayo de 2019, páginas 150-155.

PLADECO (2016). Ilustre Municipalidad de Estación Central. Planes de Desarrollo Comunal (2005 y 2016). Disponible en línea: [<http://municipalidadestacioncentral.cl/pladeco-2015-2016/>]

PLADECO (2016-2021). Ilustre Municipalidad de Estación Central. Planes de Desarrollo Comunal (2016- 2021) Disponible en <https://municipalidadestacioncentral.cl/pladeco-2015-2020/>

Pow, C. (2011). Living it up: Super-rich enclave and transnational elite urbanism in Singapore. *Geoforum*, 42(3), 382–393.

Power, A (1993). *Hovels to High Rise: State Housing in Europe since 1850*. Routledge, London/New York.

Pumarino, N. (2014). Edificio residencial: un Gigante Egoísta. *AUS*, N°15, pp. 46-51.

Rodríguez, M., Sánchez, E., & García, G. (2019). Vivienda vertical social en la frontera norte de México: criterios para una densificación sustentable. *Revista INVI*, 34(95), 167-194.

Rojas, M. (2004). La vivienda precaria urbana marginal y su relación con la salud de la población en el proceso de sustentabilidad. *Población y medio ambiente en Latinoamérica y el Caribe*, p. 29.

Rojas, L. (2017). Ciudad Vertical: la “nueva forma” de la precariedad habitacional. *Comuna de Estación Central, Santiago de Chile. Revista 180. Arquitectura, Arte y Diseño*. N° 39, pp. 1-17.

Rojas, L.; Cortés, A. & Catalán, F. (2019). Desigualdad normativa en áreas verticalizadas en Santiago de Chile. ¿Tránsito hacia la conformación de un espacio público detraído del negocio inmobiliario? *Andamios*, N°39, pp. 127-149.

Rojas, L. (2019). La precariedad habitacional en el contexto del neoliberalismo urbano chileno: reflexiones en torno al proceso de verticalización de la comuna de Estación Central, Santiago de Chile. *Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos*, (12), 96-113.

Rojas & Robertson (2019). Construcción de gobernanza metropolitana. En Rojas & Vera (2019). Construyendo gobernanza metropolitana. Banco Interamericano de Desarrollo. División de Vivienda y Desarrollo Urbano. IV. Título. V. Serie. IDB-MG-734.

Rolnik, R. (2013). Late neoliberalism: the financialization of homeownership and housing rights. *International journal of urban and regional research*, 37(3), 1058-1066.

Rolnik, R. (2017). Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boitempo Editorial.

Rosen, G., & Walks, A. (2013). Rising cities: Condominium development and the private transformation of the metropolis. *Geoforum*, 49, 160-172.

Sassen, S. (2014). *Expulsions*. Harvard University Press.

Sassen, S. (2015). At the systemic edge. *Cultural Dynamics*, 27(1), 173-181.

Schumpeter, J. A. (1963). Capitalismo, socialismo y democracia (No. 04; HX72, S3 1963.).

Sepúlveda, O. (1986). El Espacio en la Vivienda Social y Calidad de Vida. *Revista INVI*, Vol.1, N°2.

Sierra, R. (1992). Técnicas de investigación social: teoría y ejercicios. 822 2 CIC-UCAB/0191 20080723 MTiffany.

Slack & Carvalho (2019). Fundamentos de una gobernanza metropolitana sólida. En Rojas & Vera (2019). Construyendo gobernanza metropolitana. Banco Interamericano de Desarrollo. División de Vivienda y Desarrollo Urbano. IV. Título. V. Serie. IDB-MG-734.

Soederberg, S. (2018). The rental housing question: Exploitation, eviction and erasures. *Geoforum*, 89, 114-123.

Söderström, O. (2019). Precarious encounters with urban life: The city/psychosis nexus beyond epidemiology and social constructivism. *Geoforum*, 101, 80-89.

Taleb, N. (2007), *The Black Swan*. The impact of the highly improbable, New York: Random House.

Tapia, R. (2000). Medición de la precariedad en asentamientos urbanos irregulares. Estudio comparativo entre Venezuela, Chile y Argentina. *Revista INVI*, Vol.15, N°40, pp. 39-58.

Taylor, S.J y Bodgan, R. (1994): *Introducción a los métodos cualitativos de investigación*. Editorial Paidós, Barcelona.

Techo-Chile (2016). Catastro nacional de campamentos. Disponible en: [<http://www.techo.org/paises/chile/wp-content/uploads/2016/09/Catastro-Nacional-de-Campamentos-2016.pdf>]

Tomàs, M. (2015). La gobernanza metropolitana en Europa: modelos y retos. *European Metropolitan Authorities*.

Tomàs, M. (2018). Modelos de gobernanza metropolitana. editorial: Oberta UOC Publishing, SL. Catalunya, España.

Töws, R. L., Mendes, C. M., & Vercezi, J. T. (2010). A cidade como negócio: os casos de Londrina-PR e de Maringá-PR-doi: 10.4025/bolgeogr. v28i1. 9098. Boletim de Geografia, 28(1), 91-103.

Ureta, G. (2018). Economía Compartida: impacto en el mercado inmobiliario de Santiago de Chile (No. lares_2018_paper_93-campos). Latin American Real Estate Society (LARES).

Vasudevan, A. (2015). The makeshift city: Towards a global geography of squatting. Progress in Human Geography, 39(3), 338-359.

Vergara, C. (2013). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. In Anales de Geografía de la Universidad Complutense (Vol. 33, No. 2, pp. 219-234).

Vergara, J. (2017). Verticalización. La edificación en altura en la Región Metropolitana de Santiago (1990-2014). Revista INVI, 32(90), 9-49.

Vergara, J. & Aguirre, C. (2019). Inversionistificación en América Latina: problematización del mercado de arriendo para el caso chileno. Hábitat y Sociedad, (12).

Vicuña, M. (2013). El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano del Gran Santiago, Chile. Revista INVI, 28(78), 181-219. Disponible en: <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/761/1100>

Vicuña, M. (2017). Impacto de la densificación residencial intensiva en la segmentación del tejido urbano de Santiago: un enfoque cuantitativo. Revista 180, (40).

Waite, L. (2009). A place and space for a critical geography of precarity?. Geography Compass, 3(1), 412-433.

Wallace, D. (1971). The conceptualization of urban renewal. En: Bourness, L. (Editor). Internal structure of the city. London: Oxford University.

Webb, B., & Webber, S. (2017). The implications of condominium neighbourhoods for long-term urban revitalisation. Cities, 61, 48-57.

Winchester, L. (2008). La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas: Implicaciones para las políticas del hábitat. EURE, Vol. 34, N°103, pp. 27-47.

Yeh, A. G., & Yuen, B. (2011). Introduction: High-rise living in Asian cities. In High-rise living in Asian cities (pp. 1-8). Springer, Dordrecht.

Yuen, B., Yeh, A., Appold, S. J., Earl, G., Ting, J., & Kurnianingrum Kwee, L. (2006). High-rise living in Singapore public housing. Urban Studies, 43(3), 583-600.

CRÉDITOS DE ILUSTRACIONES

Este trabajo doctoral cuenta con las siguiente fotografías de autoría de la artista visual Carola Sepúlveda. Las fotos fueron tomadas especialmente para esta tesis doctoral.

Nº 1	Edificación comuna de Estación Central.....	16
Nº 8	Edificio Alameda Urbano (María Rozas Velásquez Nº 65)	46
Nº 9	Edificaciones comuna de Estación Central	47
Nº 22	Edificio Alameda Urbano. Nivel de precariedad 4,4.....	79
Nº 27	Entorno y área de juego	85
Nº 36	Vivienda encajonada entre edificios, Estación Central	95
Nº 40	Torniquetes de entrada a las torres	115
Nº 57	Vistas edificación vertical precaria	154
Nº 58	Vista hacia la edificación vertical precaria	155
Nº 59	Patio interior edificación vertical precaria	157
Nº 60	Interior departamento edificación vertical precaria	171
Nº 61	Interior departamento (dormitorio 2)	172
Nº 62	Balcón edificación vertical precaria.....	174
Nº 64	Pasillo edificación vertical precaria	179
Nº 65	Lavandería, quinchos y sala multiuso edificaciones precarias	181
Nº 74	Estacionamientos y escaleras de emergencia, edificación vertical precaria.....	189
Nº 75	Subterráneo (bodegas) edificación vertical precaria.....	189
Nº 76	Área de juego, entorno cercano torres precarias.....	191

ÍNDICE

FIGURAS, TABLAS Y GRÁFICOS

I- ÍNDICE FIGURAS

Nº 1: Edificación comuna de Estación Central	16
Nº 2: Comuna de Estación Central y Polígono en estudio	23
Nº 3: Estación Central en el contexto de La Región Metropolitana	32
Nº 4: Aporte territorial histórico a la comuna de Estación Central.....	36
Nº 5: Zonificación vigente, comuna de Estación Central	38
Nº 6: Plano zonificación polígono en estudio.....	38
Nº 7: Oleadas de edificación, comuna de Estación Central.....	41
Nº 8: Edificio Alameda Urbano (María Rozas Velásquez Nº 65)	46
Nº 9: Edificaciones comuna de Estación Central	47
Nº 10: Promedios de alturas comunas Área Metropolitana de Santiago (2016)	48
Nº 11: Inversionistas acaparan el 60% de las ventas de departamentos nuevos.....	49
Nº 12: “Paño de los Circos”. Alameda esquina General Velásquez. Estación Central	51
Nº 13: Destrucción Pruitt-Igoe (St.Louis, EEUU)	60
Nº 14: Demolición Red Road Flats (Glasgow, Escocia).....	60
Nº 15: Año de construcción y número de pisos edificación, 1968-2016	69
Nº 16: Tipología habitacional y escala de producción por etapa de edificación.....	70
Nº 17: Edificaciones construidas y en construcción en 2016, polígono en estudio	72
Nº 18: Número de pisos por edificación, polígono en estudio (2016).....	72
Nº 19: Número de departamentos por edificación, polígono en estudio (2016).....	73
Nº 20: Promedio m2 de departamentos, polígono en estudio (2016).	73
Nº 21: Años de construcción de edificación por oleadas, polígono en estudio	74
Nº 22: Edificio Alameda Urbano. Nivel de precariedad 4,4.....	79
Nº 23: Edificio Mirador Souper. Nivel de precariedad 4,9.	80
Nº 24: Metros cuadrados de áreas verdes por habitantes, comuna de Estación Central.....	82
Nº 25: M2 de áreas verde por habitantes, polígono en estudio	83
Nº 26: Escombros y basura en el entorno de las torres precarias.....	84
Nº 27: Entorno y área de juego.	85
Nº 28: Entorno edificación vertical precaria.	86
Nº 29: Servicios públicos, polígono en estudio y entorno inmediato	87
Nº 30: Equipamiento educacional (preescolar-primaria)	88
Nº 31: Equipamiento salud y radio de influencia	88
Nº 32: Veredas angostas y perfil de calle inadecuado	90
Nº 33: Veredas angostas y muros ciegos	90
Nº 34: Arboles en la misma línea de los postes de luz.	91
Nº 35: Construcción fuera de la línea oficial de edificación	93
Nº 36: Vivienda encajonada entre edificios, Estación Central.....	95

Nº 37: Triángulo del negocio inmobiliario	107
Nº 38: Panóptico- Ex penitenciaría La Cúpula. Breda (Holanda). 1886	114
Nº 39: Tríada de la seguridad	115
Nº 40: Torniquetes de entrada a las torres.....	115
Nº 41: Sala de cámaras de seguridad	118
Nº 42: Cámaras de seguridad	118
Nº 43: Torres precarias desde arriba, Comuna de Estación Central	121
Nº 44: Comercios, comuna de Estación Central	130
Nº 45: Precios de arriendo polígono en estudio	132
Nº 46: Densidad de población, 2002 y 2017	140
Nº 47: Porcentaje población migrante zona de estudio, 2002-2017.....	141
Nº 48: Densidad residencial zona en estudio, 2002-2017	146
Nº 49: Comercio en la puerta de entrada de la edificación vertical precaria	147
Nº 50: Comercio en la puerta de entrada de la edificación vertical precaria	147
Nº 51: Nacionalidad predominante, comuna de Estación Central	148
Nº 52: Comercio informal afuera de una de las edificaciones.....	149
Nº 53: Comercio informal entorno torres precarias.....	149
Nº 54: Comercio en el entorno de torres precarias	150
Nº 55: Comercio en el entorno de torres precarias	151
Nº 56: Vista desde la edificación vertical precaria	153
Nº 57: Vistas edificación vertical precaria	154
Nº 58: Vista hacia la edificación vertical precaria	155
Nº 59: Patio interior edificación vertical precaria	157
Nº 60: Interior departamento edificación vertical precaria.....	171
Nº 61: Interior departamento (dormitorio 2)	172
Nº 62: Balcón edificación vertical precaria.....	174
Nº 63: Interior vivienda precaria que muestra proximidad de otros departamentos.....	176
Nº 64: Pasillo edificación vertical precaria.....	179
Nº 65: Lavandería, quinchos y sala multiuso edificaciones precarias	181
Nº 66: Mudanza, edificación vertical precaria	182
Nº 67: Filas en acceso a torres precarias	183
Nº 68: Retiro de basura, edificación vertical precaria.....	185
Nº 69: Estacionamientos edificación vertical precaria	185
Nº 70: Autos y motos estacionados en el entorno de las torres	186
Nº 71: Impacto sobre la vialidad del entorno inmediato ante el déficit de estacionamientos estimado para el edificio	187
Nº 72: Calles contiguas a edificaciones	188
Nº 73: Calles contiguas a edificaciones	188
Nº 74: Estacionamientos y escaleras de emergencia, edificación vertical precaria	189
Nº 75: Subterráneo (bodegas) edificación vertical precaria.....	189
Nº 76: Área de juego, entorno cercano torres precarias.....	191
Nº 77: Población entre 0 y 14 años, polígono en estudio	192
Nº 78: Niños jugando en la entrada de la edificación	193

II- ÍNDICE TABLAS

Nº 1: Variables catastradas, comuna de Estación Central.....	24
Nº 2: Variables catastradas adicionalmente en las nuevas edificaciones	25
Nº 3: Variables que conforman el indicador de precariedad	25
Nº 4: Niveles de precariedad.....	27
Nº 5: Edificios con un nivel de precariedad “muy alto”, comuna de Estación Central.....	28
Nº 6: Perfil de los entrevistados.....	29
Nº 7: Variación metros cuadrados según uso habitacional y servicios, comuna de Estación Central, 1984-2014	35
Nº 8: Edificaciones residenciales verticales que experimentan deterioro y demolición entre 1940-2015.....	59
Nº 9: Etapas de edificación polígono en estudio	67
Nº 10: Ejemplo de tipología habitacional por etapa de edificación	68
Nº 11: Ponderación de variables producto del Método Delphi	76
Nº 12 Edificios con nivel de precariedad “muy alta”	78
Nº 13: Establecimientos de educación de párvulos.....	89
Nº 14: Tiempos promedio (en minutos) para viajes más frecuentes con propósito al trabajo, en transporte público y privado	96
Nº 15: Indicadores de accesibilidad a transporte público para la ciudad de Santiago y la comuna de Estación Central.....	96
Nº 16: Tipos de gastos al interior de las torres precarias	132
Nº 17: Estructura de trabajadores.....	134

III- GRÁFICOS

Nº 1: Metros cuadrados construidos por uso, comuna de Estación Central.....	34
Nº 2: Oferta de viviendas (casas y departamentos). Estación Central, periodo 1995-2012.....	43
Nº 3: Ritmo de venta por comuna (2014-2015)	44
Nº 4: Participación porcentual de inmobiliarias en la construcción de departamentos. Polígono en estudio (2008-2016).....	44
Nº 5: Oferta de departamentos según número de dormitorios. Estación Central (2002- 2012).....	48
Nº 6: Número de pisos y cantidad de departamentos por piso promedio, por etapas	69
Nº 7: Número de departamentos y metros cuadrado promedio, por etapas	70
Nº 8: Promedio niveles de precariedad habitacional comuna de Estación Central, 2008-2016	76
Nº 9: Nivel de precariedad de los edificios en la comuna de Estación Central (azul) y de un edificio representativo de otras comunas pericentrales del AMS (celeste) construidos entre 2011 y 2016	77



... al parecer nos encontramos en la génesis de un nuevo tipo de ciudad: la ciudad vertical precaria