

- ▲ **Palabras clave/** Verticalización, densificación, área metropolitana, configuración socioespacial.
- ▲ **Keywords/** Verticalization, densification, Metropolitan Area, socio-spatial configuration.
- ▲ **Recepción/** 11 de agosto 2020
- ▲ **Aceptación/** 18 de octubre 2020

# Verticalización y configuración socioespacial de Santiago<sup>1</sup>

## Verticalization and socio-spatial configuration of Santiago

**RESUMEN/** En el Área Metropolitana de Santiago (AMS) predomina un patrón de verticalización edificatoria asociado a la densificación residencial dispersa, con diferentes grados de intensidad. En esta investigación se busca analizar cómo estos procesos de verticalización reconfiguran las dinámicas socio-espaciales de las áreas centrales y peri-centrales del AMS, mediante un análisis de carácter mixto, sobre la base de cinco casos de estudio. Los resultados muestran que, junto con una ruptura importante en la estructura morfológica de los barrios centrales y pericentrales generada por un desarrollo inmobiliario vertical, se genera un proceso de reconfiguración socioespacial abrupto, en el cual se expresan contrastes significativos entre los nuevos residentes en los edificios y los vecinos del entorno. Lo anterior tanto en relación con su perfil sociodemográfico, económico y cultural, así como en cuanto a su percepción respecto del impacto que estos procesos de verticalización tienen en su bienestar. **ABSTRACT/** A building verticalization pattern associated with scattered residential densification –with different degrees of intensity– prevails in the Santiago Metropolitan Area (SMA). Using a mixed analysis and based on five case studies, this work aims at discussing how these verticalization processes reconfigure the socio-spatial dynamics of downtown and near downtown areas of the SMA. The results reveal that, in addition to a major tearing of the morphological structure of downtown and near-downtown districts –resulting from vertical real estate developments– there is an abrupt socio-spatial reconfiguration process, revealing considerable contrasts between the buildings' new residents and current neighbors. These distinctions refer both to their sociodemographic, economic, and cultural profiles as well as to their different perceptions concerning the impacts of the verticalization processes on their wellbeing.

### Arturo Orellana

Ingeniero Comercial y Licenciado en Economía, Universidad de Chile.  
Magíster en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
Doctor en Geografía Humana, Universidad de Barcelona, España.  
Profesor Asociado del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile.  
amorella@uc.cl

### Magdalena Vicuña

Arquitecta, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
Master in Community Planning, University of Maryland, Estados Unidos.  
Doctora en Arquitectura y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
Profesora Asociada del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile.  
mvicunad@uc.cl

### Felipe Link

Sociólogo, Universidad de Concepción, Chile.  
Magíster en Investigación Social y Desarrollo, Universidad de Concepción, Chile.  
Doctor en Arquitectura y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
Profesor Asociado del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile.  
felipe.link@uc.cl

### Adonay Perrozzi

Urbanista, Universidad Simón Bolívar, Venezuela.  
Magíster en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
Encargada de Educación Continua del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile.  
aperrozzi@uc.cl

### Catalina Marshall

Arquitecta, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
Master in City and Regional Planning, Cornell University, Estados Unidos.  
Doctora en Arquitectura y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
Profesora adjunta de la Escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica de Chile.  
cmarshall@uc.cl

### Ricardo Truffello

Geógrafo, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
Magíster en Geografía y Geomática, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
Doctor en Ingeniería en Sistemas Complejos, Universidad Adolfo Ibáñez, Santiago, Chile.  
Profesor Adjunto del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.  
rtruffel@uc.cl

### Andrés Señoret

Magíster en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
Sociólogo, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
Consultor independiente en estudios sobre el habitar doméstico, en procesos de participación ciudadana y en el uso de técnicas de representación espacial.  
Colaborador del Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (CEDEUS).  
asenoret@uc.cl

<sup>1</sup> El artículo es resultado de una investigación aplicada del Núcleo de Investigación sobre Gobernanza y Ordenamiento Territorial (NUGOT). <https://estudiosurbanos.uc.cl/nucleos-de-investigacion/nucleo-de-investigacion-sobre-gobernanza-y-ordenamientoterritorial-nugot/> y proyecto Fondecyt Regular N° 1221083

## INTRODUCCIÓN

En las últimas cuatro décadas, el Área Metropolitana de Santiago (AMS) ha experimentado un proceso acelerado de verticalización de sus áreas centrales y pericentrales. Este proceso se origina en la comuna de Santiago, donde se implementaron una serie de incentivos para la renovación urbana con miras a frenar un creciente proceso de despoblamiento. Ya a mediados de los noventa, la densificación residencial constituyó un negocio rentable para las desarrolladoras inmobiliarias, ampliándose a otras comunas aledañas donde era posible explotar la oportunidad que ofrecía una regulación urbana flexible. Si en el año 1992 la comuna de Santiago contaba con 230.977 habitantes, en 2017 la población aumentó a 404.495 personas, revertiendo la tendencia de crecimiento, aunque con un impacto negativo en la calidad de vida de sus residentes. En su origen, la renovación urbana estuvo enfocada en una demanda caracterizada por las nuevas tendencias de hogares en el país. Se configuraba un nuevo perfil de residente, perteneciente a una clase media emergente constituida por familias jóvenes preferentemente sin hijos, o profesionales solteros con cierta precariedad laboral que, a veces en régimen de copropietarios con amigos o convivientes, buscaban abaratar costos de vida (Contreras 2016). Durante la última década, a este perfil se sumó una población migrante que ha llegado masivamente al país buscando mejores oportunidades laborales o mayor estabilidad política.

¿De qué manera los procesos recientes de verticalización de áreas centrales y pericentrales del Área Metropolitana de Santiago reconfiguran las dinámicas socio-espaciales? Frente a esta pregunta, se plantea como hipótesis que los procesos de verticalización en el AMS no solo reconfiguran la morfología del tejido urbano, sino que también el perfil de sus residentes, promoviendo nuevas formas de apropiación y sociabilidad en residentes de barrios tradicionales.

Este trabajo indaga en la reciente configuración socio-espacial de barrios

centrales y pericentrales del AMS que derivan del desarrollo de proyectos inmobiliarios en altura. Se enfoca específicamente en caracterizar aspectos sociales asociados con la transformación espacial, como la percepción, los usos del barrio y la sociabilidad vecinal, tanto por parte de los habitantes tradicionales de los barrios, como por los nuevos residentes de los edificios en altura. Se han considerado como casos de estudio cinco proyectos emblemáticos del proceso de verticalización localizados en las comunas de Santiago, Estación Central e Independencia, donde la verticalización de barrios tradicionales de baja densidad se ha expandido aceleradamente. La elección de los casos ilustra un proceso de verticalización intenso en comunas centrales y pericentrales del Gran Santiago, y según Sabatini et al (2017), es posible diferenciar entre aquellas comunas donde ya existía el proceso de densificación y este se ha intensificado (Santiago e Independencia) y aquellas donde el desarrollo inmobiliario es más reciente (Estación Central). Cabe destacar que la densidad constituye una dimensión urbana controvertida. Especialmente en el contexto latinoamericano, es necesario avanzar hacia una interpretación sobre qué aspectos espaciales pueden incidir, en mayor o menor medida, en la percepción y el uso que los residentes tienen sobre sus viviendas y del entorno urbano verticalizado. La identificación de estas variables constituye un avance para superar las controversias y las resistencias al crecimiento en densidad.

## VERTICALIZACIÓN COMO FENÓMENO CONTEMPORÁNEO DE URBANIZACIÓN

Los procesos contemporáneos de urbanización implican formas de expansión horizontal y de verticalización que evidencian escalas sin precedentes (Harris 2015).

La verticalización, entendida como la tendencia de construcción de edificios de cuatro o más pisos, se encuentra estrechamente asociada a los procesos de producción del espacio y la reproducción

del capital. Por su parte, la densidad ha sido ampliamente promovida como un atributo del modelo de ciudad compacta, asociado a la promoción de la peatonalidad, la vitalidad y el encuentro social y, por ende, a la eficiencia en el uso de recursos no renovables, la inclusión y el acceso a la vivienda (Heng & Malone-Lee 2010; Campoli 2012; Naciones Unidas 2016). Se ha planteado que la densidad constituye hoy un objetivo para la innovación económica, la sustentabilidad ecológica y la vitalidad e interacción social (MacFarlane 2016). Sin embargo, desde una perspectiva del Sur global, la discusión crítica apunta hacia las formas de sobre-densificación que generan impactos negativos, tales como congestión y degradación de la habitabilidad urbana (Vicuña 2020; De Oliveira et al. 2015; Scussel & Sattler 2010; Cheng 2010), y a la verticalización como fenómeno que responde, en parte, a la financiarización de las ciudades (De Mattos 2016). En efecto, la verticalización ha contribuido significativamente a la densificación residencial de las ciudades latinoamericanas y del Sur global mediante procesos de reurbanización que implican transformaciones significativas del paisaje urbano y de las relaciones políticas, sociales y económicas (Sahr 2007; Harris 2015). El "vertical urbanism" (Harris 2015) se ha configurado como un nuevo ámbito de reflexión que busca contrapesar el "horizontalismo implícito" en la teoría crítica urbana, y que promueve una agenda multidimensional para explorar y comprender la verticalidad urbana (Scott 2008). También cobra relevancia una aproximación topológica a la densidad (MacFarlane 2016), complementaria a una topografía de carácter lineal o numérico, que pone el foco en cómo quienes habitan la ciudad producen, negocian, experimentan y perciben la densidad. Las dimensiones sociales, políticas y físico-ambientales de la ciudad vertical constituyen espacios que requieren interpretación crítica y múltiples metodologías que profundicen sobre la forma en que diversos actores producen, consumen y reproducen la verticalización,

en tanto constituye una forma extendida de urbanización que releva dimensiones y trayectorias sociales y políticas (Harris 2015) asociadas a los procesos de densificación residencial.

Algunas investigaciones han avanzado en la comprensión de los impactos espaciales y sociales producidos por la verticalización en ciudades latinoamericanas como Buenos Aires (Vecslir y Kozak 2013), Santiago (Vicuña 2017, 2020; Vergara 2017) y una serie de ciudades brasileñas (Sahr 2007; De Oliveira et al 2015). Si bien la existencia de edificios en altura puede indicar desarrollo y progreso, cabe poner atención a aquellos procesos que constituyen estrategias exclusivas de reproducción de capital, no siempre correspondidas con estrategias de desarrollo socio-espacial (Pinheiro 2011).

Es sabido que no existe una densidad óptima *per se* (Jacobs 1961). Sin embargo, sí es posible avanzar hacia formas de densidad más justas en términos sociales y sustentables en términos ambientales (MacFarlane 2016). Esto es, una densificación planificada que permita alcanzar un modelo de ciudad más compacto, económico y sustentable (Jenks, Burton y Williams 1996). A medida que aumentan las densidades urbanas, la relación entre los dominios público y privado se hace especialmente crítica, por lo que deben acentuarse los esfuerzos por asegurar la calidad del espacio público y estándares de acceso a equipamientos y servicios (Dovey y Symons 2014). Adicionalmente, un desequilibrio en la relación mencionada puede resultar en

procesos de exclusión social (Martínez et al. 2015).

La relación entre densidad y forma urbana es altamente compleja: una misma densidad puede equivaler a diversos tipos residenciales y un modelo de ciudad puede materializarse a través de distintas densidades. Según MacFarlane (2016), en tanto producto de ideologías dominantes, la densidad es un concepto en red, que se transforma y vincula con múltiples dimensiones, relaciones de poder, desigualdades territoriales, tendencias de la planificación, la arquitectura y el diseño, así como de diferentes experiencias y percepciones. Así, los efectos de la verticalización intensa y desregulada son de distinto orden y se manifiestan en diversas escalas. Adicionalmente, para Yunda (2019), la simplificación o reducción del discurso

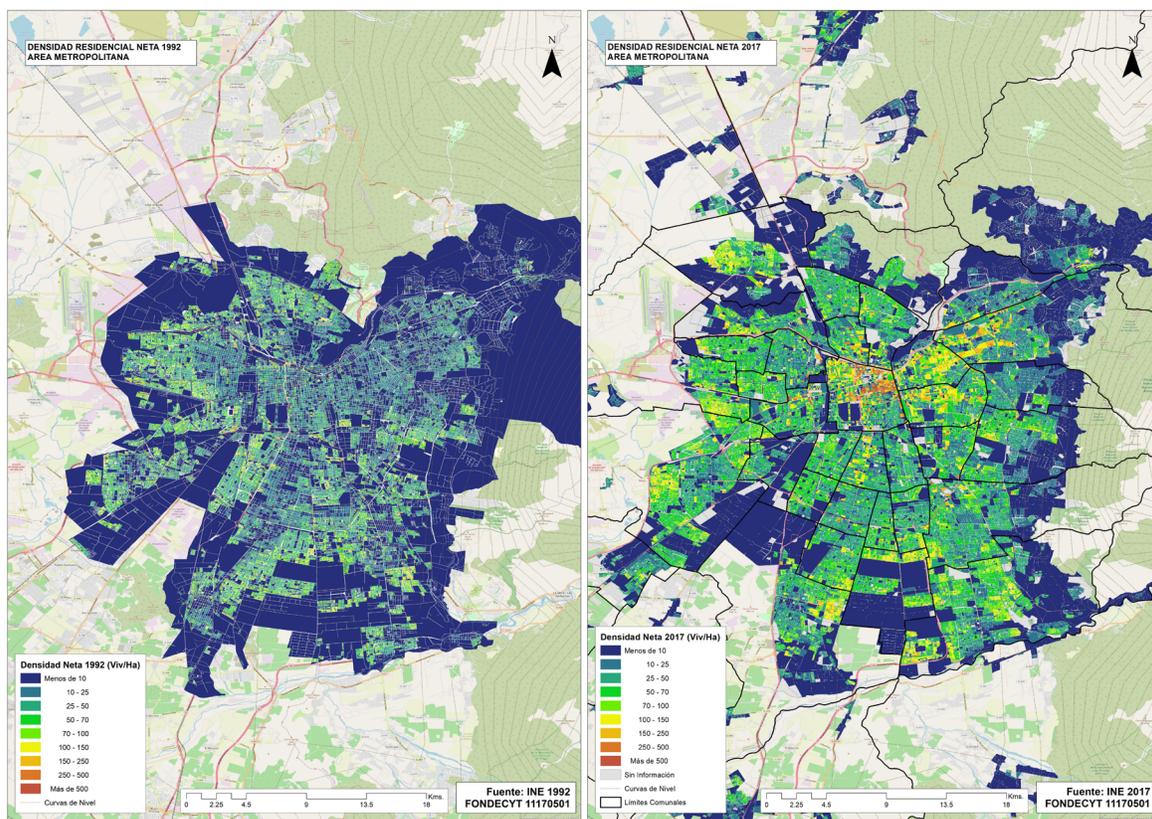


Figura 1. Densidad residencial (viviendas/hectárea) por manzana, 1992 y 2017. (fuente: Proyecto Fondecyt N°11170501 en base a INE 1992, 2017).

de la planificación a uno donde prima el “emprendimiento basado en la tierra”, lleva a un proceso que busca obtener mayor provecho privado de la propiedad de la tierra, por encima de otros criterios de equidad social promovidos por el sector público, lo que lleva a mayores diferencias socio-espaciales.

Ahora bien, en el AMS predomina un patrón de verticalización asociado a la densificación residencial, con diversos grados de intensidad (Vicuña 2020). Siguiendo la tendencia de otras ciudades latinoamericanas, la verticalización en el AMS se ha expandido en el territorio, abarcando áreas con atributos de accesibilidad, conectividad y acceso a equipamientos e infraestructuras. Las densidades han aumentado significativamente en gran parte de las comunas del AMS, a partir de la verticalización de comunas centrales y peri-centrales como Santiago, Providencia, Ñuñoa, San Miguel y Las Condes; y de comunas periféricas como Puento Alto, Quilicura, San Bernardo y Maipú, las cuales se han urbanizado a partir de condominios de vivienda social (figura 1).

La verticalización se ha intensificado con ritmos de crecimiento acelerados, especialmente desde mediados de la década del 2000. En aquellas comunas con marcos normativos permisivos del centro y peri-centro, se observa un aumento en la escala de las operaciones inmobiliarias, las que pueden superar los 1.000 departamentos por torre. La verticalización se materializa de forma dispersa en el territorio, alcanzando alturas superiores a los 30 pisos y densidades que superan las 4.000 vivienda/ha en la escala del edificio.

### METODOLOGÍA

#### Diseño metodológico y selección de la muestra

El diseño metodológico contempló dos aproximaciones complementarias: caracterización espacial de la verticalización de los barrios analizados y análisis de datos de encuesta.

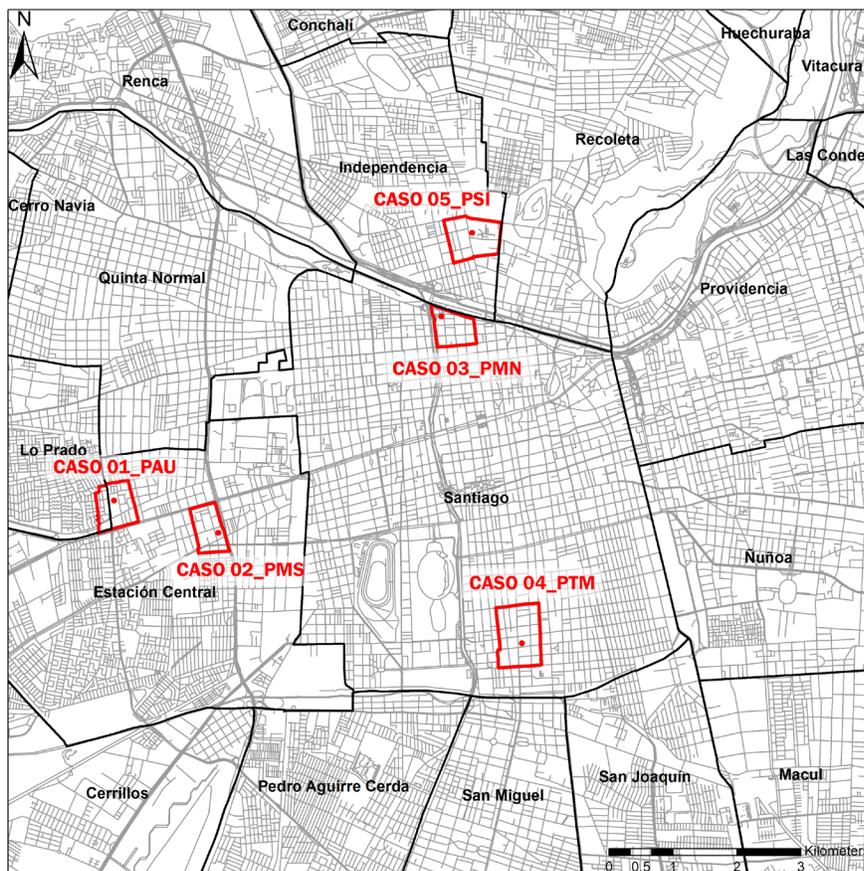


Figura 2. Localización de casos de estudio en la Región Metropolitana de Santiago (fuente: Elaboración propia, 2020).

INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FUENTE
Densidad residencial bruta	Número de viviendas por hectárea bruta.	Censo 2002 y 2017, levantamiento morfológico
Densidad residencial neta	Número de viviendas por hectárea neta.	
Densidad poblacional bruta	Número de habitantes por hectárea bruta.	
Densidad poblacional neta	Número de habitantes por hectárea neta.	
Coefficiente de constructibilidad	Número de veces que la superficie de la manzana está incluida en la superficie edificada.	Servicio de Impuestos Internos, levantamiento morfológico
Coefficiente de ocupación de suelo	Indica en qué medida el nivel “0” o nivel de calle se encuentra ocupado por la edificación.	Levantamiento morfológico

Tabla 1. Parámetros de la forma urbana (fuente: Elaboración propia en base a <https://densidadyformaurbana.cl>, 2020).

Se seleccionaron cinco torres residenciales en altura en las comunas de Santiago, Estación Central e Independencia, en base a los siguientes criterios: (1) Escala, priorizando aquellos edificios con mayor cantidad de departamentos; (2) Localización, representando tres comunas diferentes; y (3) Actualidad; al menos dos años desde la fecha de entrega de los departamentos. Para cada caso se definió un área ampliada en torno a la torre residencial, a modo de polígono (figura 2). Los polígonos varían entre 22 y 44 hectáreas y permiten comprender el impacto e incidencia del proyecto residencial en su entorno a escala barrial. Para definir los polígonos se estableció un área de influencia de dos manzanas censales desde la torre residencial.

*Caracterización de la morfología urbana: levantamiento y parametrización*

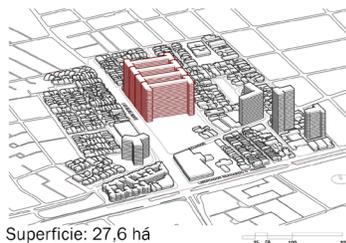
El levantamiento morfológico representa la configuración espacial en tres dimensiones de la torre residencial y de los polígonos definidos en su entorno. El análisis consideró la desagregación de la forma urbana en tres capas principales: trama (manzanas y calles), subdivisión predial y edificación. El levantamiento se realizó utilizando catastros municipales e información cartográfica del Servicio de Impuestos Internos (SII). Dado que los polígonos se encuentran bajo un proceso de rápida transformación, fue necesaria la actualización de dichos catastros mediante fotointerpretación de imágenes satelitales (Google Earth Pro 2019).

Para comprender en mayor profundidad las dimensiones espaciales del proyecto residencial en altura y su relación con el entorno, se levantaron las siguientes variables de la forma urbana en la escala del edificio y en la del polígono (tabla 1).

*Encuesta*

Su objetivo es caracterizar a la población residente en las cinco torres residenciales y los vecinos en su entorno en términos sociodemográficos. También busca conocer su opinión respecto de su interacción con el barrio, percepción del entorno y redes de sociabilidad. Se trató de una encuesta cara a cara de 600 casos, con un margen de error del 4%. El proceso de selección fue aleatorio

**CASO 01\_PAU**



**CASO 02\_PMS**



**CASO 03\_PMN**



**CASO 04\_PTM**



**CASO 05\_PSI**

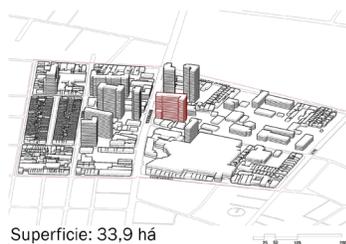


Figura 3. Levantamiento morfológico de los casos de estudio (fuente: Elaboración propia, 2019).

y consideró la selección de manzanas y viviendas, y luego a cualquier persona residente mayor de 18 años.

**RESULTADOS**

Caracterización del proceso de densificación residencial

A continuación se presentan los indicadores de densidad, constructibilidad y ocupación de suelo de los proyectos analizados, y su contexto barrial. La figura 3 representa el levantamiento de la morfología urbana de los cinco casos seleccionados (en rojo) con su entorno urbano.

En el primer caso, Caso 01\_PAU, el proyecto se localiza en un barrio residencial que está

iniciando un proceso de densificación en altura, con escaso comercio de pequeña escala combinado con comercio de gran escala. En algunos sectores del barrio se observa vivienda en fachada continua de mayor antigüedad y en otros, vivienda pareada con antejardín. Conforme lo que se constata en la Tabla 2, Este edificio cuenta con una densidad residencial y poblacional neta de 2.779 viv/ha y 8.813,7 hab/ha respectivamente. La densidad residencial del barrio se ha incrementado en el período intercensal. Sin embargo, la densidad medida en la escala del edificio es 20 veces superior a la densidad del barrio en 2017 en términos de viv/ha y más de 40 veces superior en términos de hab/ha.

El Caso 02\_PMS se localiza en un barrio de carácter mixto, donde predomina el uso residencial, con vivienda de un piso en fachada continua, edificios residenciales en altura y comercio de pequeña escala. El desarrollo de proyectos en altura es relativamente reciente y ha establecido un contraste importante en un sector de la ciudad caracterizado por su baja densidad. La densidad en la escala del edificio es más de 50 veces superior a la del barrio en términos de hab/ha, y la edificabilidad del edificio corresponde 14 veces la del promedio del barrio.

En el Caso 03\_PMN, el proyecto residencial se localiza en un sector de la ciudad que presenta un estado avanzado de densificación a partir de torres residenciales y edificios de oficinas y servicios. La densidad residencial y habitacional del barrio ha aumentado significativamente, pero responde al desarrollo de unos pocos edificios sumamente densos.

El Caso 04\_PTM se emplaza en un sector de la ciudad que presenta un proceso de densificación incipiente. Corresponde a un barrio de usos de suelo mixto, donde predomina la vivienda en fachada continua, junto con talleres, bodegas y comercio de mediana y pequeña escala. Si bien la densidad en la escala barrial apenas ha aumentado en el período intercensal, el proyecto en altura, construido después de 2017, tiene una densidad de 3.335 viv/ha, casi 120 veces superior a la del barrio. Finalmente, el Caso 05\_PSI también se localiza en un barrio mixto, que incluye usos residenciales y comercio de pequeña, mediana y gran escala. Se pueden reconocer edificaciones de un piso (predominantemente residencial y de comercio de pequeña escala), en fachada continua, que se combinan con edificaciones de altura media (3 a 7 pisos) con uso de equipamiento, servicios y oficinas. También se aprecian torres residenciales de mayor altura (más de 20 pisos), las cuales han respondido a las ventajas de accesibilidad del sector.

Como es posible observar, los contrastes en la forma urbana que presentan los proyectos estudiados y el entorno en el cual se emplazan son significativos,

	DENSIDAD RESIDENCIAL (VIV/HA)			DENSIDAD HABITACIONAL (HAB/HA)			COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	
	EDIFICIO (NETA)	BARRIO 2017 (BRUTA)	BARRIO 2002 (BRUTA)	EDIFICIO (NETA)	BARRIO 2017 (BRUTA)	BARRIO 2002 (BRUTA)	EDIFICIO	BARRIO
PAU	2779,4	131,6	34,3	8813,7	201,7	102,4	8,75	1,26
PMS	4386,4	180,6	29,8	10043,4	192,7	102,4	12,24	0,88
PMN	2906,7	321,3	21,0	8674,1	618,9	75,6	9,64	3,13
PTM	3335,1	28,1	22,3	8103,6	81,4	69,7	9,84	1,05
PSI	2579,1	103,4	15,7	10422,7	257,4	54,9	9,97	0,85

Tabla 2. Indicadores de densidad residencial y habitacional y coeficiente de constructibilidad (fuente: Elaboración propia, 2020).

y tienen implicancias de distinto orden. Estas van desde la saturación de servicios, equipamientos e infraestructuras, hasta conflictos en la habitabilidad, en términos de privacidad, ventilación y asoleamiento, por nombrar algunos.

Diversas comunas del AMS han modificado sus instrumentos de planificación territorial para la regulación de la densidad constructiva y poblacional, la restricción de usos del suelo, la revisión de la vialidad comunal y la protección del patrimonio. En el caso particular de los polígonos estudiados, se observa una tendencia a la disminución de alturas y densidades máximas establecidas en los planes reguladores comunales, como respuesta por parte de los municipios a la demanda ciudadana por restringir la proliferación de edificios residenciales de alta densidad. Por ejemplo, en los polígonos correspondientes a los edificios PTM, PSI, PAU y PMS, los planes reguladores comunales modificaron las densidades máximas. Mientras al momento de aprobarse dichos proyectos los planes reguladores no contaban con topes máximos de densidad, en la actualidad estas fluctúan entre 1.000 hab/ha (para las zonas donde se localizan edificios PTM, PAU y PMS) y 2.000 hab/ha (para la zona donde se localiza el Edificio PSI). Esto no solo supondrá un cambio importante en la imagen urbana de los polígonos estudiados en el futuro, sino que presenta restricciones y desafíos para los nuevos proyectos que decidan ejecutarse en el corto y mediano plazo.

## PERFIL DE LOS RESIDENTES Y PERCEPCIÓN DE LOS IMPACTOS DE LA VERTICALIZACIÓN

*Perfil sociodemográfico de los habitantes de edificios y su entorno*

La encuesta permitió identificar las características principales de los habitantes de los edificios y de su entorno inmediato, las trayectorias residenciales de los primeros y su percepción con respecto al barrio y a la comunidad.

En términos sociodemográficos, observamos grandes diferencias entre los residentes de los proyectos en altura y los habitantes de su entorno inmediato. Los primeros se caracterizan por ser jóvenes (33,7 años promedio), habitar hogares con 2,8 integrantes en promedio, con baja presencia de menores de edad y de adultos mayores. Los habitantes del entorno son mayores (45,6 años promedio), viven en hogares más numerosos (3,8 habitantes por hogar), y con mayor presencia de menores de edad y adultos mayores.

Los residentes de edificios son, en su mayoría (61%), vecinos recientes (menos de un año), principalmente ciudadanos extranjeros (76%) y con alto porcentaje de educación universitaria (48%), además de arrendatarios (92%). Los habitantes del entorno son chilenos (75%), propietarios (65%), con presencia de adultos mayores (16% jubilados) y viven más de tres años en el lugar (62%).

Se trata de diferencias importantes en el perfil de residentes y en la composición de los hogares entre los nuevos residentes

de edificios y los habitantes tradicionales. Dichas diferencias pueden ser foco de conflicto y afectar las formas de sociabilidad y construcción de comunidad asociada a la escala barrial, fuertemente impactada por los proyectos de vivienda en altura y la alta densidad que estos representan.

#### *Trayectoria residencial de los habitantes de edificios*

Con respecto al origen de los habitantes de edificios y sus trayectorias residenciales, la mayoría vivía en otro país de América Latina hace cinco años o menos, siendo Venezuela el país de origen que concentra la mayor proporción (44%). Solo 27% de los actuales residentes de los edificios residenciales en altura habitaba la misma comuna donde se ubica su edificio. Esto nos permite identificarlos, principalmente, como migrantes recientes.

La gran mayoría (68%) se encontraba en situación de arriendo en su última vivienda. Un 35% indica que, por distintos motivos, no pudo escoger vivir en el edificio que habita actualmente, demostrando alta rotación de vivienda (un promedio de 2 veces en los últimos 5 años). Esta transitoriedad es facilitada por el tipo de tenencia predominante en arriendo y la movilidad asociada al ciclo de vida y características particulares del perfil predominante.

Ejemplo de ello es la situación migrante, la necesidad de centralidad por motivos laborales y la mantención de redes familiares asociadas a la localización. Estos motivos están muchas veces por sobre el costo económico de vivir en el lugar.

Entonces, se trata de habitantes “transitorios” como han sido definidos por Contreras (2016), caracterizados principalmente por su perfil latinoamericano, lo que implica barreras y condiciones a la tenencia de vivienda según cada situación migratoria. Esto puede afectar también la convivencia con los residentes tradicionales de los barrios aledaños. Además, en la medida en que el entorno va siendo conquistado por edificios en altura,

el mismo barrio adquiere un carácter de transitoriedad (Señoret y Link 2019).

#### *Indicadores de percepción, uso del barrio y sociabilidad vecinal*

Para indagar en la percepción de los habitantes con respecto al barrio donde viven y las relaciones vecinales, se construyeron una serie de indicadores compuestos a partir de preguntas referidas a un mismo tema, con puntaje de 0 a 1, como se puede ver en detalle en la tabla 3. Estos resultados revelan que, en general, todos los habitantes están medianamente satisfechos con su barrio, conectividad y equipamiento. Asimismo, todos los habitantes perciben una alta densidad en sus barrios y expresan un mismo nivel de inseguridad. Sin embargo, son los habitantes quienes realizan más prácticas cotidianas en el barrio. Ellos observan también mayor organización entre sus vecinos y presentan mayor disposición a la sociabilidad local. Además, presentan menor desconfianza y mayor conocimiento de sus vecinos y, por lo tanto, mayor sentido de pertenencia al lugar. Con respecto a la percepción que tienen los habitantes sobre la densidad, tanto los vecinos del entorno como de edificios consideran que las edificaciones están muy próximas entre sí, y que las calles son muy angostas para el tráfico vehicular existente. Sin embargo, en general los vecinos no consideran que las veredas sean angostas para transitar caminando, y son pocos los que consideran que faltan lugares de estacionamiento. Por ello, podemos indicar que, aunque los habitantes sí perciben una alta densidad en el entorno, esta no alcanza a ser un impedimento para la movilidad peatonal, aunque sí genera ciertas dificultades para movilizarse en transporte motorizado.

Aunque no existen diferencias muy marcadas con respecto a la percepción y satisfacción con el barrio entre los habitantes de los edificios y aquellos del entorno, sí hay diferencias importantes en

términos de uso del barrio, sociabilidad y pertenencia. Los habitantes de edificios se relacionan menos con su barrio y con sus vecinos, probablemente por su carácter transitorio. Los residentes de los sectores aledaños a los edificios tienen una historia común, lo que genera mayor confianza, interacción e interdependencia. En este sentido, la transitoriedad y el carácter reciente de los residentes de edificios es difícil de compatibilizar con una construcción de barrio en términos de relaciones y vínculos sociales fuertes. Por otra parte, la percepción de los residentes en cuanto a los aspectos morfológicos, de infraestructura y densidad del barrio no varía significativamente. Es decir, las condiciones materiales de la vivienda y el barrio no parecen ser el elemento central de eventuales conflictos sociales a escala barrial. Más bien, se trataría de un problema de convivencia, confianza y pertenencia, dados por el uso del espacio y el tiempo habitando en él.

CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS		EDIFICIO	ENTORNO	
Género	Hombre	46%	49%	
	Mujer	54%	51%	
Edad promedio jefe de hogar		33,7	45,6	
Promedio de personas por hogar		2,8	3,8	
Hogares con menores de 18		33%	54%	
Hogares con mayores de 65		5%	31%	
Nacionalidad	Chilena	24%	75%	
	Otra	76%	25%	
Régimen actual de tenencia en arriendo		92%	35%	
Años en el barrio	1 o menos	61%	20%	
	Más de 3 años	13%	62%	
Nivel educacional universitario		48%	25%	
Ocupación jefe de hogar	Trabaja	93%	81%	
	Jubilado	1%	16%	
HISTORIAL RESIDENCIAL		Edificio	Entorno	
Lugar de residencia hace 5 años	Venezuela	44%		
	Otro país de América Latina	7%		
	Misma comuna	27%		
Tenencia en arriendo en vivienda anterior		68%	-	
No pudo escoger su actual vivienda		35%		
Cambios de vivienda en los últimos 5 años		1,95		
Motivo cambio de vivienda	Centralidad	23%		
	Situación de su país	28%		
Motivo elección vivienda actual	Centralidad	60%		
	Precio de venta o arriendo	13%		
Proyección cambio de vivienda a futuro	Sí, dentro del mismo barrio	28%		
	Sí, dentro de la misma comuna	21%		
	No tiene deseos de cambiarse	27%		
PERCEPCIÓN, USO DEL BARRIO Y SOCIABILIDAD VECINAL		EDIFICIO		ENTORNO
Satisfacción con el barrio		0,68		0,69
Satisfacción con equipamiento y conectividad		0,69		0,75
Percepción densidad urbana		0,67	0,68	
Percepción inseguridad y deterioro		0,46	0,46	
Prácticas en el barrio		0,48	0,55	
Uso del equipamiento del barrio		0,51	0,52	
Percepción organización vecinal		0,21	0,50	
Participación en organizaciones		0,05	0,05	
Disposición a la sociabilidad de vecinos		0,68	0,71	
Desconfianza vecinal		0,57	0,53	
Conocimiento de vecinos		0,47	0,62	
Sentido de pertenencia barrial		0,68	0,75	

Tabla 3. Resultados encuesta a residentes edificios y de su entorno (fuente: Elaboración propia, 2019).

## CONCLUSIONES

La densificación en altura constituye un aporte al proceso de compactación de la ciudad e incluso de renovación urbana, especialmente cuando posibilita el acceso a la vivienda a sectores de clase media y media-baja emergente, coherente también con los requerimientos de una mayor población flotante derivado del aumento de la migración en nuestro país, especialmente en la última década. No obstante, este tipo de proyectos rompen con la estructura morfológica de sectores tradicionales de baja densidad del área central y pericentral de Santiago, marcados por una condición mixta de residencia junto a un comercio y servicios, preferentemente de pequeña escala. Por otro lado, en estos barrios la población residente se caracteriza por hogares de mayor tamaño, edad promedio, años de permanencia en el barrio y mayoritariamente de nacionalidad chilena, marcando un fuerte contraste respecto del perfil de los nuevos residentes de los edificios en altura y densidad. Lo anterior, sumado al aumento significativo de la densidad poblacional,

las externalidades que se generan por la mayor carga sobre la infraestructura y el equipamiento público y privado, así como las transformaciones en el paisaje urbano, dificulta que esta nueva configuración socioespacial pueda facilitar mayores espacios de integración y socialización en los barrios.

Si bien los residentes del barrio reconocen que los proyectos inmobiliarios desarrollados contribuyen a una imagen de mayor modernidad y renovación urbana, al mismo tiempo expresan mayor sensación de inseguridad y alteración en la tranquilidad del barrio producto del aumento en el nivel de ruidos, así como de circulación de personas y automóviles.

También llama la atención las diferencias existentes entre los habitantes de los edificios y de sus entornos con respecto al uso del barrio y la sociabilidad a escala barrial. Esto muestra el impacto negativo de la verticalización en términos sociales, donde la alta densidad ha restringido el encuentro entre vecinos en el barrio y dentro de los mismos edificios.

En síntesis, los procesos de configuración socioespacial resultantes a partir de

los proyectos inmobiliarios estudiados evidencian una falta de planificación urbana de escala metropolitana y comunal que permita absorber de mejor modo los impactos de la mayor densificación por habitante y por vivienda derivado del proceso de verticalización. Por otro lado, las transformaciones morfológicas amparadas en las debilidades de los instrumentos de planificación normativos no permiten que los proyectos inmobiliarios internalicen las externalidades que generan a los residentes de los barrios preexistentes. Al mismo tiempo, dificultan la posibilidad de que los procesos de configuración socioespacial permitan un escenario de mayor integración y socialización entre antiguos y nuevos residentes en los barrios de las áreas centrales y peri-centrales del área metropolitana de Santiago. Frente a dicho escenario, se plantea la necesidad de reformular la política pública para impulsar procesos de verticalización de menor densidad y altura, integrando el desarrollo de espacios de encuentro que incentiven la sociabilidad entre los vecinos. ▲▲▲

## BIBLIOGRAFÍA

- Contreras, Y. 2016. *Nuevos habitantes del centro de Santiago*. EU Editorial Universitaria, Santiago, Chile.
- De Mattos, C. 2016. "Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana". En: *Sociologías*, 18(41), 24-52.
- De Oliveira, P. V. H., De Oliveira, P. H. H., De Faria Mendes, W. L., De Oliveira, M. B., y Soraggi, M. V. 2015. "Verticalização consciente: edificar integrando ao meio urbano". En: *Revista Interdisciplinar Pensamento Científico*, 1(1).
- Denzin, N. K. 2012. "Triangulation 2.0". En: *Journal of Mixed Methods Research*, 6(2), 80-88.
- Dovey, K., y Symons, F. 2014. "Density without intensity and what to do about it: Reassembling public/private interfaces in Melbourne's Southbank hinterland". En: *Australian Planner*, 51(1), 34-46.
- Harris, A. 2015. "Vertical urbanisms: Opening up geographies of the three-dimensional city". En: *Progress in Human Geography*, 39(5), 601-620.
- Jacobs, J. 1961. *The death and life of great American cities*. New York: Modern Library.
- Macfarlane, C. 2016. "The geographies of urban density: Topology, politics and the city". En: *Progress in Human Geography*, 40(5), 629-648.
- Martínez, E., Baeriswyl, S., Fuentes, P. 2015. "Análisis de la sostenibilidad social en tipologías residenciales del Gran Concepción (Chile)". En: *CUADERNO URBANO. Espacio, cultura, sociedad*, vol. 19, núm. 19, noviembre, 2015, pp. 5-28. Universidad Nacional del Nordeste Resistencia, Argentina.
- Pinho, M. D. V. 2011. *Reprodução do capital e metamorfoses espaciais: um estudo da verticalização de Ponta Negra, Natal/RN* (Master's thesis, Universidade Federal do Rio Grande do Norte).
- Sabatini, F.; Rasse, A.; Cáceres, G.; Robles, M. & Trebilcock, M. 2017. "Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile". En: *Revista Mexicana de Sociología*, 79(2), pp. 229-260.
- Sahr, C. L. L. 2007. "Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR". En: *Revista de história regional*, 5(1).
- Scott, H. 2008. "Colonialism, landscape and the subterranean". En: *Geography Compass*, 2: 1853-1869.
- Scusell, M. & Sattler, M. 2010. "Cities in (trans) formation: The impact of verticalization and densification on the quality of residential space". En: *Ambiente Construido*, 10(3), 137-150.
- Señoret, A., y Link, F. 2019. "Densidad urbana, forma y sociabilidad en la ciudad neoliberal: el caso del barrio Santa Isabel en Santiago de Chile". En: *Revista de Urbanismo*, (41).
- Vecslir, L., y Kozak, D. 2013. "Transformaciones urbanas en la manzana tradicional. Desarrollos fragmentarios y micro transformaciones en el tejido del barrio de Palermo, Buenos Aires". En: *CUADERNO URBANO. Espacio, cultura, sociedad*, 14(14), 146-171.
- Vergara, J. E. 2017. "Verticalización. La edificación en altura en la Región Metropolitana de Santiago (1990-2014)". En: *Revista INVI*, 32(90), 9-49.
- Vicuña, M. 2017. "Impacto de la Densificación Residencial Intensiva en la Segmentación Del Tejido Urbano De Santiago: Un Enfoque Cuantitativo". En: *Revista 180*, Num. 40, 16.
- Vicuña, M. 2020. "Densidad y sus efectos en la transformación espacial de la ciudad contemporánea: cinco tipologías para interpretar la densificación residencial intensiva en el Área Metropolitana de Santiago". En: *Revista 180*, (45), 112-126.
- Yunda, J. 2019. "Densificación y estratificación social en Bogotá: distribución sesgada de la inversión privada". En: *Revista EURE*, 134, vol. 45, pp. 237-257.