



UNIVERSIDAD DE CHILE

UNIVERSIDAD DE CHILE

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

ESCUELA DE POSTGRADO

Tesis para optar al grado de Magíster en Geografía Mención Relación Urbano – Regional

CUANDO DOMINA LA LÓGICA DEL URBANISMO EMPRESARIAL

La Chimba y su transformación dominada por el neoliberalismo

Autora: Natalia Ramírez

Profesora guía: Dra. Yasna Contreras Gatica

Proyecto Ecos Conicyt C14H01: “Movilidades espaciales y transformaciones en las antiguas periferias urbanas de las metrópolis de América Latina (Bogotá, Buenos Aires y Santiago): La ciudad latinoamericana entre el centro y la periferia actual”

Santiago de Chile, noviembre del 2018

## Agradecimientos

En primer lugar quiero agradecerle a mi familia por tanto, ellos no saben lo que ha significado su apoyo incondicional para ir avanzando en mis proyectos. Mi hinchada más fiel.

A mis amigos del alma, familia elegida y que perdura. Gabi, Maty y toda la patota geográfica. Tantas conversaciones, terrenos y sobremesas, por lejos la mejor forma en que he aprendido de geografía.

A Profesora Yasna Contreras y todo el equipo ECOS Santiago, por el apoyo, la confianza de creer en mi proyecto. Ellos fueron fundamentales en el desarrollo de mi experiencia de magister.

El equipo Francés de ECOS, en especial a Naïk, William y Françoise por recibirme como en casa, tanto en Poitiers como Paris.

A Gonzalito, por un 2018 lleno de apoyo, aprendizaje y amor.

## Índice

Resumen.....	6
1. Introducción.....	8
1.1. Planteamiento del problema.....	11
1.2. Objetivos.....	13
1.3.1. Objetivo general.....	13
1.3. Pregunta de Investigación.....	13
1.4. Hipótesis.....	13
2. Marco Teórico.....	16
2.1. El rol del Estado como elaborador de políticas públicas.....	19
2.1.1. ¿Qué se entiende por Estado?.....	20
2.1.2. Neoliberalismo y su expresión espacial en una ciudad de gran escala.....	23
2.1.3. Formas de representación del Neoliberalismo chileno.....	25
2.1.4. La territorialidad en disputa.....	29
2.2. La globalización de los antiguos espacios centrales.....	32
2.2.1. De antigua periferia urbana a espacio de especulación.....	32
2.2.2. ¿Por qué estudiar La Chimba?.....	37
3. Diseño de Investigación.....	40
3.1. Área de estudio.....	40
3.2. Diseño de investigación.....	41
3.2.1. Herramientas metodológicas.....	42
3.2.2. Diseño metodológico.....	44
4. Resultados de Investigación.....	48
4.1. La Chimba como territorio histórico de coexistencias socioespaciales.....	48
4.1.1. La antigua periferia.....	48
4.1.2. El ingreso de la Chimba a la ciudad.....	52
4.2. Las políticas y programas habitacionales de La Chimba. Develando una institucionalidad discontinua y ausente.....	53
4.2.1. Las políticas habitacionales.....	54
4.3. Renovación urbana de La Chimba.....	76
4.4. Encuentro de actores: Estado, el gobierno local, y la gestión del mercado inmobiliario en La Chimba.....	85
5. La Chimba: territorio en disputa entre inmobiliarias y gobiernos locales.....	98
5.1. La producción del espacio habitado. Análisis por actores.....	98

5.2. Consideraciones finales .....	102
Bibliografía.....	104

## Índice de Figuras

Figura 1: La Chimba. ....	9
Figura 2: crecimiento urbano de Santiago entre los años .....	34
Figura 3: Santiago de Amadeo Frezier en 1712.....	50
Figura 4 y Figura 5: construcciones de principios del siglo XX.....	55
Figura 6: edificios Retiro 1450.....	57
Figura 7: flujo de la legislación habitacional previo a 1973 .....	58
Figura 8: Panorama habitacional del área de estudio previo a 1973.....	59
Figura 9: construcciones entre 1960 y 1990 en La Chimba .....	64
Figura 10 y 11: UF por m <sup>2</sup> en La Chimba, año 2009 y 2017. ....	69
Figura 12: aumento de viviendas por comuna periodo 1982-1992 .....	70
Figura 13: Viviendas en el Censo del 1992.....	71
Figura 14 y 15: cambio morfológico en La Chimba entre 1999 y el 2018.....	72
Figura 16: Subsidios entregados en Independencia y Recoleta.....	73
Figura 17 y 18: Subsidios DS01 seleccionados al 2015 y Subsidios pagados al 2015.....	75
Figura 19: área de estudio contenida en la comuna de Santiago, previo a 1984 .....	79
Figura 20: Altura edificación Independencia y Recoleta .....	81
Figura 21: permisos de edificación según pisos.....	89
Figura 22: permisos de edificación según años. ....	90
Figura 23: La Chimba. Calle Maruri, reflejo de las coexistencias. Condominio El Sol de Independencia, Maruri 639 .....	91
Figura 24: porcentaje de población migrante por manzana. ....	93
Figura 25: caso de allegamiento en La Chimba .....	94
Figura 26: Porcentaje de hacinamiento medio y crítico en La Chimba.....	95

## Índice de Tablas

Tabla 1: Estructura del Estado en términos urbanos y habitacionales. ....	30
Tabla 2: diseño metodológico .....	44
Tabla 3: diseño metodológico .....	44
Tabla 4: diseño metodológico: números, códigos y datos de las entrevistas en profundidad realizadas .....	45
Tabla 5: números, códigos y datos de las entrevistas en profundidad realizadas .....	46
Tabla 6: déficit habitacional cuantitativo.....	67
Tabla 7: total vivienda en área de estudio.....	71
Tabla 7: permisos edificación por comuna: Casas, departamentos y totales. Fuente: MINVU Observatorio habitacional. ....	91

## Capítulo 1

---

## Resumen

Este capítulo tiene como propósito presentar la tesis titulada “Cuando domina la lógica del urbanismo proempresarial. La Chimba y su transformación dominada por el neoliberalismo”. La investigación consta de 5 partes. La primera de ellas, es una fase introductoria que describe el planteamiento del problema como la problematización del neoliberalismo de Estado y su manifestación urbana en general y, en particular, en la transformación del sector “La Chimba”, localizado al norte del río Mapocho, entre Independencia y Recoleta, este lugar fue por muchos años periferia de la ciudad, pero hoy en día es parte del centro y también un espacio de articulación y especulación inmobiliaria. En cuanto al objetivo principal, refiere a indagar el rol de las políticas urbanas, habitacionales y también del mercado inmobiliario en la conformación y transformación del área de estudio entre los años 1973 y el 2017. Por último, la hipótesis asume que, si bien pareciera haber un Estado ausente durante el periodo estudiado, es una ausencia planificada que tiene como fin general las condiciones necesarias para que el mercado inmobiliario sea el responsable tanto de planificar como también dotar de viviendas a la población. En cuanto a las divisiones administrativas del Estado, al contrario del Estado central, los gobiernos locales, que estuvieron ausentes por mucho tiempo, los diez últimos años comenzaron a configurarse como actores claves en la planificación.

La segunda parte de la investigación corresponde al marco teórico. Como primer punto, se adhiere a la percepción del espacio como lo entiende la geografía radical, es decir, que está socialmente construido, plasmando en él las distintas corrientes políticas ideológicas que lo han moldeado. En adelante, se conceptualiza el Estado desde la teoría Marxista, y la forma neoliberal que adoptó Chile durante y post dictadura. Por último, se contextualiza La Chimba como un espacio local en una ciudad global.

Los resultados están hechos en base a una metodología mixta, pero con mayor profundidad en lo cualitativo. Lo principal es corroborar la hipótesis en cuánto al rol activo que tuvo el Estado neoliberal en la transformación de La Chima como también la importancia actual de los gobiernos locales y de la acción inmobiliaria. Algunos hallazgos, en cuanto a las viviendas y a la planificación territorial, están en el hecho que el Estado dejase de ser el productor material de vivienda a ser un habilitador de mercado vía subsidio fue fundamental para crear espacios de especulación inmobiliaria. De todas formas, a pesar del arribo inmobiliario, algunas condiciones existentes con anterioridad no han cambiado a lo largo del tiempo, como por ejemplo, ser un espacio de alta mixtura social, ser receptáculo de algunos usos no deseados en la ciudad y, también, ser un espacio muy dinámico de hábitat.

Para finalizar, se realiza una discusión en torno a la vivienda, las políticas de planificación territorial, el mercado inmobiliario y los habitantes de La Chimba, concluyendo la significancia de la importancia histórica en la construcción de un lugar, pues es posible observar en él, el paso de la historia política e ideológica en sus viviendas, usos de suelo y habitantes. Conceptos claves que guían esta investigación son el Estado neoliberal, el espacio socialmente construido y la ideología hegemónica que lo modela.

## 1. Introducción

El siguiente trabajo de investigación se inserta en el marco del proyecto Ecos-Conicyt “Movilidades espaciales y transformaciones en las antiguas periferias urbanas de las metrópolis de América Latina (Bogotá, Buenos Aires y Santiago): La ciudad latinoamericana entre el centro y la periferia actual”, el cual tiene como principal objetivo *estudiar las recomposiciones socio-espaciales que han ocurrido desde los años 1990 en las antiguas periferias urbanas de las metrópolis de América Latina*. El proyecto se enfoca en el análisis de la reconfiguración y evolución del poblamiento y en las nuevas formas de diferenciación socio-residencial ocurrida en dichos espacios. En particular, la tesis tiene como propósito específico indagar el rol de las políticas públicas, tanto habitacionales como urbanas, en conjunto al rol del mercado inmobiliario en la transformación del parque residencial de La Chimba.

El área de estudio es el sector de “La Chimba” (Figura 1), ubicado dentro de las comunas de Independencia y Recoleta. Ambas comunas representan espacios que antiguamente correspondían a la ‘periferia urbana de Santiago’, lugar que por muchos años contuvo usos no deseados, tales como el cementerio, mercado de abastos y la construcción de viviendas irregulares. Actualmente, y a pesar de mantener algunos de esos usos vivos, La Chimba representa un lugar central de la capital, y un espacio de fuerte atracción inmobiliaria y comercial.



zonas en ser receptora de viviendas sociales construidas por el Estado (Torres, 1986; Hidalgo, 2002).

A partir de la década de los '70, la ciudad de Santiago se configuró como un caso representativo de la liberalización del suelo. La dictadura militar que gobernó entre 1973 y 1990, fue la responsable de la gran reforma de liberalización del suelo urbano. De las principales consecuencias que conllevó la reforma, fue el refuerzo y consolidación del mercado inmobiliario como actor de planificación. La eliminación de normas sobre límites urbanos incluyó erradicar una serie de impuestos y regulaciones que afectaban los mercados de vivienda, limitando la agencia de los gobiernos sobre la planificación. Otra consecuencia fue la creación de municipios que tenían como objetivo segmentar la ciudad por criterio de homogeneidad social, entre otras cosas. (Rodríguez & Rodríguez, 2009; Sabatini, 2000). Sobre las viviendas de interés social, se observó la erradicación de sus construcciones desde las comunas centrales o de clases altas como Santiago, Las Condes, Lo Barnechea, entre otras, hacia sectores periféricos (Contreras, 2011; Hidalgo, 1999; Paquette, C., 2001). Para llevar a cabo de forma exitosa la liberalización del suelo se complementó con políticas de infraestructura pública y privada, las cuales fueron aprobadas con poca o ninguna consulta a los gobiernos locales y ciudadanos, incluso después de la recuperación de la democracia (Garretón, 2017).

Los cambios iniciados en los '70 sufren mutaciones significativas desde la década de los '80, pero con mayor intensidad transformadora desde finales de la década de los años '90, cuando los espacios centrales y pericentrales se vuelven territorios de interés inmobiliario y comercial en un contexto de ciudad global, donde la metrópolis pasa a ser parte fundamental del flujo de capital (Castells, 1999; Fuentes & Sierralta, 2004; Lefebvre, 1970; López, Gasic, & Meza, 2012; Sassen, 2003; Theodore, Peck, & Brenner, 2009).

A causa de lo anterior, en La Chimba se aprecia un cambio, ya que a partir del Plan de Repoblamiento de 1992 se relocalizó a más de 60.000 personas y se consolidó una visión de desarrollo para las comunas pericentrales de Santiago, transformando el centro Metropolitano en un atractivo para nuevos residentes que querían habitarlo (Valenzuela, 2004) (Contreras, 2011). En este marco cabe preguntarse entonces, ¿Cómo se han transformado los espacios pericentrales? y más específicamente ¿Quiénes han sido los responsables de esa transformación?; De manera específica, emergen las siguientes cuestiones ¿qué tipo de población los habita y cómo llegan a asentarse allí? y finalmente, ¿qué tipo de prácticas socio – espaciales reproducen? Por lo tanto, los objetivos y resultados de esta investigación, enmarcados en las preguntas anteriores y mencionadas a continuación, pretenden aportar al desarrollo final del proyecto ECOS

## 1.1. Planteamiento del problema

A consecuencia del avance de la globalización se fue imponiendo la tendencia a la formación de una sociedad urbana de escala planetaria y de carácter neoliberal, donde el sistema urbano está más auto organizado que realmente controlado y regulado (De Mattos, 2015). El desarrollo del neoliberalismo, a nivel global y local, conllevó un cambio sustantivo en el tipo de relaciones sociales y económicas que hubo previamente, asociadas al Keynesianismo y al Estado benefactor. De todas formas, en muchas ciudades de Asia, América Latina y África, donde el Estado de Bienestar Keynesiano no llegó a consolidarse de forma significativa<sup>1</sup> como en Chile, el vínculo entre la ciudad y la reproducción social nunca fue primordial, por lo que las trabas para transformar estructuras y paisajes fueron menores, promoviéndose así un urbanismo empresarialista de forma rápida y efectiva (Harvey & Smith, 2005; Theodore, Peck, & Brenner, 2009)

Desde los años '70, el neoliberalismo adquirió relevancia por primera vez. Su emergencia ha sido interpretada como una respuesta política ante la tendencia intrínseca del capitalismo a la crisis, y en particular en este caso a una crisis de acumulación (Harvey D. , 2003). En término de su contenido, se sustenta en la creencia de que los mercados abiertos, competitivos y 'no regulados', que no se encuentran sometidos a intervención estatal, son el mejor mecanismo para el desarrollo socioeconómico de un país (Theodore, Peck, & Brenner, 2009)

Chile de forma particular durante la dictadura cívico militar ocurrida entre los años 1973 y 1990, representó el primer ejemplo de un 'tratamiento de choque' neoliberal (Theodore, Peck, & Neil Brenner, 2009) con todas las implicancias que eso significó. Se creó una nueva configuración política económica, la cual ha modelado al Área Metropolitana de Santiago y a diferentes ciudades chilenas, transformándolo en un caso único de implementación radical del neoliberalismo, donde la aplicación de políticas urbanas masivas, la erradicaciones de viviendas sociales en la ciudad, la densificación de grandes superficies, carreteras y restructuración del transporte público, sin participación en esto ni de los gobiernos locales ni ciudadanos, incluso después de la recuperación de la democracia (Garretón, 2017; López, 2008).

Más allá del caso de investigación, la tesis asume la comprensión del neoliberalismo considerando al menos los tres pilares fundamentales declarados por (Smith, 2009): entronización de una económica de libre mercado como única moneda legítima de interacción social; desregulación concomitante de algunas funciones del Estado y santidad de la propiedad privada junto con la progresiva privatización de recursos sociales. Complementariamente, Capel

---

<sup>1</sup> A esta situación en Chile se le llamó "Estado de Compromiso" (Moulián, 1982)

(1974) sostiene que la producción del espacio urbano es el resultado de las prácticas de distintos agentes que actúan dentro de él, quienes utilizan los mecanismos legales a su disposición para modelar el territorio. En este sentido, posterior a 1973, los espacios centrales de la ciudad de Santiago fueron transformándose al alero de políticas urbanas y habitacionales muy distintas a la que venían concretándose hasta el momento.

En el contexto actual, desde 1990 y con la vuelta a los gobiernos democráticos, vivimos en una democracia neoliberal (Brown, 2015), donde las políticas públicas tienen a subordinarse a (o a satisfacer) los requerimientos de los mercados. Entonces, en términos de lo habitacional, la activa participación de los agentes privado en la producción de viviendas para reducir el gran déficit fueron estrategias que tuvieron éxito en términos cuantitativos, implicando en consecuencia un debilitamiento adicional de las capacidades reguladoras del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de aquí en adelante “MINVU” (Garretón, 2017)

Las consecuencias de los fenómenos político–económicos recién descritos junto con la puesta en marcha del ya mencionado Plan de Repoblamiento de Santiago, orientado a la captura de demandas residenciales heterogéneas en áreas deterioradas pero con interesantes atributos de localización (Contreras, 2011), pueden observarse en las comunas pericentrales (López, 2008). En esa línea, La Chimba es también un sector que se renueva en el marco de la puesta en marcha del plan descrito, sumado a las consecuencias de los fenómenos político – económicos, que se refleja en los movimientos de entrada y salida de habitantes, y nuevas modalidades de ocupación de los espacios residenciales (Contreras, 2011; López, 2008). Estas modalidades de ocupación, asociadas al edificio en altura, cerrado y con un alza en el precio de suelo, podría tener asociados procesos de gentrificación, entendiendo esto como *“un proceso de transformación socioespacial, asociado a la llegada de habitantes de ingresos medios y medios altos a zonas deterioradas y al posterior, desplazamiento de habitantes de menores ingresos”* (Contreras, 2011).

Es en este contexto que esta investigación pretende indagar en torno a cuál ha sido el rol de las políticas habitacionales, urbanas y del mercado inmobiliario en la conformación y transformación del parque residencial de La Chimba.

## 1.2. Objetivos

### 1.3.1. Objetivo general

Indagar el rol de las políticas habitacionales y del mercado inmobiliario en la conformación y transformación del parque residencial de La Chimba. La investigación se enmarca entre los años 1973 y el 2017.

A partir del objetivo general se trabajan los siguientes objetivos específicos

- Identificar y caracterizar las políticas y programas habitacionales en La Chimba;
- Identificar y caracterizar las políticas y programas urbanos en la Chimba;
- Analizar en qué medida interactúan: regulación urbana central, el gobierno local y gestión del mercado inmobiliario en el área de estudio.

### 1.3. Pregunta de Investigación

¿Cuál es el rol de las políticas habitacionales y del mercado inmobiliario en la conformación y transformación del parque residencial de La Chimba entre los años 1973 y el 2017?

### 1.4. Hipótesis

El proceso de construcción del parque residencial de La Chimba no es reciente, sino que responde a un proceso que data de varios siglos de antigüedad. Desde principios del siglo XX dicho proceso tuvo como gestor principal al Estado en la producción de parque habitacional. Sin embargo, desde 1973 se dio inicio a una retracción del Estado, facilitando la acción del mercado inmobiliario privado a través del cambio en sus políticas urbanas y habitacionales. Este nuevo actor involucrado es el principal agente transformador del parque residencial de La Chimba. A lo anterior, se suma la desregulación urbana acumulada por años, labor que le correspondía elaborar a los gobiernos locales, teniendo como consecuencia la construcción de edificios en altura que reemplazaron en gran parte de los casos, antiguas residencias.

No obstante, la condición de mixtura de usos de suelos y de composición de habitantes que han caracterizado históricamente a La Chimba, persisten y se intensifican. En este sentido, la ausencia de los gobiernos locales se revirtió durante los últimos 10 años se configuraron como actores claves en la planificación, irrumpiendo la lógica empresarialista que había dominado.

La Chimba, dada su centralidad y disponibilidad de suelos mantendrá su condición histórica de acoger usos que en muchos casos no dialogan con su patrimonio preexistente. En este sentido, los gobiernos locales que estuvieron ausentes en la producción del espacio y en su transformación, en los últimos diez años comenzaron a configurarse como actores claves en su planificación dada la lógica empresarialista que ha dominado el área, y las restricciones que el

municipio de Santiago impone a la construcción de edificios en altura. La Chimba, dada su centralidad y disponibilidad de suelos mantendrá su condición histórica de acoger usos que en muchos casos no dialogan con su patrimonio preexistente.

## Capítulo 2. Marco Teórico

---

## 2. Marco Teórico

En el siguiente capítulo se presenta la base teórica que introduce y posiciona esta tesis en la discusión sobre el rol que ha tenido el Estado neoliberal y los gobiernos locales, en la construcción de la ciudad, en general y de un espacio pericentral, en particular.

Para esto, la discusión se ordena de forma jerárquica en términos de amplitud teórica. En primer lugar, se detendrá en las bases generales de la geografía, exponiendo el concepto de espacio y como este es desarrollado por las corrientes de la geografía radical; en segundo lugar, se explicita la definición de Estado neoliberal a la que adhiere esta investigación, pasando primero brevemente por el desarrollo de la definición de las teorías de Estado asociadas a los autores marxistas, principalmente Gramsci, Poulantzas, Althusser y Harvey. Así, es posible vincular la teoría del Estado neoliberal con el caso chileno en general y con La Chimba en particular, observando como esto decanta estructuralmente en la formación del área urbana y de la construcción de viviendas. Por último, se asocian las políticas del Estado de Chile, desde 1973, con las formas que ha tenido el desarrollo urbano de Santiago y cómo esto ha impactado y transformado lo que en algún momento fue considerado como periferia de la ciudad.

### 2.1 Propositiones generales

En términos teóricos, desde mediados del siglo XX el espacio comienza a ser un concepto central en el discurso geográfico (Blanco, 2007), principalmente a raíz de la ganancia que obtiene la geografía con la intensificación de la globalización (Santos, 2004). Esta ganancia fue transformando al espacio en un conjunto indisociable de sistemas y de objetos, tanto naturales como fabricados; y de sistemas de acciones, deliberadas o no (Santos, 1993). De esta forma, se comenzó a marcar una brecha en relación al rol tradicional, marco y contenedor que se le atribuía en épocas previas, lo que significaba definirlo como una construcción autónoma de las acciones sociales (Blanco, 2007).

El cambio descrito, de interpretación y comprensión, estuvo basado en un proceso de contestación. Este proceso nació de un conjunto de geógrafos que se organizaron contra el enfoque positivista, tenían como fin la búsqueda de soluciones para numerosos sucesos políticos y ambientales, sobre los cuales el enfoque positivista de las décadas anteriores, altamente cuantitativo, parecía inadecuado (Staeheli & Mitchell, 2005). Fue en esa época, a fines de los '70, que nace la geografía radical, emergida como respuesta a la crisis del capitalismo, a la guerra de Vietnam y al proceso de movilizaciones conocido como el mayo francés del '68 (Blanco, 2007; Pillet, 2004) El resultado de dichos procesos históricos fue la radicalización, que discutía la

idoneidad de la teoría marxista como base para comprender el espacio (Soja & Costis, 1979; Capel, 1989; Blanco, 2007; Pillet, 2004; Santos, 1996).

A modo de definición, Pillet (2004) sostiene que el enfoque de la geografía radical:

Desliza la geografía hacia la defensa de la condición social como elemento identificador, entendida en tanto que ciencia humana o social desde mediados del siglo XX, entrando así, a formar parte de las restantes Ciencias Sociales, siendo su principal objetivo los procesos que determinan la diferenciación espacial (pág. 141)

A saber, cabe profundizar entonces sobre ¿qué significó el deslizamiento de la geografía hacia la defensa de la condición social como elemento identificador? Pillet (2004) facilita esta interpretación con la relación que establece Habermas sobre la división de las ciencias "...intenta sintetizar la visión funcionalista (sociedad como sistema) con la fenomenología (sociedad como mundo de la vida), apoyándose en la teoría de la acción comunicativa (Habermas, 1988) síntesis de la hermenéutica – crítica, opuesta al positivismo cuantitativo" (pág. 142).

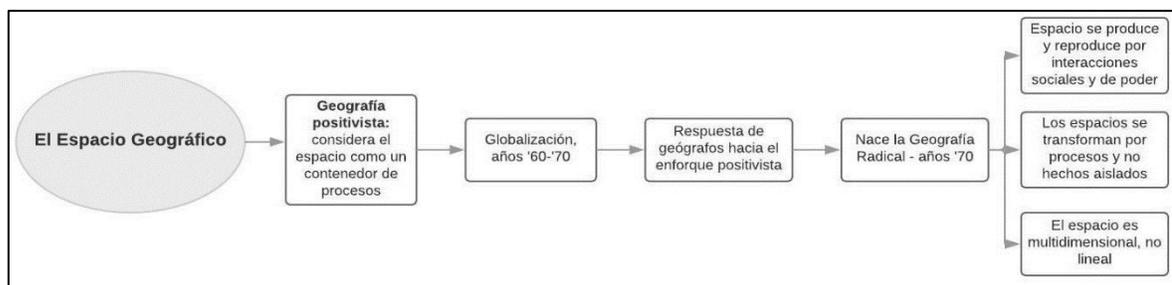
De esta forma, Pillet distanció la geografía radical de aquella que considera el espacio como contenedor o como un abstracto, donde se reafirmaba la neutralidad de la ciencia a partir de un lenguaje matemático del espacio social (Pillet, 2004). Entonces, como consecuencia del desarrollo de conflictos políticos mundiales y su correspondiente manifestación territorial, la geografía convirtió el espacio en una preocupación latente desde la década de los años '60 y '70 (Capel, 2016), siendo su principal objetivo analizar los procesos que determinan la diferenciación espacial, dirigiendo la investigación, también, hacia ámbitos sociológicos para poder explicar correctamente la organización espacial (Capel, 2009; Pillet, 2004).

La emergencia de estas corrientes geográficas críticas llegan con el objetivo de superar la discusión semántica sobre el espacio, depurando su definición y categorías de análisis (Santos, 1996), En este sentido, esta tesis se enmarca en la línea de la geografía radical descrita, desarrollando sus objetivos según la siguiente comprensión de espacio geográfico expuesta "un conjunto de relaciones realizadas a través de las funciones y de las formas que se presentan como testimonio de una historia escrita por los procesos del pasado y del presente" (Santos, 1990, pág. 138). Del mismo modo, se considera importante el aporte de Soja (1979), quien manifiesta la necesidad de distinguir distintos niveles de análisis del espacio, ampliando sus límites y superponiendo sus escalas. En otras palabras, no es viable considerar el espacio como un concepto lineal, que avanza como una recta de tiempo de atrás hacia adelante en una misma dirección. Al respecto Harvey (2008) sostienen que "no podemos asignar significados objetivos al tiempo ni al espacio con independencia de los procesos materiales" (p.228).

Contrariamente con esta imagen, se considerará la “multiescalaridad de dimensiones espaciales” a esta línea de tiempo que es atravesada por varios vectores simultáneamente en todos los sentidos y en un mismo periodo cronológico, siendo sometidas las subjetividades del tiempo y del espacio según los intereses y las visiones de cada actor y época. Estos vectores que modifican la concepción lineal del tiempo, se vinculan con distintos factores. En primer lugar, están las relaciones de poder, las cuales ejercen fuerzas que modelan y producen el espacio de una u otra manera dependiendo de cómo y hacia donde operen (Capel, 2014) (García & Rofman, 2013). En segundo lugar, está la globalización y sus consecuencias. Una de ellas es la exacerbación de lo que Marx llamó “aniquilación del espacio por el tiempo” o “time space compression” y refiere a la superación de barreras espaciales por el rápido flujo de información que hay en la actualidad (Massey, 1994). A partir de este fenómeno, son diversos los autores que hablan de la “glocalización”, entendiéndolo como la espacialización de la globalización (Moulaert, Rodríguez, & Swyngedouw, 2003; Brenner, 2001; Massey, 1994). La glocalización entonces, asume que el espacio está siempre formado de flujos y fijos (Santos, 1996).

Como se ha mostrado existen distintas dimensiones sobre el espacio que no representan definiciones excluyentes pero que están constantemente en tensión entre sí (Harvey, 2006). El espacio, entonces, se produce simultáneamente, ya sea como una entidad concreta y como una entidad abstracta. Es a la vez percibido y concebido, y es también emocional y poéticamente impregnado de simbolismos y significados derivados de la experiencia vivida de la vida cotidiana (Karplus *et al.*, 2011). De esta forma, se puede crear un diálogo entre las diferentes temáticas que se encuentran en la línea geografía urbana, social, humana o económica, pero articuladas desde la geografía radical o crítica. Porque, más allá de separarlas entre urbanas, rurales, ambientales, u otras clasificaciones, todas ellas tienen una visión importante desde el componente territorial, como un espacio apropiado por diferentes grupos sociales que se fijan en él, más allá de la importancia de los límites y/o fronteras (Capel, 1989). En la siguiente figura (Figura 2), se muestra de forma gráfica el desarrollo teórico del concepto “Espacio Geográfico” rescatando sus tres principales fundamentos.

Figura 2: El desarrollo del concepto espacio en la geografía.



Fuente: elaboración propia a partir Pillet, Blanco, Harvey.

Situando la comprensión del espacio desde la geografía radical, la presente tesis tematiza la metamorfosis de La Chimba considerando todos los factores que se han involucrado en su transformación, no sólo el aspecto urbano en sí mismo o de las políticas públicas que han moldeado la morfología, sino que observando a su vez la interacción de estos flujos, interactuando las entrevistas realizadas durante tres periodos (2009, 2015 y 2016), revisión bibliográfica y de archivos públicos como también a través del estudio y observación del territorio. Concluyendo así que las distintas infraestructuras que transforman los espacios son consecuencia de procesos y no de hechos aislados de forma diacrónica.

Considerando lo anterior como el punto de inicio general, en términos del debate geográfico, se propone trabajar en torno al rol del Estado neoliberal y sus estructuras, observándolo en particular desde las políticas habitacionales y urbanas.

### 2.1. El rol del Estado como elaborador de políticas públicas

Existe un vínculo inherente entre el Estado -en cuanto a su principio dominante-, la situación político-económica y el desarrollo de las urbanizaciones, entendida como territorio en constante movimiento (Harvey D. , 2008). Este vínculo existe porque la urbanización siempre ha estado en medio de la relación entre los Estado y el territorio, viéndose influenciada en su composición por determinadas relaciones de clase y de dominación persistentes bajo el capitalismo, entendiéndolo desde la perspectiva que el crecimiento urbano depende de la movilización del excedente (Borsdorf, 2003; Harvey, 2008). De esta forma, la discusión teórica pretende sustentar con argumentos y lineamientos conceptuales que faciliten la comprensión de la estructura del Estado neoliberal, tanto a modo genérico como situándolo en el contexto político económico actual de Chile en su rol de gestor de reformas urbanas y habitacionales.

En marco temporal, si bien la investigación responde a la evolución medida desde del golpe de Estado chileno de 1973, pues es ahí donde se desarrollaron los mecanismos institucionales que permitieron materializar las primeras expresiones de las políticas neoliberales, formadoras del

actual presente (Theodore, Peck, & Brenner, 2009), se remontará también de concepciones previas que faciliten su interpretación. De esta forma, este capítulo comienza con los conceptos centrales de la comprensión del Estado, en tanto su rol en la creación y aplicación de las distintas políticas urbanas y habitacionales en el contexto actual. Esto se acompaña de una revisión bibliográfica que sustenta el motivo y dirección de desarrollo que ha tenido el Estado chileno, su giro a partir de 1973 y las implicancias de ese giro. En segundo lugar, se analiza el funcionamiento del Estado actual, comprendiendo los distintos niveles administrativos y sus significancias, tanto de forma ideológica, logística como administrativa. Por último, se presentan ciertos hallazgos previos para abordar cuál fue el rol de las políticas urbanas y habitacionales implementadas en la transformación de La Chimba que dieron origen al actual parque residencial, entendiendo la producción de este espacio (Lefebvre, 2013) desde el dinamismo e interacción de los distintos actores.

### 2.1.1. ¿Qué se entiende por Estado?

Hablar del Estado como el controlador de la “unificación territorial” de un país, es insuficiente para poder entender la magnitud de su estructura, pues tanto el Estado como el poder de Estado es un fenómeno hipercomplejo y cambiante, que pertenecen al conjunto más amplio de relaciones sociales (Jessop, 2009). En este sentido, se toma como punto de partida para comprender su complejidad la descripción que emana de las Ciencias Sociales donde Weber (2012), a principios del siglo XX, lo define como:

Aquella comunidad humana que, dentro de un determinado territorio (el ‘territorio’ es elemento distintivo), reclama (con éxito) para sí el monopolio de la violencia física legítima”. Lo específico de nuestro tiempo es que a todas las demás asociaciones e individuos sólo de les concede el derecho a la violencia física en la medida en que el Estado lo permite. El Estado es la única fuente del “derecho” a la violencia. Política significará, pues, para nosotros, la aspiración a participar en el poder. (pág. 83).

A grandes rasgos, además de indica como características indiscutibles del Estado, el deber de ser un orden jurídico y administrativo que oriente la actividad y la acción de asociación, pretendiendo validez respecto de toda la acción ejecutada en un territorio en específico en el cual se extiende la dominación. Ahora, esta dominación sólo puede darse en base a un consenso hegemónico de la política ejercida en un territorio, es decir, que sea una dominación legítima, en tanto haya acuerdo entre la sociedad civil como en la sociedad política (Weber, 2012; Weber, 2014).

La anterior definición de Weber, algo limitada, se considera de forma complementaria a la concepción tradicional del Estado marxista. Este último lo caracteriza como un aparato más bien represivo, que permite a la clase dominante asegurar la perpetuación de su dominación en base

a las relaciones capitalistas de explotación (Marx & Engels, 1948; Althusser, 1960). En la misma dirección ideológica, Gramsci complejiza el enfoque pero sobre la misma base, destacando que el Estado, para mantener su supremacía de clase, no ejerce exclusivamente su labor desde fuerza, sino que también desde el empleo de la ideología y la hegemonía (Althusser, 2005; Poulantzas, 2005; Mouffe, 1985). De esta forma, La “hegemonía” se entiende como la dominación ejercida a través del Estado y, según lo explica Mouffe (1985), Gramsci es el responsable de la masificación del concepto, pues se considera el primer marxista que estableció la problemática ampliando la concepción del Estado capitalista a aspectos como, por ejemplo, la cultura que desde los idearios tradicionales del marxismo, habían tendido a quedar fuera o ser subvaloradas en relación con la estructura económica. Entonces, adhesiones útiles para el estudio del Estado y funcionamiento que deja el estudio de Gramsci, no se refiere a que el Estado tenga nuevas funciones (más allá de las represivas), sino que amplía la conceptualización de éste (Lechner, 2000).

La hegemonía de un Estado “se manifiesta implícitamente en el arte, en el derecho, en la actividad económica, en todas las manifestaciones de la vida individual y colectiva” (Gramsci, 1986, pág. 249)”, Mouffe (1985), por su parte, agrega que, además de manifestarse implícitamente, es la dirección política, intelectual y moral de los Estados, que consiste en la capacidad de una clase dominante de articular a sus intereses y los de otros grupos (Mouffe, 1985). Este concepto se considera un eje históricamente necesario para el funcionamiento de toda estructura de gobierno, pues organiza y dirige a los grupos sociales en conformidad con las condiciones socioeconómicas establecidas. En consecuencia, esa ideología debe fusionar y unificar al servicio de las clases dominantes (Portelli, 1973; Gramsci, 1986, pág. 249), pero siempre de forma legítima, para que el consenso hegemónico se pueda ejercer en un territorio en total acuerdo entre la sociedad civil y política (Weber, 2012; Weber, 2014).

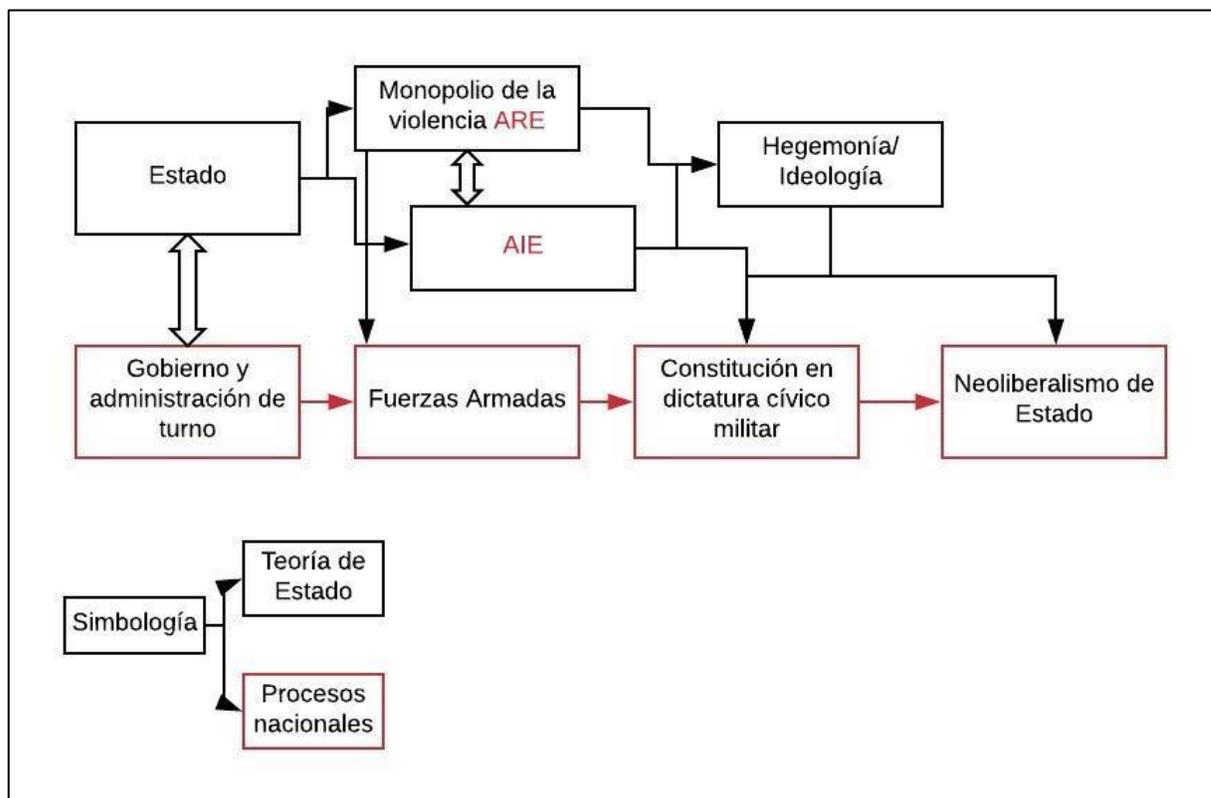
Para cerrar la definición de Estado en términos teóricos, se rescata a Althusser en tanto es ampliamente mencionado en la geografía radical por Soja (1979), Smith (1996), Castree (2008), entre otros. Así, el filósofo francés plantea que:

“...el Estado (y su existencia dentro de su aparato) sólo tiene sentido en función del poder de Estado. Toda la lucha política de las clases gira alrededor del Estado. Aclaremos: alrededor de la posesión, es decir, de la toma y la conservación del poder de Estado por cierta clase o por una alianza de clases o de fracciones de clases. Esta primera acotación nos obliga a distinguir el poder de Estado (conservación del poder de Estado o toma del poder de Estado), objetivo de la lucha política de clases, por una parte, y el aparato de Estado por la otra.” (Althusser, 2005, pág. 130).

Otro aporte que hace Althusser es sobre la composición del Estado y sus gobiernos. Define así dos aparatos que son complementarios: los “Aparatos Ideológicos del Estado (AIE)” y los “Aparatos Represivos del Estado (ARE) (Mouffe, 1985), aterrizando así, la definición teórica en relación a la función de poder del estado con la estructura que significa eso a lo actual, es decir, lo que debiese contener un gobierno: administración, ejército, la policía, los tribunales y las cárceles. En conclusión, los AIE en conjunto con las formas represivas (definición de Weber), son estructuras complementarias, pero el primero funciona mediante la hegemonía y, el segundo, mediante la violencia (Althusser, 2005). Así, se puede hablar del aparato Estado, tanto en un sentido singular, como en uno plural que está compuesto por uno o varios AIE (Mouffe, 1985).

Profundizando sobre la estructura estatal definida por Althusser (1960), se rescata de su bibliografía su interés por los bloques que la componen, estos bloques deben relacionarse entre sí con la sociedad civil y la política. La primera está compuesta por los organismos privados que construyen en forma molecular la conciencia social y política, tales como escuelas, iglesias, revistas, etc. El segundo, es decir el bloque político, está compuesto por las instituciones públicas que ejercen dominio directo sobre las primeras, siendo un sinónimo del aparato estatal (Bates, 1975). Gramsci, establece que la asociación entre ambos pisos se da en base a una unidad orgánica que es resultante de prácticas hegemónicas de las clases, es decir, la hegemonía es el principio que articula los elementos de la formación social o el Estado (Poulantzas, 2005). La siguiente figura (Figura 3) tiene como objetivo ilustrar el comportamiento del Estado en la teoría y su aplicación a Chile, haciendo alusión a las distintas estructuras que lo componen.

Figura 3: Vínculo entre la teoría del Estado y el gobierno de Chile



Fuente: elaboración propia

En suma, conceptualizar el Estado excede ampliamente mera idea de que es la administración pública. El Estado es un proyecto político, una ideología, un modelo económico, es la cristalización de la correlación de fuerzas de distintos grupos sociales en un lugar y momento dado (Gramsci, 1981). Esta tesis abordará el Estado en términos del rol que tuvo el Estado neoliberal en la transformación de La Chimba, rescatando los conceptos desarrollados en este capítulo.

### 2.1.2. Neoliberalismo y su expresión espacial en una ciudad de gran escala.

Siguiendo el relato anterior, se hace necesario interpretar la hegemonía y la estructura del Estado en un contexto de desarrollo actual, como también, en la forma en que se manifiesta territorialmente, así parte de la base que el neoliberalismo es el modelo hegemónico en la mayor parte del mundo, incluyendo Chile (Hidalgo & Janoshchka, 2014). Este sistema impuesto, ha sido la raíz de la completa transformación de distintas esferas por medio de la destrucción política y social de lo que existía (Theodore, Peck, & Brenner, 2009; López, Gasic, & Meza, 2012).

A modo de resumen, el ejercicio normal de la hegemonía en un régimen particular se caracteriza por una combinación de fuerza y consenso equilibrado. La fuerza no puede subvertir en

consenso, puesto que tiene que parecer que la fuerza del Estado en un territorio se basa en el consentimiento de la mayoría. Este consenso es el que permite que la gente acepte ser gobernada por una forma política en particular y puede expresarse, propagarse y desarrollarse de mejor manera en una época de expansión y libre de los grandes problemas militares (Bater, 1975; Foulcault, 1991). La característica principal del Estado, es su existencia como fuente de cohesión estructural y social, integrando los niveles de la formación social segmentada y orquestando la unidad política de la clase hegemónica y del bloque de poder (Poulantzas 1973; Collinge, 1996).

Ahora, de forma previa a su definición, se mencionan algunos hitos responsables del desarrollo del neoliberalismo actual. El punto de partida responde al coloquio Walter Lippmann realizado a mediados del '38, donde se propone una refundación del liberalismo con el fin de salir de la crisis en la que se encontraban. Uno de los consensos del coloquio era el rechazo a las reformas orientadas a la redistribución de los beneficios y la protección social (Laval & Darbot, 2013). Posteriormente, pero a raíz y en continuación del primer hito, se destacan corrientes postliberales lideradas por intelectuales que no niegan al Estado en términos de estructura, sino que lo consideran necesario, tal como comenta Hayek (1985), el Estado debe:

“Buscar crear todas las condiciones en que la competencia actuará con toda su eficacia posible, complementarla allí donde no pueda ser eficaz (...) Un eficaz sistema de competencia necesita tanto como cualquier otro, una estructura legal inteligentemente trazada y ajustada continuamente” (pág. 68).

Sobre el funcionamiento del Estado, continúa Hayek (1985)

“Estado de derecho tendrá la posibilidad de plantear una serie de medidas de carácter general, pero que deberán ser enteramente formales, esto es, nunca podrán proponerse un fin particular. No es el Estado el que debe decir: es preciso que la brecha entre los ingresos disminuya (...) En el orden económico, una ley no debe dejar de ser propiamente formal. (...) Segundo, una ley, si respeta en el orden económico los principios del Estado de derecho, debe concebirse a priori como reglas fijas y no ser jamás corregida en función de los efectos producidos. Tercero, debe definir un marco dentro del cual cada uno de los agentes económicos pueda decidir con toda libertad, justamente gracias a su conocimiento de que el marco legal fijado para su acción no ha de modificarse” (pág. 207).

Por otro lado Friedman, como intelectual cercano al caso chileno por su conexión con la escuela de Chicago y su visita a Chile en 1975 durante la dictadura (Caldwell & Montes, 2015), en su texto clásico *“Capitalism and Freedom”*, especifica el rol del gobierno en el neoliberalismo como la estructura que debe asegurar las condiciones para que las relaciones de mercado puedan darse de manera adecuada:

The existence of a free market does not of course eliminate the need for government. On the contrary, government is essential both as a forum for

determining the 'rules of the game' and as an umpire to interpret and enforce the rules decided on (Friedman, 1962, pág. 15).

Con esto se evidencia la importancia y rol que asume el Estado en esta nueva etapa del capitalismo y, en particular, sus gobiernos o administraciones. Así, el neoliberalismo resulta del interés de los Estados posicionados en aquellos países que siguieron la tendencia de proteger los intereses financieros, pero también de clase, pues la consolidación del poder de las instituciones financieras es también la consolidación de la clase alta de cada país (Harvey, 2007; Collinge, 1996). Durante los años '80, que Hayek y Friedman desarrollaban la teoría del neoliberalismo, la geografía crítica, retoma la teoría marxista del Estado con las contribuciones de Poulantzas (1973; 1975; 1976), O'Connors (1973), Laclau (1975) y otros, para comprender la producción del espacio social, como se planteó en la primera parte del marco teórico. Ciertamente fue en este contexto donde se recuperó el interés de la geografía tanto por el Estado como por el espacio socialmente producido (Lefebvre, 2013), pues casi no hay aspectos de la producción y el consumo que no estén profundamente afectados, de manera directa o indirecta, por las políticas pública. De esta forma, el Estado es hoy en día el pivote central para el funcionamiento de la producción capitalista y de acumulación, en todos los aspectos posibles (Harvey, 2007).

En cuanto a las relaciones de poder entre lo económico y lo político, se hacen desde la hegemonía de una clase dominante que, para que pueda ser efectivamente dominante, tiene que ejercer su hegemonía sobre y desde el Estado mediante un sistema político que pueda controlar indirectamente (Harvey, 2007). En efecto, para mediados de los '80, la exitosa realineación de estas políticas neoliberales (impulsadas por el thatcherismo y el reganismo), se habían convertido en la forma dominante de la acción del Estado, tanto de forma política-ideológica como administrativa (Theodore, Peck, & Brenner, 2009; Peck, 2012; Harvey, 2007). De este modo, Chile se pensó administrado por un Estado que no intervenga en los mercados cuando no sea necesario o como dice Harvey (2007) "ocupe el asiento trasero y simplemente disponga el escenario para que el mercado funcione, por otro, se asume que adoptará una actitud activa para crear un clima óptimo para los negocios y que actuará como una entidad corporativa" (pág. 86).

### 2.1.3. Formas de representación del Neoliberalismo chileno

La política de un Estado nacional hoy en día, debe ser vista en un contexto de escala global, relacionado con el estado del capitalismo mundial y la compresión espacio-temporal previamente mencionada (Massey, 1994). Por otro lado, Brenner et al. (2009) destaca el hecho de comparar el neoliberalismo con las presiones e imperativos "globales" hacia los Estados, evidenciando así las vinculaciones con los diversos proyectos comandados o regidos bajo la tutela estadounidense. Estos imperativos globales, permitirán la libre movilidad del capital entre sectores, regiones y

países, considerando esto un factor crucial para el buen funcionamiento del neoliberalismo inter-estados (Harvey, 2007).

Siguiendo con Harvey (2007), este menciona que es necesario perfilar algunas líneas argumentativas generales que mantengan la vigencia del concepto de un Estado neoliberal independiente de dónde este se territorialice. Una de estas líneas tiene relación con la intercambiar la economía, en lugar de la economía del bienestar, la lógica neoliberal considera a las poblaciones y los individuos desde el punto de vista de su contribución a la economía mundial y de su coste. De esta forma, el rol del Estado neoliberal es poner a la población al servicio de la maximización de acumulación del capital (Laval & Darbot, 2013). Entonces, para que el cuidado de los intereses de la banca, del empresariado y de la clase alta pudiesen sostenerse crearon las bases del futuro por medio de la “destrucción creativa”, concepto marxista que describe las trayectorias del cambio institucional/espacial que se han ido cristalizando en situaciones como las mencionadas, trayectorias que: “son geográficamente dispares, socialmente regresivas y políticamente volátiles” (Theodore, Peck, & Brenner, 2009, pág. 3). Así, los dispositivos institucionales del Estado, llámense todas sus estructuras, ya sean sus ministerios, su constitución o sus aparatos desconcentrados como los municipios, y sub estructuras, tienen, en adelante, un papel determinante en configurar la acumulación del capital, generando facilidades y armando estructuras fiscales para eso, poniendo un abanico de formas de intervención para que esto funcione (Harvey, 2007).

Los argumentos de Harvey (2003; 2007), desde la geografía radical, nacen y se profundizan justamente en la misma época del golpe de Estado chileno y de la dictadura militar. Con mayor profundidad lo harán a partir de 1982, cuando en el plano internacional, el núcleo de los Estados neoliberales dio al FMI y al Banco Mundial plena autoridad para renegociar la deuda con los países en vías de desarrollo. En principio, Reagan, Thatcher y los principales países que encabezaban la ramificación del neoliberalismo, desde inicio de los años '80, estaban en contra de esta práctica, porque de forma más ortodoxa, sostenían que debían ser las instituciones privadas y los inversores quienes asumiesen la responsabilidad de sus malas gestiones y así disminuir el riesgo de la inestabilidad económica global (Harvey, 2007)

Finalmente, la razón para eso fue:

“priorizar las necesidades de los bancos y de las instituciones financieras mientras se cercena el nivel de vida del país acreedor ya había sido ensayada durante la crisis de endeudamiento de la ciudad de Nueva York. En el contexto internacional, esto suponía extraer excedentes de las empobrecidas poblaciones den Tercer Mundo, con el fin de saldar las deudas con la banca internacional... Hasta Chile - el ejemplo de las prácticas neoliberales «puras» desde 1975- se vio arrollado por esta corriente en 1982-1983, con el resultado de que su PIB cayó casi en un 14 %

y la tasa del desempleo se disparó hasta alcanzar el 20 % en un solo año. La conclusión de que la neoliberalización «pura» no funciona, no ha sido documentada en el plano teórico, aunque la posterior adaptación pragmática de Chile (así como en Gran Bretaña después de 1983) abrió un terreno de concesiones que amplió todavía más la laguna existente entre la teoría y la práctica” (pág. 80).

Para poder ejecutar e instaurar la ideología neoliberal, tanto en las políticas de Estado como en la sociedad, se necesitó de un Estado fuerte, poderoso, el cual debió tener a favor la hegemonía de las Fuerzas Armadas (FFAA) como ARP, con el fin, de garantizar un marco institucional que pueda proporcionar dispositivos constitucionales definidos (Harvey, 2003). En este sentido, la situación chilena fue pionera en la instalación del neoliberalismo como forma de Estado, representando, como es consenso, el primer ejemplo exitoso de un “tratamiento de choque” neoliberal. No obstante, fue en varios países donde se implementaron políticas neoliberales, particularmente en el hemisferio sur, a partir de lo que se conoció como el “consenso de Washington” y sus medidas para el ajuste estructural (Williamson, 1990).

En cuanto a la transformación del Estado de Chile, de uno benefactor a uno subsidiario, como suceso, fue mediante la elaboración e implementación de una nueva Constitución, la cual se basó en nuevos principios rectores del orden social, instalados al alero de la Doctrina Social de la Iglesia Católica, destacando esquemas que responden a la necesidad de la iglesia. La estabilidad y duración del régimen militar de Pinochet permitió sostener la nueva institucionalidad y reemplazar la destruida (Cristi, 2001). De esta forma, la nueva constitución viene a cumplir una labor mucho más grande que solamente reemplazar a la anterior (promulgada en 1925), porque tiene como objetivo la consagración del Estado neoliberal en Chile. Antes del hito del plebiscito para aprobar la constitución, había sido la junta militar quién: 1. Destruye la constitución de 1925 y 2. Asume como nuevo sujeto de poder constituyente, marcando radicalmente los términos democráticos en relación con la ciudadanía (Cristi, 2001; Atria, 2013)

En este sentido, la Constitución de 1980 más allá de considerarse legítima o no, porque “a diferencia del sentido que tienen en una democracia, que es configurar y habilitar a la política para decidir, ésta tiene finalidad de neutralizar, impedir, proteger y mantener instituciones” (Atria, 2014), es la piedra angular de todas las políticas públicas promulgadas después. Demarca las atribuciones y límites del Gobierno y la administración del Estado, pasando por todos los niveles político-administrativos, relacionados con una escala particular de territorio contenido (Ministerio secretaría general de la presidencia, 2017).

Una de las principales acciones de la constitución, que afecta en los distintos niveles el ejercicio de acción público-estatal y, por consiguiente, también a lo referido por el desarrollo urbano y política de viviendas sociales, tiene que con el rol subsidiario que adquiere el Estado. Este

«principio de subsidiaridad» adoptado por el gobierno militar, se concretizará en dos orientaciones y principios básicos:

“La focalización del gasto social dirigido a los sectores y personas más desfavorecidas, inaugurando la discusión (permanente hasta nuestros días) entre políticas sociales de carácter universal v/s focalizadas; y, ii) la privatización de ciertas áreas de la política social, desligándose el Estado de ellas y traspasándolas a la empresa privada y al mercado su asignación, como fueron la educación, salud, previsión, vivienda” (Dávila, 1998, pág. 2).

A pesar del gran cambio que significó pasar de un estado de bienestar a uno neoliberal, hubo aceptación del modelo, pues como se menciona anteriormente, la implementación y estabilidad del neoliberalismo sólo puede ser exitosa existiendo complicidad social (Jimenez, Hidalgo, Campesino, & Voltaire, 2018).

Ahora, considerando la promulgación de la nueva constitución y el giro neoliberal, cabe preguntarse ¿de qué forma afecta esto a la transformación de la ciudad? y, más específicamente, ¿en qué afectó a la transformación de la Chimba como antigua periferia? Para partir, Gross (1991) explica que la ciudad es un ser histórico que actúa como reflejo y receptáculo de los procesos políticos vividos, los cuales se traducen en cambios físicos de la estructura urbana, cambios morfológicos, pero también en los mecanismos de coexistencias entre diferentes agentes territoriales. Así, el crecimiento y desarrollo de la ciudad se asocia a distintas políticas públicas que, con mayor o menor acción, el Estado siempre había sido parte. La problemática habitacional estuvo constantemente presente en el siglo XX, a diferencia del siglo anterior, donde la atención se focalizó en la formación del Estado y sus fronteras (Grau, 2014) Entonces, si bien el contexto del neoliberalismo trajo consigo la relativización de las escalas, vinculando a las unidades territoriales con junto a espacios globales, por un lado, la particularidad de cada una de ellas seguirá existiendo, como es el caso de los municipios en Chile (Collinge, 1996; Massey, 1994; Castells, 1999)

En este sentido, la ciudad como ser histórico, no ha estado exenta de conflictos en cuanto a la influencia del modelo neoliberal en ella. En Chile, durante la última década, se ha vivido un estado de crisis de legitimación de este modelo (Garretón M. , 2014) y los ámbitos del desarrollo urbano y de la vivienda también han estado involucrados<sup>2</sup>, en particular, estas críticas apuntan a la forma en que las ciudades chilenas se han desarrollado libremente, siendo retratada desde un

---

<sup>2</sup> La polémica sobre el desarrollo urbano la desarrolla el Intendente de turno, Claudio Orrego, en abril del 2017 cuando denuncia la existencia de “Guetos Verticales” en la comuna de Estación Central, refiriendo a la forma que se habita en los nuevos edificios de altura dado su excesiva densificación y su construcción sin regulación. Fuente: <https://www.cooperativa.cl/noticias/pais/vivienda/orrego-denuncio-guetos-verticales-y-falta-de-plan-regulador-en/2017-04-06/153208.html>

urbanismo pro-empresarial o de empresarialismo urbano (De Mattos, 2004; López, Gasic y Meza, 2012; Vicuña 2013; López, 2013; Casgrain, 2014).

Teóricamente, parte de estas transformaciones urbanas asociadas a fases contemporáneas, responden a mecanismos de acumulación que se asocian a reconfiguraciones estructurales, pero también de clase dentro de la ciudad, a este fenómeno se le llama Gentrificación (Janoschka, 2016). Según Smith (1987), hay varios procesos que deben confluir para que se explique la Gentrificación, pero la más significativa, la asocia al cambio la base económica. En este sentido, durante los últimos años en Santiago, el urbanismo pro-empresarial, trasladó el modelo de uno en expansión a uno de densificación, con especial atención de los espacios centrales y pericentrales de la ciudad (Janoschka, 2014; López, 2008)

Neil Smith (2012), asocia este fenómeno a la teoría del *rent gap*, que es el potencial nivel de renta del suelo versus el valor real capitalizado bajo un uso actual. La brecha se produce, principalmente, por la depreciación de capital y por el continuo desarrollo y expansión urbana, que eleva históricamente el potencial nivel de renta de la tierra en el centro de la ciudad. Smith (1984; 2012) agrega también que, cuando esta brecha es amplia, se pueden iniciar procesos de transformaciones urbanas en un marco de gentrificación, entendiendo esto como:

“Un fenómeno de reconquista de las áreas centrales y de las zonas consolidadas de las ciudades por el poder económico, particularmente cuando se trata de la apropiación de esos espacios por parte de los agentes inmobiliarios privados y sus operaciones de capitalización de renta del suelo. Además, la gentrificación “reproduce la desigualdad entre clases a nivel urbano y de barrio” (Casgrain & Janoschka, 2013, pág. 21).

Así, se provocan emergencias de “bloques hegemónicos”, que no siempre son los mismos, eso dependerá de la facción dominante y de la escala político-administrativa de la cuál hablemos, pero si coincide en que disparidad entre el potencial nivel de renta de la tierra y el alquiler en tierra real capitalizado bajo el uso actual de la tierra (ver Figura 2). En el caso de filtrado, la brecha de renta se produce principalmente por depreciación de capital (que disminuye la proporción de la renta del terreno que se puede capitalizar) y también por el continuo desarrollo y expansión urbana (que ha elevado históricamente el potencial nivel de renta de la tierra en el centro de la ciudad), por ejemplo: ¿habrá diferencia entre un cargo de intendente, designado, que administra una región y un alcalde, elegido por votación popular que administra una comuna?.

#### 2.1.4. La territorialidad en disputa

Sobre los distintos conceptos bases en la geografía, el “territorio” es el más cercano a definir una zona delimitada por fronteras derivada de implícitas nociones de apropiación, ejercicio de dominio y control. Otro punto importante es que el territorio puede entenderse como la manifestación

concreta, empírica e histórica del espacio geográfico (Blanco, 2007). De todas formas, autores como Gramsci (Jessop, 2008) no naturalizan ni fetichizan el territorio nacional como la base preestablecida de la formación estatal, pero si entienden la espacialización del poder político es un primer paso material para lo formación del Estado nacional.

De esta forma, la territorialidad es en sí misma un parámetro importante para la propia fundación del poder de la clase más alta y la lucha por el dominio del territorio, del espacio compartido. En esta instancia existen parámetros de formas estatales que están involucradas en el patrón territorial, tanto de las fuerzas políticas como de la acumulación de capital (Collinge, 1996). La competencia entre los diferentes territorios (comparados entre las mismas o diferentes escalas) por poseer un mejor modelo económico, era más bien insignificante previo a la reestructuración neoliberal, Pero la apertura de las relaciones comerciales y, con eso, el flujo de capital se ha visto facilitado a través del desarrollo geográfico desigual (Harvey, 2007).

El siguiente cuadro, presenta de forma breve, aquellas estructuras del Estado y sus funciones administrativas y territoriales de forma más específica, que se verán a lo largo de esta investigación.

Tabla 1: Estructura del Estado en términos urbanos y habitacionales.

Institución	Regulado por	Rol fundamental
Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU)	Ley Orgánica de Urbanismo y Construcciones (LGUC)	-Potestad de proponer al presidente de la República las modificaciones que dicha ley requiera para adecuarla al desarrollo nacional. -Estudiar las modificaciones que requiera la Ordenanza General de la LGUC (en adelante OGUC) -Impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de la Ley y su Ordenanza, mencionadas anteriormente
División de Desarrollo Urbano (DDU)	MINVU	-Proponer la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU). -impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de la LGUC y la OGUC
Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMIS)	MINVU	-concretar la PNDU en las distintas jurisdicciones nacionales. -Vigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización -Encargada de confeccionar los Planes Reguladores Intercomunales <sup>3</sup> ,

<sup>3</sup> Si bien la SEREMI lo elabora, su aprobación dependerá del Gobierno Regional.

Los Gobiernos Regionales (GORES)	Poder central del ejecutivo	Aprobar Planes Regionales de Desarrollo Urbano (PRDU), Planes Reguladores Metropolitanos (PRM), PRI, PRC y planes seccionales
Municipios	Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y SEREMI	- tienen atribuciones específicas para aplicar la LGUC a nivel comunal - el Plan Regulador y su Ordenanza

Elaboración propia. Fuente (Fernández & Holmes, 2009)

Estas estructuras demuestran los anclajes estatales en cuanto a unificación ideológica y la acumulación de capital, van de la mano e implicarán la condensación de aparatos y articulaciones estatales de orientación territorial que se darán de diferente forma en las distintas escalas, en tanto unidades, divisiones, niveles anidados, redes, conflictos y alianzas con diferentes territorialidades- e implicarán el movimiento del poder a través de estas articulaciones y entre estos aparatos (Collinge, 1996; Storper, 1995). Por otro lado, el avance de neoliberalismo se basa en la acumulación por sobre todas las cosas. Durante las últimas décadas, la urbanización crea las condiciones necesarias para la libre circulación del capital, consolidándose, así como una forma eficiente de fijarlo, ya que posee estabilidad en comparación con otros sectores económicos (Hidalgo & Janoshchka, 2014).

Como se verá en los resultados, las medidas tomadas en dictadura como parte de la reforma constitucional fueron grandes transformadoras del espacio urbano en general, pero con particularidades territoriales. Estas particularidades, se asocian a distintas formas de administración que sustenta la división político-administrativa y que lleva, a los pequeños territorios barriales o comunales, a vivir los efectos globales, Daher (2003) explica esto como el “efecto barrio”, donde la particularidad local se “condiciona a los flujos de capitales más allá de las condiciones objetivas de uno u otro país”.

De esta forma, Santiago, en la década de los años ´90, será escenario de un urbanismo neo-empresarial (Harvey, 2008) o proempresarial (López et al, 2012, 2013) sustentado en un Estado Neoliberal que promueve la mercantilización generalizada de los espacios y una agresiva intervención del mercado (Polanyi, 2007). Lo anterior redundará en la producción del hábitat residencial, de pequeña escala, en manos del mercado. Es así que sectores populares, como La Chimba, son objeto de la concentración del poder inmobiliario y la “gestión arbitraria de recursos colectivos” (Rendueles, 2002). Sustentados por un Estado canalizador de estos procesos de transformación.

## 2.2. La globalización de los antiguos espacios centrales

En este apartado vincula la teoría del Estado neoliberal con su manifestación urbana concreta en Santiago, expresando sus cambios como metrópolis, refiriéndose en concreto a como la estructura urbana, a distintas escalas, se vio afectada por este proceso.

En las poco más de 4 décadas de neoliberalismo de Estado, hay múltiples investigaciones que retratan lo radical que han sido los cambios vividos en Santiago (Daher, 2016; De Mattos, 2015). Dentro de los factores que llevaron a algunos autores a profundizar sobre el análisis del Estado, la producción del espacio y el desarrollo urbano en el contexto neoliberal estuvieron, en primer lugar, la consolidación de corrientes teóricas radicales (mencionadas previamente) a raíz de la traducción al español de los textos de geografía urbana (particularmente de Lefebvre, Castells, Borja, Lojkine, Topalov) y, en segundo lugar, el interés que los países más desarrollados en los estudio de los fenómenos urbanos y políticos en América Latina (Ziccardi, 1989).

### 2.2.1. De antigua periferia urbana a espacio de especulación

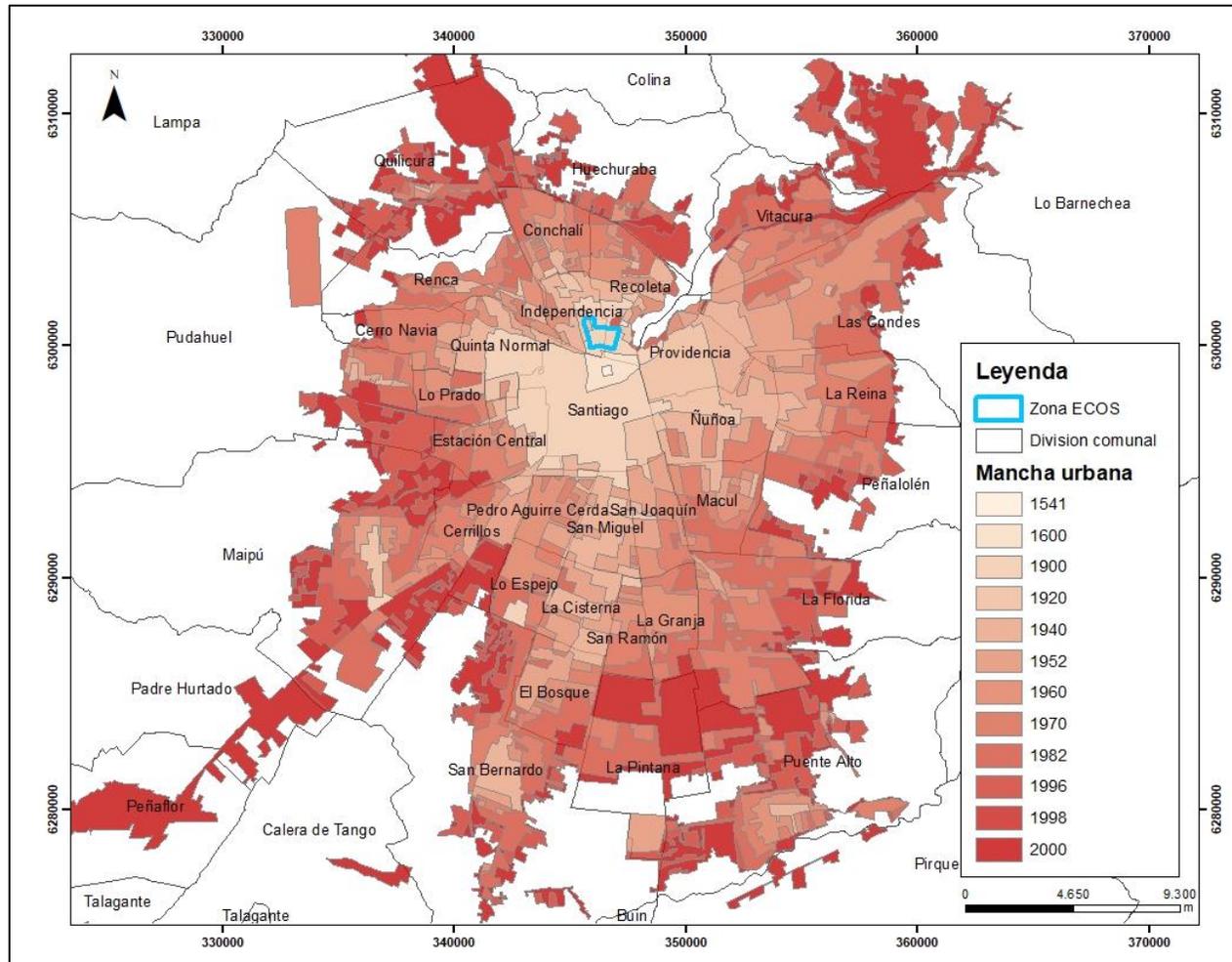
Las importantes transformaciones que ha experimentado el mundo a partir de los años '80, interpretados en esta investigación desde el rol del Estado en general, pero también en particular en los temas urbanos, tienen que ver con el vínculo entre el desarrollo urbano y el carácter pro-empresarialista de los gobiernos al aportar por una revalorización de los espacios “desgastados” de la ciudad (Harvey, 1989). El deterioro urbano vivido en las comunas centrales y pericentrales de Santiago, se dio por diferentes razones, una de las más importantes según Contreras (2011), fue el terremoto del '85. Durante las décadas siguientes a este suceso, las zonas centrales pararon a ser espacios abiertos a la especulación inmobiliaria, razón por la cual el capital inmobiliario capturó la renta potencial de los predios deteriorados (Smith, 1979) o afectados por el terremoto, construyendo edificios en altura que iban en diálogo con los intereses de los promotores inmobiliarios y las escasas regulaciones por parte del gobierno local (Contreras, 2011), de esta forma, el Estado neoliberal comenzó a ser un catalizador de procesos urbanos que tendrían consecuencia a largo plazo, pues promovió la agresiva intervención del mercado (Polanyi, 2007).

En relación a esto, Lefebvre (2013) menciona que en los periodos de crecimiento económico se retiran capitales de otros sectores productivos y se introducen en todo lo que significa crecimiento inmobiliario y urbanización y, a su vez, Capel (en Barsky, 2005), dice que este fenómeno si bien sigue ocurriendo hasta el día de hoy, no es nuevo. Fue en el transcurso del siglo XIX que las transformaciones en las periferias urbanas comenzaron a ser notoria y se constituyen como objeto de investigación.

En las últimas décadas, las políticas urbanas implementadas en la gran mayoría de las ciudades latinoamericanas han buscado una serie de mecanismos que tienen por objetivo final concretar el desplazamiento progresivo de hogares con bajos recursos de los dinámicos centros urbanos (Janoschka, 2014), de hecho, dentro de las principales características de una metrópolis está la movilidad, tanto residencial como cotidiana (Dureau et al., 2000). Así, mientras se producen dinámicas de movilidad que apuntan al crecimiento expansivo de la ciudad, existen también otras asociadas al centro histórico de la ciudad y algunas zonas intermedias. Parte de esto comenzó por un programa de mejoramiento del centro promovido por el gobierno local, el cual buscó revertir el proceso de deterioro y abandono mencionado anteriormente (Ducci M. , 2000). En este proceso, los gobiernos locales se acoplaron al MINVU con tal de generar generar cambios en relación a la pérdida de población de las áreas centrales, tomando como medidas remediar la falta de calidad de los espacios, calles, infraestructuras, edificios y el abandono nocturno de barrios con pocos residentes (Larenas & Lange, 2017). La ejecución de estos cambios, se basó fundamentalmente en aumentar el subsidio habitacional a la demanda, pero apoyado por los planes locales (municipales), los cuales definieron normativas de uso y constructibilidad (Larenas & Lange, 2017).

Como se muestra en la figura siguiente (Figura 3), las zonas centras y pericentrales de Santiago, corresponden a las primeras áreas expansivas de la metrópolis, acumulando muchos años de historia. Si bien la información no está actualizada en cuando a la expansión de Santiago hacia las periferias urbanas, si indica los años de expansión de las zonas centrales, foco de esta investigación.

Figura 2: crecimiento urbano de Santiago entre los años



Elaboración propia. Fuente: MINVU, año 2000

En este sentido, existe un consenso generalizado en la literatura urbana actual acerca de los cambios producidos desde mediados de los '70, asociados al poder transformador del capitalismo global, involucrándose con la morfología y estructura socio – espacial de las grandes ciudades (Fuentes & Sierralta, 2004; Harvey D. , 2006 Harvey D. , 2008). Los procesos económicos transfronterizos no son lo nuevo en esta etapa, pues los flujos de capitales, bienes, materias primas, entre otras han existido hace muchos siglos, pero si en este contexto las ciudades han sido la centralidad de las economías, de los sistemas políticos y las sociedades nacionales (Sassen, 2003).

De esta forma, ha sido en las ciudades o grandes metrópolis, como Santiago, donde ciertos cambios experimentados, derivados de los procesos de urbanización durante la segunda mitad del siglo XX, están asociados a la acelerada multiplicación tanto de la concentración, como del crecimiento demográfico, y del cambio del sistema económico descrito anteriormente (Rodríguez & Villa, 1997). El urbanismo empresarialista se entiende como, el rol activo del Estado en la generación de condiciones favorables para que sea el mercado inmobiliario quien regule, operando de esta forma, netamente desde el sistema neoliberal (López, Gasic, & Meza, 2012), enmarcado en un contexto de neoliberalismo de Estado, pues es una de las estrategias espaciales del Estado, en tanto necesita promover espacios locales para la atracción del capital global (Brenner, 2003). Estas formas cruciales de relocalización, se llama glocalización del poder del Estado, la cual “no solo ha modificado las rígidas geografías políticas y jerarquías administrativas, sino que también ha sido asociada con una profunda transformación de las relaciones entre Estados, capital y territorio” (Brenner, 2003, pág. 19). En este sentido, este fenómeno de glocalización se asocia a la rápida urbanización del mundo durante mediados del siglo XX en un contexto de procesos económicos transfronterizos propiciados por esta nueva etapa del capitalismo neoliberal descrita anteriormente (Sassen, 2003).

Varios son los autores que utilizan este concepto para referirse como una aglomeración urbana de tamaño significativo (en su contexto nacional) que está vinculada a la globalización del capital y al re-escalamiento en curso de la espacialidad del Estado, representa los lugares de anclaje de múltiples redes de capital nacional y transfronterizo, siendo productoras y reproductoras de lugares con una compleja arquitectura socio política, que ya no depende exclusivamente de las características locales (Brenner, 2003; Sassen, 1999; Massey, 2010).

El urbanismo neoliberal o pro-empresarial (López, Gasic, & Meza, 2012), recibe y fija los flujos de capital circulantes, incluso en momentos de crisis las infraestructuras urbanas son necesarias para la acumulación y regulación, poniendo a las ciudades en las fronteras de la formación de políticas neoliberales. Todo esto ha llevado a reconocer que los sistemas urbanos hoy están mucho más auto-organizados que regulados y planificados (De Mattos, 2015), porque el modelo económico ha ido respondiendo a las presiones que demanda la sociedad civil en cuanto su propio desarrollo, influyendo directamente en las redes y flujos de producción global (Bridge, 2008). Estos movimientos monetarios que son internacionales, han tenido que buscar la forma de fijarse, de modo de no ser disueltos.

Las grandes aglomeraciones urbanas desde hace ya 30 años aproximadamente “se han convertido en espacios cada vez más centrales para la reproducción, transmutación y continua reconstitución del neoliberalismo mismo” (Theodore, Peck, & Brenner, 2009). Aún pese a esto, Arboleda (2015) sostiene que estas redes y flujos no se muestran explícitamente, más bien son manifestaciones de infraestructura, dependiendo esta de qué ciudad y tamaño estemos hablando.

Las tendencias que lideran las discusiones surgidas en la geografía social, sociología y economía, tienden atribuirles una gran importancia a los procesos globalizadores en el desarrollo urbano. Este proceso de globalización se inicia y profundiza en un corto intervalo de tiempo, entre 1930 y 1980 (Parnreiter, 2005). En este periodo, las ciudades, metrópolis, principalmente asociadas a las capitales tuvieron un crecimiento muy por sobre las pequeñas y medianas ciudades de los países latinoamericanos. De hecho, hasta el año 1925 el nivel de urbanización de América Latina se ubicaba en un lugar medio entre los países más y menos desarrollados del mundo, pero durante los siguientes 50 años, la urbanización se aceleró exponencialmente, alcanzando niveles de crecimiento mayores al de las regiones más desarrolladas<sup>4</sup> (Lattes, 1995).

Los niveles que alcanzaban los procesos de urbanización, se comenzaron a equiparar hacia los años '60 y, desde ese entonces, la urbanización, como densificación y extensión espacial de las grandes aglomeraciones han continuado a un ritmo relativamente sostenido – y en aumento – durante las últimas décadas (Bifani, 1981), pero con mayor intensidad desde la década de los '80, donde los flujos transfronterizos se han transformado dramáticamente como resultado de la privatización, desregulación y apertura de las

---

<sup>4</sup> En 1950 el nivel de urbanización de países desarrollados alcanzaba un 54,7%, mientras en Latinoamérica era de un 41,6%. En cambio, al año 2000 era de 76,3% y 76,6% respectivamente (Lattes, 1995)

economías nacionales en mercados globales (Sassen, 2003). Durante el siglo XX, Santiago creció aceleradamente de extensión, y sólo en la última década a mancha urbana aumento de 55.000 ha a 65.000 ha (Ducci, 1998).

A pesar del crecimiento expansivo, en la vuelta a la democracia y durante los años '90, se repensaron los espacios centrales y pericentrales, sobre todo en cómo podrían reurbanizarse posterior al despoblamiento vivido durante los años '70 y '80 a raíz del deterioro habitacional y el traslado de los habitantes residentes a la periferia (Contreras, 2011; Contreras, 2012), a raíz de esto el sector de La Chimba tuvo un decrecimiento al orden del 15% (Durán, 2017).

Para revertir la situación descrita, se conservó el estilo privatizador de bienes y servicios materializándose acciones relacionadas con tres elementos reconocidos por (López, Gasic, & Meza, 2012): a) implementación de agencias privado-municipales para atraer y anclar al centro y pericentro nuevos desarrollos inmobiliarios; b) aplicación de un subsidio para la adquisición de viviendas económicas (inferiores a 140 m<sup>2</sup>) en un área definida como Zona de Renovación Urbana; y c) orientación de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) para establecer condiciones que posibiliten el desarrollo inmobiliario en las diferentes coyunturas, redistribuyendo complementariamente otros usos del suelo funcional a la densificación habitacional. De esta forma, los espacios pericentrales fueron foco de desarrollo inmobiliario privado, que fue el encargado de modificar la estructura residencial predominante (López, Gasic, & Meza, 2012), que en el área de estudio estaba, además, muy deteriorada (Durán, 2017). Es en este marco que del 2010 a la fecha, La Chimba experimenta un intenso auge inmobiliario. Su ubicación estratégica de cercanía al centro de Santiago, el anuncio de la edificación de un centro comercial, la construcción de la Línea 3 del Metro y el desarrollo inmobiliario han incrementado el interés por vivir en este territorio, uniéndola al avance e incorporación de Santiago a la red de metrópolis (Parnreiter, 2005).

### 2.2.2. ¿Por qué estudiar La Chimba?

Las ciudades de hoy en día son reflejo de un desarrollo histórico, muchas veces continuidades locacionales de ciudades desde las precolombinas o de procesos migratorios internacionales de fines del siglo XIX y principios del siglo XX (Lattes, 1995). De esta forma, fue el valor de la renta urbana del casco histórico de Santiago lo que explicó la llegada de conventos, monasterios y fábricas en el borde norte de la ciudad y más específicamente, sobre el área de investigación (Contreras, Ala-Louko, Labbé, & Gricel, 2015; 2011)

El desarrollo de La Chimba ha sido similar al de otras comunas pericentrales, pues su antigüedad y deterioro fueron motivo para convertirse en espacios de atracción inmobiliaria y de generación de nuevas formas de marginalidad urbana (López et al 2013). Desde mediados del siglo XX, La Chimba adquiere una configuración territorial dominada por la co-presencia de diferentes usos y procesos que exigen cuestionarse qué hace diferente este espacio de las transformaciones actuales, así como también cuál es el rol del gobierno central y local en estos cambios impactaron en las comunas pericentrales las que actuaron como. Lavín (1947) reconoce la diversidad socio-espacial de La Chimba en tanto se alternaban en ella diferentes construcciones y grupos sociales. La choza para los plebeyos con los palacios y las viviendas privadas de las familias Matte, Urmeneta, los Bellos, Los Portales, entre otros.

### **Capítulo 3. Diseño de Investigación**

---

### 3. Diseño de Investigación

#### 3.1. Área de estudio

El área de estudio seleccionada corresponde a la asociada al proyecto Ecos Conicyt, el cual tiene por objetivo estudiar, desde una perspectiva comparada, las recomposiciones socio-espaciales que están ocurriendo desde los años 1990 en las antiguas periferias urbanas (faubourgs densifiés) -también denominadas como “periferias históricas o primeros suburbios” (Tomé Fernández, 2003)- de las metrópolis de América Latina. Más en particular, el proyecto se enfoca en el análisis de la reconfiguración y evolución del poblamiento y en la nueva forma de diferenciación socio-residencial ocurridas en dichos espacios.

Las antiguas periferias urbanas comprenden antiguos espacios periféricos de diferentes generaciones: áreas urbanizadas entre las décadas de 1940 y 1970, en las que se asentaron las primeras industrias y/o contornos del casco antiguo en los que se produjeron loteos residenciales. Estos barrios se localizan entre las áreas centrales y las actuales periferias. Para esto, el proyecto prevé la aproximación de estos fenómenos en tres ciudades latinoamericanas, a barrios seleccionados por su valor ejemplificador. Si bien no todos estos espacios han tenido la misma trayectoria, un rasgo que los caracteriza es la existencia de usos mixtos: se trata de territorios en los que los usos residenciales se alternan y/o articulan con usos industriales y/o comerciales. Asimismo, se localizan allí importantes dotaciones de vivienda popular (vivienda obrera, vivienda informal y vivienda social), albergando de este modo a hogares de diferentes sectores sociales -clases medias, medias bajas y bajas.

El área escogida en esta tesis se ha seleccionado porque concentra las características necesarias para estudiar los fenómenos de reconfiguración urbana de las antiguas periferias. Con relación a los límites del año de estudio, se considerarán, particularmente los definidos por el proyecto, en el contexto de los definidos por Quilodrán (2014), tal como se muestra en la figura n°1.

El área del proyecto Ecos Conicyt (C14H01) se encuentra ubicada en una de las zonas más antiguas del Santiago. La investigación se inscribe territorialmente en La Chimba, histórico sector localizado al norte de la ciudad de Santiago. En sus orígenes, correspondía a un sector segregado de la capital, considerado apto para instalar los usos indeseados o comerciales, por el contrario, actualmente ya no es considerado segregado, pues es parte de la zona central dentro del Gran Santiago, eso sí, su utilización de suelo no ha variado mucho, estos se han mantenido de principios del siglo XX (y antes), correspondía a una zona que concentraba todos aquellos usos que la ciudad renegaba como el Cementerio General (1821); el Cementerio Católico (1883), así como los barrios Patronato y el Mercado de Abastos La Vega Central, entre otros (Márquez, 2014; Zuñiga, 2012). A medida que Santiago fue creciendo, principalmente por el aumento demográfico que significó el masivo éxodo campo-ciudad iniciado la primera mitad del siglo XX (Torres I. , 1986), la localización de los recién llegados coincidió con aquellas zonas más pobres y menos reguladas en su uso, tal como era la Chimba, tomando así un rol de receptor de migrantes, particularmente “empobrecidos en busca de mejor fortuna” (Márquez, 2014, pág. 51).

### 3.2. Diseño de investigación

La investigación presentada en esta tesis intenta explorar cualitativamente aquellas presiones históricas, políticas y económicas que formaron el actual parque habitacional de La Chimba. La investigación fue diseñada para observar los patrones de transformación en relación al devenir político que ha tenido el país desde 1973, considerando esa fecha como un hito en cuanto a la forma en la que solían generarse las políticas urbanas y habitacionales.

Por otro lado, tal como se había mencionado en un inicio, esta investigación es parte del proyecto Ecos Conicyt “Movilidades espaciales y transformaciones en las antiguas periferias urbanas de las metrópolis de América Latina (Bogotá, Buenos Aires y Santiago): La ciudad latinoamericana entre el centro y la periferia actual<sup>5</sup>. Este estudio, corresponde a una segunda parte del proyecto METAL-ANR, iniciado el año 2009 y dirigido en Francia por

---

<sup>5</sup> Proyecto Ecos 2014-2018. Mobilités spatiales et transformations dans les anciennes périphéries urbaines des métropoles d’Amérique latine (Bogotá, Buenos Aires et Santiago du Chili): la ville latino-américaine entre le centre et la périphérie actuelle Universidad de Chile (Investigador Responsable : Yasna Contreras ; tesistas : Nicolás Montoya y Natalia Ramírez), Universidad de Poitiers, Francia (Directora Françoise Dureau ; Investigadores : William Berthoimiere, Guillaume LeRoux, Naik Miret y Thierry Lulle) y el Instituto Gino Germani de la Universidad de Buenos Aires (Directora María Mercedes DiVirgilio).

la Doctora Françoise Dureau del Laboratoire Migrinter de la Universidad de Poitiers y en Chile por la Dra. Yasna Contreras.

Este primer proyecto, tuvo como objetivo analizar los sectores pericentrales de las siguientes ciudades latinoamericanas: Sao Paulo, Bogotá y Santiago, siendo La Chimba uno de los 8 sectores estudiados en Dentro de Santiago se investigaron 8 sectores, siendo La Chimba uno de estos. Este es el marco donde nace esta tesis, por lo cual utilizará información trabajada por ambos proyectos. Información detallada a continuación.

### 3.2.1. Herramientas metodológicas.

Con el fin de concretar los objetivos planteados, se optó por métodos y técnicas que proporcionan flexibilidades para ahondar en la pregunta de investigación, de tal forma que no queden fuera herramientas que se tengan a disposición que puedan alimentar la discusión final. Así, la metodología de investigación utilizada es principalmente cualitativa, pero recogiendo elementos de los métodos cuantitativos a modo de complemento.

Contrario a algunas literaturas (Hernández, Carlos, & Baptista, 2004, pág. ) que asocian el desarrollo de una hipótesis exclusivamente a partir de estudios cuantitativos, otras valoran que, actualmente, se dé el interés por buscar las compatibilidades y la complementariedad entre estas dos tendencias (Cook, 2005), así, el planteamiento de la hipótesis será comprobado o rechazado incluyendo ambos métodos investigativos.

Sobre la investigación cualitativa, los primeros antecedentes de esta metodología en estudios sociales están relacionados, justamente, con preocupaciones surgidas desde la “cuestión social” (Neiman & Quaranta, 2006). Lo que se considera, o no, “cualitativo” es variado, pues no puede afirmarse que haya una sola forma legítima de hacer investigación cualitativa ni una única posición o cosmovisión que la sustente Vasilachis (2006), así “Creswell (1998: 15, 255) sostiene que, la investigación cualitativa es un proceso interpretativo de indagación basado en distintas tradiciones metodológicas –la biografía, la fenomenología, la teoría fundamentada en los datos, la etnografía y el estudio de casos– que examina un problema humano o social. Quien investiga construye una imagen compleja y holística, analiza palabras, presenta detalladas perspectivas de los informantes y conduce el estudio en una situación natural” (Ibis). De la misma forma, Martínez (2006), agrega que lo cualitativo consiste en la generación de una teoría a partir de preposiciones extraídas de un marco teórico, considerándolo el punto de partida de la investigación.

Por consiguiente, el aporte principal a entregar desde esta perspectiva metodológica, se relaciona, por un lado, con la profundidad descriptiva de los distintos factores que ejercen influencia en el fenómeno estudiado y, por otro lado, teniendo un mayor acercamiento con las teorías adscritas, tanto en el marco teórico, como en la realidad del objeto de estudio (Martínez, 2006). Con este aporte, el proceso teórico propio se enfocará en una técnica descriptiva e inductiva, yendo de lo particular a lo general, por medio de las entrevistas y estudio de ciertos actores claves (Hernández, Carlos, & Baptista, 2004). En esta tesis, el método de recolección de datos cualitativos no estará estandarizado ni representa un análisis estadístico, pues tendrá como objetivo el desarrollo de teoría que puede ser transferida otros casos de estudio, a otros barrios con similares características, más que extender los resultados (Martínez, 2006).

Ahora, sobre el método cuantitativo. Este se asocia a la metodología más tradicional, asociada al positivismo científico (Martínez, 2006), pues se fundamenta en la medición de características de los fenómenos sociales, lo cual, al igual que el método cualitativo, supone derivar de un marco conceptual pertinente a la pregunta de investigación. Este método tiende a normalizar resultados (Bernal, 2006), esa es la forma mediante la cual se somete a prueba la hipótesis planteada en un comienzo de la investigación. Los resultados pueden corroborarla o refutarla, pero para esto se deben recolectar datos numéricos de los objetos o fenómenos estudiados. Estos son los datos que deben ser procesados vía procedimientos de estandarización para luego ser medidos (Hernández, Carlos, & Baptista, 2004).

Vistas ya ambas metodologías, con todo lo que significa, se adhiere a la síntesis de ambas y su utilización en un estudio de casos propuesto por Martínez (2006), en relación a las distintas fases investigativas, esto es:

1. Fase heurística o de descubrimiento: fase hecha de observación, descripción, reflexión y generalización inductiva, con miras a generar hipótesis (lo que podría ser verdadero como solución al problema, respuesta a la cuestión o explicación del fenómeno).
2. Fase de justificación-confirmación: proceso de comprobación del fundamento de una hipótesis por medio de un procedimiento o dispositivo previsto al efecto (y susceptible de ser reproducido).

Las metodologías útiles para la fase heurística o de descubrimiento son las cualitativas, mientras que las utilizadas para la fase de justificación-confirmación son las metodologías cuantitativas.”

### 3.2.2. Diseño metodológico

El diseño metodológico de esta investigación plantea 4 etapas. En primer lugar, está la construcción teórica, momento en el cual se define el caso de estudio en conjunto con los objetivos de investigación y la hipótesis. Posteriormente, siguen las fases relacionadas con el análisis cualitativo y cuantitativo.

Tabla 2: diseño metodológico

Objetivos específicos	Análisis bibliográfico	Entrevistas	Análisis de datos	Levantamiento en terreno
Obj. Número 1	Aplica		Aplica	Aplica
Obj. Número 2	Aplica		Aplica	Aplica
Obj. Número 3	No aplica	Aplica	Aplica	No aplica

Fuente: elaboración propia.

Tabla 3: diseño metodológico

Análisis cualitativo	Entrevistas realizadas 27. Utilizadas 14.
Análisis cuantitativo	Análisis censal

Fuente: elaboración propia.

#### 3.2.2.1. Construcción cualitativa

En primer lugar, y según lo planteado por Martínez (2006), el rol del marco teórico en esta investigación es fundamental, será el punto de partida y la base para el desarrollo de los resultados, estructurándose de la siguiente manera:

- Propositiones generales
- El estado y su rol:
- Que entendemos por estado a modo general
- El estado chileno a partir de 1973
- El estado, su territorialización y formas de representación
- El espacio urbano: de capital nacional a ciudad global

En segundo lugar, para poder conocer la historia residencial y de políticas urbanas aplicadas en el área de estudio, en particular se usaron tres formas

- Primero, se realizó un seguimiento bibliográfico de autores que habían desarrollado el tema, los principales fueron: Rivera (2012), Gross (1991), Hidalgo (2002; 1999) y Gurovich (2000). De todas formas, hubo una importante carencia de información en la literatura sobre el desarrollo del área de estudio en particular. Esta búsqueda se realizó en revistas electrónicas, revisión histórica en biblioteca Nacional, en el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU),
- En segundo lugar, para saber la data de construcción de las viviendas o de algunos conjuntos homogéneos, se buscó información en los datos del sitio web [www.toctoc.cl](http://www.toctoc.cl), dedicado a la entrega de datos de las viviendas para la compra y venta de propiedades.
- Por último, esta etapa tuvo una fase de terreno, la cual se basó en consultar información en el municipio de Independencia, como también casa por casa buscando antiguos habitantes.

En tercer lugar, se realizaron entrevistas en profundidad. Entendiéndolas como

“reiterados encuentros cara a cara entre el investigador y los informantes, encuentros dirigidos hacia la comprensión de las perspectivas que tienen los informantes respecto de sus vidas, experiencias o situaciones, tal como las expresan sus propias palabras” (Taylos & Bogdan, 1987)

De las entrevistas realizadas en el proyecto no se citan todas, pero se utilizan como revisión de antecedentes, son un total de 27, pero a continuación se especifican las citadas.

Tabla 4: diseño metodológico: números, códigos y datos de las entrevistas en profundidad realizadas

Código	año	comuna	rol
Recorrido comentado 1	2015	Independencia	residente
Recorrido comentado 2	2015	Independencia	residente
ENQ_239	2009	Independencia	residente
ENQ_126	2009	Independencia	residente
ENQ_294	2009	Recoleta	residente
ENQ_244	2009	Independencia	residente
ENQ_139	2009	Recoleta	residente
ENQ_149	2009	Independencia	residente
ENQ_149	2015	Independencia	residente
ENT_NE_maruri_1_A	2016	Independencia	residente
ENT_NE_maruri_4_A	2016	Independencia	residente
ENT_NE_pinto_7_A	2016	Independencia	residente
ENT_NE_recoleta_8_A	2016	Recoleta	residente

Dura, 2017	2017	Independencia	Alcalde
------------	------	---------------	---------

Fuente: elaboración propia.

En cuarto lugar, para poder complementar la información obtenida en las etapas anteriores, se realizaron algunos análisis cualitativos que se explicitarán en la siguiente tabla:

Tabla 5: números, códigos y datos de las entrevistas en profundidad realizadas

<b>Fuente</b>	<b>Material</b>	<b>Técnica</b>	<b>Formato de resultado</b>
Censo 1992	RStudio/ArcGIS	Extracción de datos censales para el área de estudio	Cartografías
Censo 2002	RStudio/ArcGIS	Extracción de datos censales para el área de estudio	Cartografías
Censo 2017	RStudio/ArcGIS	Extracción de datos censales para el área de estudio	Cartografías
Observatorio habitacional - MINVU	Excel – ArcGIS	Descarga de datos oficiales del MINVU	Cartografías, tablas y gráficos
Centro de Inteligencia Territorial – Universidad Adolfo Ibáñez	ArcGIS	Traspaso de información socioespacial vía convenio de confidencialidad	Cartografía

## Capítulo 5: Resultados

---

#### 4. Resultados de Investigación

En este capítulo se desarrollan los objetivos específicos que guían esta investigación. En primer lugar, se realiza un análisis político – histórico del área de estudio, pues, tal como se planteó anteriormente, la condición de antigua periferia urbana de La Chimba, exige este ejercicio. En segundo lugar, se desarrollan los resultados según objetivos, realizando la identificación y caracterización de los programas habitacionales y urbanos que han interferido en la transformación del área de estudio, lo cual permitirá determinar el rol que ha cumplido el mercado inmobiliario en la transformación.

##### 4.1. La Chimba como territorio histórico de coexistencias socioespaciales

###### 4.1.1. La antigua periferia

La descripción espacial-administrativa de La Chimba (figura n°1) está muchas veces asociada a su condición de barrio. Al menos así se describe en algunos textos académicos (Díaz R., 2012; Lavín, 1947; Rosales, 1948) como también en algunas páginas oficiales del gobierno de Chile<sup>6</sup>. Esta tesis no se involucra en la discusión acerca si La Chimba corresponde a un barrio o no por dos razones. En primer lugar, porque la definición de barrio es altamente discutida teóricamente y no se encuentra dentro de los objetivos de esta investigación principalmente, y aquí se suma al segundo punto, porque durante la revisión de información las XXX entrevistas realizadas en el marco del proyecto ECOS, no figura por los habitantes del sector una autodeterminación del La Chimba como nombre del área, sino pareciera más bien ser una construcción académica. De esta forma, al hablar de La Chimba referimos a la división obtenida del análisis histórico realizado por (Quilodrán, Sahady, & Bravo, 2014) y será definido como sector.

Situando La Chimba en su desarrollo histórico, corresponde a un sector antiguo de la ciudad de Santiago, tan antiguo de hecho, como la constitución de la misma. Si bien, no existe una fecha estricta que defina cuándo la zona norte del Río Mapocho se convirtió en un lugar habitado (Díaz, 2012), el poblamiento según Zúñiga (2012) data de:

“...los inicios del siglo XVII y constituye uno de los primeros ejemplos dentro de Santiago, donde la multiculturalidad se evidencia junto a la pobreza: allí habitaban indios, negros mulatos, mestizos y españoles pobres que trabajaban en manufactura artesanal y ofrecían sus servicios a la población que habitaba la ciudad de Santiago (pág. 8).”

---

<sup>6</sup> <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-3503.html>

Contrario a la ciudad más consolidada de Santiago, ubicada al sur del Río Mapocho, tanto los habitantes como el territorio que conformaba La Chimba eran desde un inicio, diferentes. Esta situación es reconocida por los antiguos habitantes del sector como lo comentó un entrevistado:

“Estos barrios que son antiguos, es un barrio de más de 100 años” (Fuente: ENQ\_239\_2009)

La existencia de La Chimba, se relacionaba con el hecho de abastecer ciertas necesidades a la ciudad, caracterizándose desde un principio como algo que no era precisamente la ciudad misma, sino un otro, un sector periférico denominado “el otro lado” (Quilodrán, Sahady, & Bravo, 2014; Truffelo & Márquez, 2013), más precisamente, Chimba significa “el terreno, barrio o localidad situada al otro lado del río” en Quechua (Rosales 1948: 52) en (Díaz, 2012).

Con la fundación de Santiago, se inició un proceso de urbanización más planificada, tomando para esto las metodologías que los colonialistas ya conocían, así, la morfología de la urbanización actual es una herencia de esa época (Durston, 1994). Estas formas urbanas coloniales, se identificaron con el llamado “trazado clásico” o damero masificado, fundamentalmente, en las colonias hispánicas en Latinoamérica. Este crecimiento, tenía forma de tablero de ajedrez, con una plaza, formada por una cuadra vacía, al centro del área urbana (Durston, 1994; Gross, 1990). En este escenario, como menciona Quilodrán et. al (2014), “lo urbano” está indisolublemente ligado al trazado que se origina desde la plaza y es, en este escenario, que se configuró un territorio más allá de los límites del damero pero que guardaba relación con lo que estaba definido como urbano. Si bien, esta información no está plasmada en las primeras cartografías de Santiago asociadas a la distribución de solares entre los oficiales de Pedro de Valdivia, hay testimonios de cronistas que comentan la construcción de caminos, particularmente el Camino del Inca (Independencia) que venía desde el norte de Santiago (Quilodrán, Sahady, & Bravo, 2014; Truffelo & Márquez, 2013). De esta forma, durante 4 siglos, La Chimba fue considerada una frontera, pues tuvo una marcada diferencia en su devenir que el que tuvo Santiago, como ciudad, pero a razón y consecuencia, ha sido cobijo y lugar de diversidades (Márquez, 2013).

Los habitantes de los primeros siglos de La Chimba, acogieron de un inicio a gran cantidad de migrantes, desde siempre, de hecho, la zona se configuró como espacio de atracción de inmigrantes árabes, los cuales inmigraron principalmente desde finales del siglo XIX e

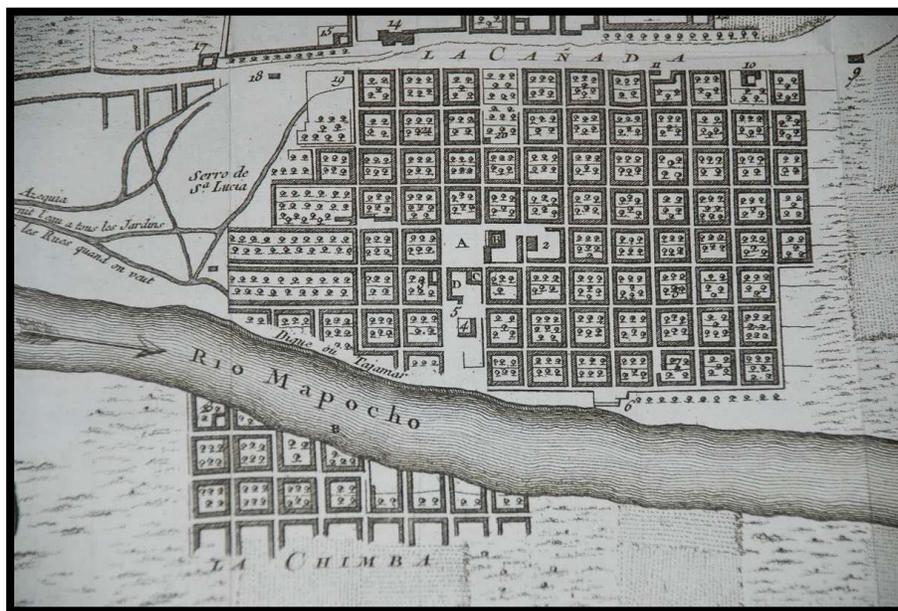
inicios del siglo XX. Estos habitaron hasta los años `60 sectores que actualmente corresponden a las comunas de Recoleta e Independencia, y se especializaron en el comercio minoritario, principalmente de telas (Equipo Plataforma Urbana, 2012). Este tema lo recalcó el actual alcalde de la comuna de Independencia durante la entrevista realizada:

“el otro elemento es que siempre en esta zona de Santiago existió mucha migración” (Durán, 2017)

La población migrante, solían venir escapando de las ciudades destrozadas por las guerras de colonización, naciendo así las primeras formas de urbanización del otro lado, hasta el siglo XIX el crecimiento poblacional fue lento, principalmente por el uso de suelo que se le daba a ese sector, asociado al cultivo, teniendo grandes extensiones de chacras lo que hacía difícil el asentamiento formal y la urbanización (Truffelo & Márquez, 2013). Hacia 1712, Quilodrán cuenta que:

Amadeo Frezier realizó el primer «plano científico». Registró 23 instituciones eclesiásticas, que distribuyó en 89 manzanas dispuestas en el centro de Santiago. La Chimba aparece como una prolongación del casco histórico hacia el norte, con 21 manzanas en un área que se consideraba rural y sin orden espacial alguno (Quilodrán, Sahady, & Bravo, 2014, pág. 11).

Figura 3: Santiago de Amadeo Frezier en 1712.



Fuente: (Quilodrán, Sahady, & Bravo, 2014, pág. 11)

En cuanto a sus usos de suelos, la ubicación de los “no deseados” comenzó en el siglo XVIII, y estuvo asociado a la localización de servicios sociales como iglesias, el Cementerio General (1821), el Cementerio Católico (1883), entre otros. Respecto a las iglesias, en La

Chimba se instalaron distintas órdenes religiosas, en particular los franciscanos en el siglo XVII, junto con los dominicos y las carmelitas en el siglo XVIII, quienes instalaron conventos y monasterios. Dentro de ellos destacan las iglesias La Viñita, Recoleta Franciscana y el monasterio del Carmen Bajo de San Rafael (Zuñiga, 2012). Este proceso se originó en tanto “La situación geográfica de La Chimba, frontera entre el campo y la ciudad, facilitó la edificación de órdenes religiosas a principios del siglo XVII: buscaban la tranquilidad de la periferia santiaguina, al otro lado del río” (Quilodrán, C., Sahady, A. & Bravo, J., 2014, p. 152).

El sector La Chimba también fue atractivo para la llegada del comercio, proceso que se intensificó por la construcción de la Estación Mapocho la cual fue una estación de trenes que buscaba mejorar la ciudad dotándola de infraestructura urbana en el año 1905 (Memoria visual de una estación ferroviaria, 2016). La conectividad asociada a la estación tuvo un importante rol para La Chimba en su consolidación como la periferia abastecedora de la ciudad, ya que hizo contacto con la ya instalada Vega Central, originalmente llamada “Vega del Mapocho”. El mercado de abastos de la Vega fue:

Un mercado privado que contó con el apoyo del Estado para su establecimiento definitivo. Este se edificó en la ribera norte del río, entre la Cañadilla y Recoleta, construyéndose galpones y bodegas de material sólido en 1895, para ser inauguradas en 1916 (Memoria chilena, 2015, pág. 1)

El mercado y comercio nació cuando los campesinos de la época colonial se instalaban en el sector para ofrecer sus productos al resto de los habitantes de la ciudad. Estos asentamientos, al menos hasta finales del Siglo XIX, era más desordenado en Santiago, de hecho, en 1872 comenzó la preocupación urbanística a mando del Intendente Benjamín Vicuña Mackenna quien sugiere obras que dejan fuera todo lo que está al norte del río Mapocho, profundizando la condición de frontera de la Chimba. Este plan, llamado “Plan de Mejoramiento Urbano y Social”, de la ciudad de Santiago, trazó un Cinturón Urbano que excluía de la ciudad todos aquellos usos y grupos sociales que a su juicio deterioraban el centro de Santiago contenido al interior del Río Mapocho, tanto en su brazo norte como sur. A pesar de esta perspectiva, dentro de sus obras de desarrollo destaca la canalización del Río Mapocho, lo que repercutió en el sector de la Chimba y su conectividad (Figueroa, 1996).

A medida que la ciudad de Santiago fue creciendo, principalmente por el aumento demográfico que significó el masivo éxodo campo-ciudad (Torres, 1986), la localización de los recién llegados coincidió con aquellas zonas más pobres y menos reguladas como la

Chimba (Torres & Hidalgo, 2009). La materialización de esta ocupación se vio reflejada en la proliferación de los conventillos como forma de habitar para migrantes internos de bajos ingresos. Muchas de estas ocupaciones fueron reemplazadas en la implementación de la Ley de Habitación Obrera, ley promulgada a principios del siglo XX (Quilodrán, Sahady, & Bravo, 2014; Torres, 1986), que corresponde a un hito fundamental que define el ingreso institucional de La Chimba a la ciudad de Santiago por sus varias construcciones en el sector, es el vínculo inherente entre el Estado -en cuanto a su principio dominante-, la situación político-económica y el desarrollo de las urbanizaciones, entendida como territorio en constante movimiento (Harvey D. , 2008), muchas de estas construcciones siguen existiendo y son hoy habitadas por inmigrantes latinoamericanos.

En conclusión, y concordando con Gross (1990) en la afirmación que refiere a la estrecha relación entre las ideologías presentes en un momento histórico y los planes urbanos, el Estado, como se mencionó en el marco teórico, es un proyecto político, una ideología que ejerce su hegemonía a con manifestaciones territoriales, es la cristalización de la correlación de fuerzas de distintos grupos sociales en un lugar y momento dado (Gramsci, 1981). Así, el damero era una ideología de dominio cristalizada en el desarrollo urbano. El mundo periférico y rural estaba sometido a la ciudad como mundo conocido y reconocible, situación que se propiciaba también por las características agrícolas que tenían los suelos de Santiago. Las chacras se aproximaban al borde norte de la ciudad y al sur del río Mapocho (Gross, 1990; Quilodrán, Sahady, & Bravo, 2014)

#### 4.1.2. El ingreso de la Chimba a la ciudad

Hay dos hitos que marcan el ingreso de La Chimba a la ciudad. El primero, y como ya se mencionó, fue la promulgación de la Ley de Habitación Obrera. Esta ley se contextualiza en el aumento del ritmo de crecimiento de la población, alcanzando un 4,7% en Santiago, llegando a casi 693.237 habitantes en la ciudad. Frente a este proceso de crecimiento, por medio del aumento de la natalidad y de la migración, los distintos gobiernos del periodo no fueron capaces de absorber la nueva demanda habitacional que significaba tal aumento. El resultado de esto fue la propagación de tomas obreras y conventillos (Torres I. , 1986) en las antiguas periferias de la ciudad como La Chimba. El conventillo como unidad residencial comprendía varias piezas o cuerpos de edificios arrendados a distintas personas tengan patio o zaguán en común (Torres, 1986; Hidalgo, 2002). En 1912 existían 1.574 habitaciones en Santiago con esas características distribuidas en el radio comprendido

entre las calles Independencia, Vivaceta, el Hipódromo y el río Mapocho en pleno sector La Chimba:

“Esas poblaciones fueron iniciativas de la iglesia y para suma fueron bastante ambiciosas y el sistema no siguió operando y lo que empieza aparecer es una vivienda de menor estándar por que los costos son importante y la demanda más creciente” (Recorrido comentado 1).

Chile fue uno de los primeros países de Latinoamérica en desarrollar legislación habitacional con las siguientes leyes promulgadas en el periodo: Ley de Habitación Obrera desde 1906 a 1925. Dicha ley fue reemplazada por La Ley 308 que creó el Consejo de Bienestar Social y la Ley de Habitaciones Baratas en 1925 (Hidalgo, 2002). Esta iniciativa buscó activar la construcción de nuevas viviendas de mejor calidad e intentó promover la participación de cooperativas en la construcción de alojamientos (Hidalgo, 1999). La gran mayoría de los cités del área de estudio pertenecen a este rango de construcción (Torres, 1986).

El segundo hito, se relaciona con la planificación territorial y habitacional y fue durante el año 1960 cuando se aprueba el primer Plan Regulador Intercomunal de Santiago (P.R.I.S.), este plan, tenía la premisa de involucrar la planificación urbana con la regional y ajustar el crecimiento físico de la ciudad por medio de una zonificación que establecía especificaciones sobre la construcción de barrios industriales, definiendo redes de transporte a niveles regional, intercomunal y comunal. Este plan, se muestra como la materialización de la hipótesis de Brünner en términos de contender, la extensión de la ciudad para guiar su crecimiento (Poduje, 2006; Rivera, 2012) a raíz del sentir de la “cuestión social” como una advertencia sobre la necesidad de legislar y comenzar a planificar la ciudad en rápido crecimiento (Rivera, 2012; Hidalgo, 2002).

#### 4.2. Las políticas y programas habitacionales de La Chimba. Develando una institucionalidad discontinua y ausente.

La Chimba, un territorio que está inserto en un sistema país, el que a su vez está inserto en un sistema político - económico global, y estas escalas interactúan a través de porosidades espaciales (Massey, 1994), estas interacciones se materializan de distintas formas, dependiendo de las particularidades de cada lugar, pero siempre asociadas a su contexto en tanto cristalización territorial de las políticas configuradoras y estructurantes promovidas por el estado.

De esta forma, a continuación se analizarán los actores involucrados en la elaboración y ejecución de políticas y programas a través de los cuales se transforma y desarrolla el parque habitacional de la Chimba desde 1973 hasta el 2017

#### 4.2.1. Las políticas habitacionales

La caracterización de La Chimba llevó a comprender la antigüedad del área de estudio, pero no específicamente sobre aspectos más generales sucedidos previos a 1973 que, a pesar de estar fuera del rango temporal de esta investigación, se involucra con procesos posteriores.

- *Situación previa a 1973: viviendo bajo el paradigma que la vivienda es un bien al cual todos tienen derecho a acceder*

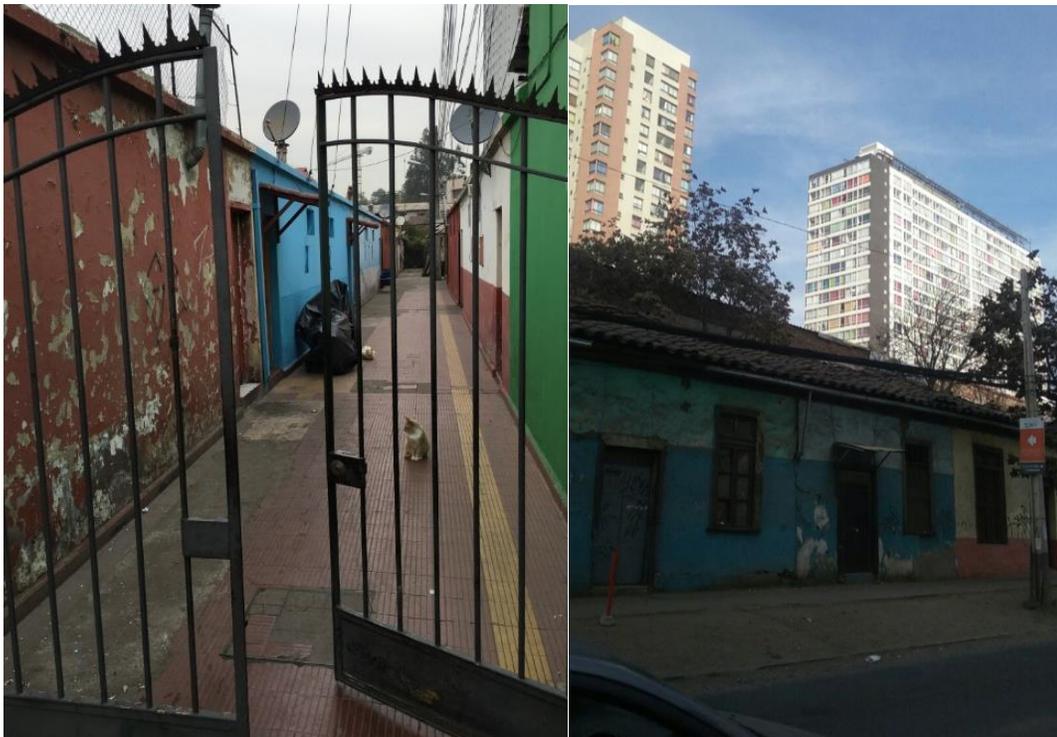
Haciendo un breve recuento histórico, como se mencionó anteriormente, desde 1906 que Chile se comienza a hacer cargo del problema de déficit habitacional. Lo anterior detonó el sentir de la “cuestión social”. Al referir a la cuestión social esto se evidencia en las formas de habitar el espacio, en específico, a las condiciones de hacinamiento en las que habitan las personas que provenían de espacios rurales; en pobreza e insalubridad los problemas de develando así, una realidad descontrolada por la falta de planificación, o bien, por la escasa capacidad del Estado en legislar y planificar desde las demandas que hacía la población que migraba a la ciudad capital. (Rivera, 2012; Hidalgo, 2002).

Por lo anterior, Chile fue uno de los primeros países de Latinoamérica en desarrollar legislación habitacional a inicios del siglo XX, como consecuencia de la responsabilidad que asume el Estado en controlar la forma de crecimiento de la ciudad, y las modalidades de ocupación de esta. Es así como emergen diferentes leyes que tienen el fin de darle respuesta a esta problemática (resumido en figura nº10). Primero, está la Ley de Habitación Obrera desde 1906 a 1925, dicha ley fue reemplazada por La Ley 308 que creó el Consejo de Bienestar Social y la Ley de Habitaciones Baratas en 1925 (Hidalgo, 2002). Esta iniciativa buscó activar la construcción de nuevas viviendas de mejor calidad e intentó promover la participación de cooperativas en la construcción de alojamientos, así mismo fomentó por primera vez los contratos de arriendos entre particulares y el Estado, provocando a su vez la reducción de rentabilidad en la inversión de inmuebles, lo que terminó teniendo un efecto contrario al deseado por falta de construcción de viviendas; Hidalgo, 1999). La gran mayoría de los cités del área de estudio pertenecen a este rango de construcción (Torres, 1986):

“La Chimba su gran tradición era arquitectura en adobe, ósea esa es la materialidad original, de la cual aún sobreviven algunos bueno ejemplos pero claro, la cual ya en la primera década del siglo XX, iniciando una normativa que obliga hacer construcciones de mejor calidad es que empieza aparecer la albañilería de ladrillo simple como es en este caso, simple no reforzado son las primeras manifestaciones de una arquitectura de mejor calidad” (Fuente: ENT\_NE\_recoleta\_8\_A)

Las siguientes figuras, muestran el primer desarrollo habitacional formal de La Chimba, corresponde a casa de adobe donde se puede ver un alto contraste con las edificaciones nuevas

Figura 4 y Figura 5: construcciones de principios del siglo XX



Fuente: elaboración propia, 2016

En las décadas siguientes, fue intensificándose el tema del déficit habitacional. El crecimiento demográfico alcanzó su fase más alta entre los años 40 y 60, llegando a explicar el 42,1% del crecimiento de Santiago para el período intercensal 1940-1952 y del 40,9% para los años 1952-1960 (Ferrando, 2008). El Estado de Chile tenía intenciones de avanzar hacia una mejoría en calidad de vida, una política benefactora que, dado el alto grado de pobreza, se necesitó un alza en el gasto social, por lo que se abordó desde una intervención selectiva y específica para poder llegar a los grupos-objetivos más desfavorecidos (Lavados, 1983). Por consiguiente, desde 1936, y durante un periodo

aproximado de 40 años, la construcción de viviendas obreras fue protagonizada por el Estado, de la mano de la Caja de Habitación Popular (Márquez, 2012).

Posteriormente, iniciando el periodo de gobierno de Jorge Alessandri (entre 1958 y 1954) la “cuestión habitacional” era un tema muy sentido. Era imperativo dotar de casas a la población al interior de la ciudad. Se creó en este período las Sociedades de Caja de Empleados Particulares (EMPART), que permitió desarrollar proyectos integrales de viviendas siendo emblemáticos los conjuntos residenciales Villa Portales (municipio pericentral poniente de Estación Central) y Carlos Antúnez (municipio pericentral oriente de Providencia). Estos proyectos fueron siempre enfocados a clases medias dejando aún desprovista a la población más pobre, que habitaba en torno al río, en algunos barrios obreros de la comuna de Santiago y en La Chimba (Gross, 1991).

Siguiendo con los 40 años de bonanza de la ideología benefactora presente en esos años, se inscribe la creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) en 1965 y que, dentro de todo lo ocurrido desde 1973, es de las pocas instituciones que perduran, aunque obviamente, con importantes cambios. Este hito ocurrió durante la presidencia de Eduardo Frei Montalva (1964-1970), quien fue el primero en plantearse el desafío de terminar con la escasez de vivienda, agudizada por la duplicación de población que vivió Santiago entre 1940 y 1960. Definió que la vivienda era un bien de primera necesidad al que toda familia tiene derecho, sin importar su clase social (Quintana, 2014).

El MINVU integra la Caja Central de Ahorro y Préstamo; las asociaciones de ahorro y préstamo (SINAP); y las Corporaciones de la Vivienda (CORVI), de Mejoramiento Urbano (CORMU), de Servicios Habitacionales (CORHABIT) y de Obras Urbanas (COU) (Gross, santiago de Chile (1925-1990): planificación urbana y modelos políticos , 1991). Destacan dentro de éstas la Corporación de la Vivienda (CORVI) así como también, la CORMU (Corporación de Mejoramiento Urbano CORMU). De todas ellas, un rol significativo tuvo la CORMU en tanto sus objetivos se focalizaban en mejorar y renovar las áreas deterioradas de las ciudades, mediante programas de desarrollo urbano que contenían las ideas imperantes en la época sobre remodelación y rehabilitación, conteniendo modelos de cambio o transformación muy radicales, pero que progresivamente. Esta Corporación tuvo un papel crítico sobre el proceso de modernización que había orientado hasta comienzos de los años ´70 (Gámez, 2006).

El rol del Estado es clave en esta época previa a 1973, si bien existe la interacción y participación con agentes privados, esta interacción no tiene como fin buscar y crear las condiciones en que la competencia pudiese con eficacia para amplificar la ganancia (Hayek, 1985) ni tampoco como la estructura que asegure condiciones para que las relaciones de mercado se dieran de manera adecuada (Friedman, 1962), sino que se considerada un Estado Benefactor, que refuerza la misión del gobierno en dar respuestas eficaces a las necesidades que aquejan el país especialmente a los grupos más postergados, engendrando, para algunos, una exagerada dependencia en el accionar social (Gross, 1991)

Siguiendo con las corporaciones que surgen en este período, cabe destacar el rol de los antiguos residentes y algunas empresas, orientadas por la CORVI, en términos de proveer vivienda para hogares de ingresos medios y medios bajos. Dos conjuntos residenciales localizados en La Chimba son relevantes y se presentan en la Figura 8 a) Retiro 1450 de 1966 y 4b) denominada Conjunto Palmeras de Retiro siendo ésta última construida por la Empresa Nacional de Construcción (ENACO) en 1968.

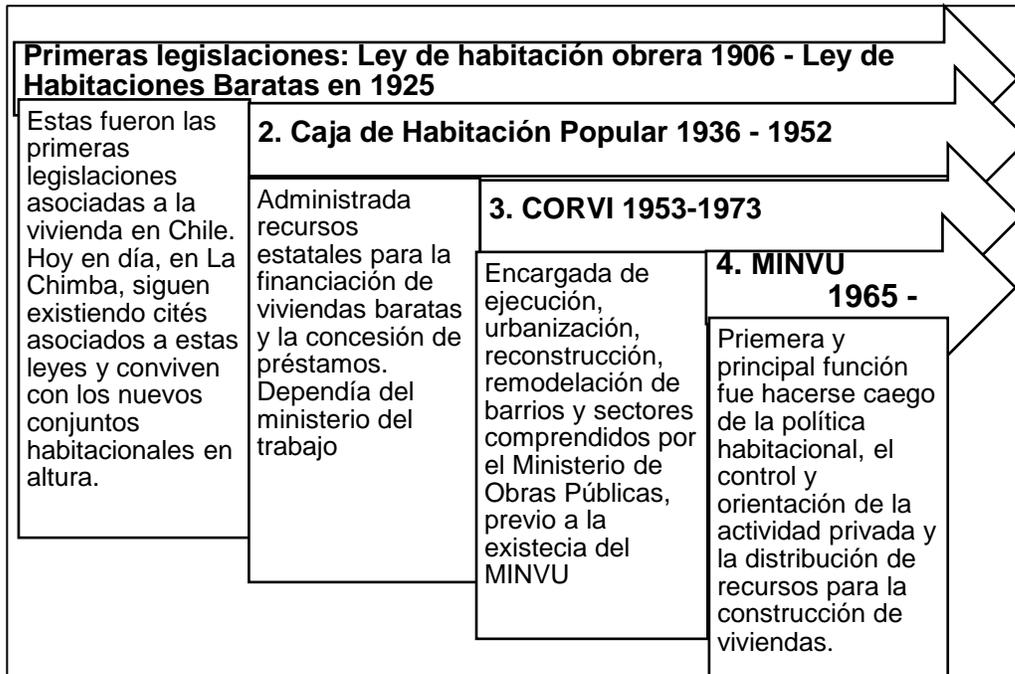
Figura 6: edificios Retiro 1450



Fuente: elaboración propia, octubre 2017

A modo de recapitulación. Al llegar al 1973, las políticas habitacionales promulgadas previamente y que, de alguna forma, repercutieron en la transformación de La Chimba fueron las siguientes:

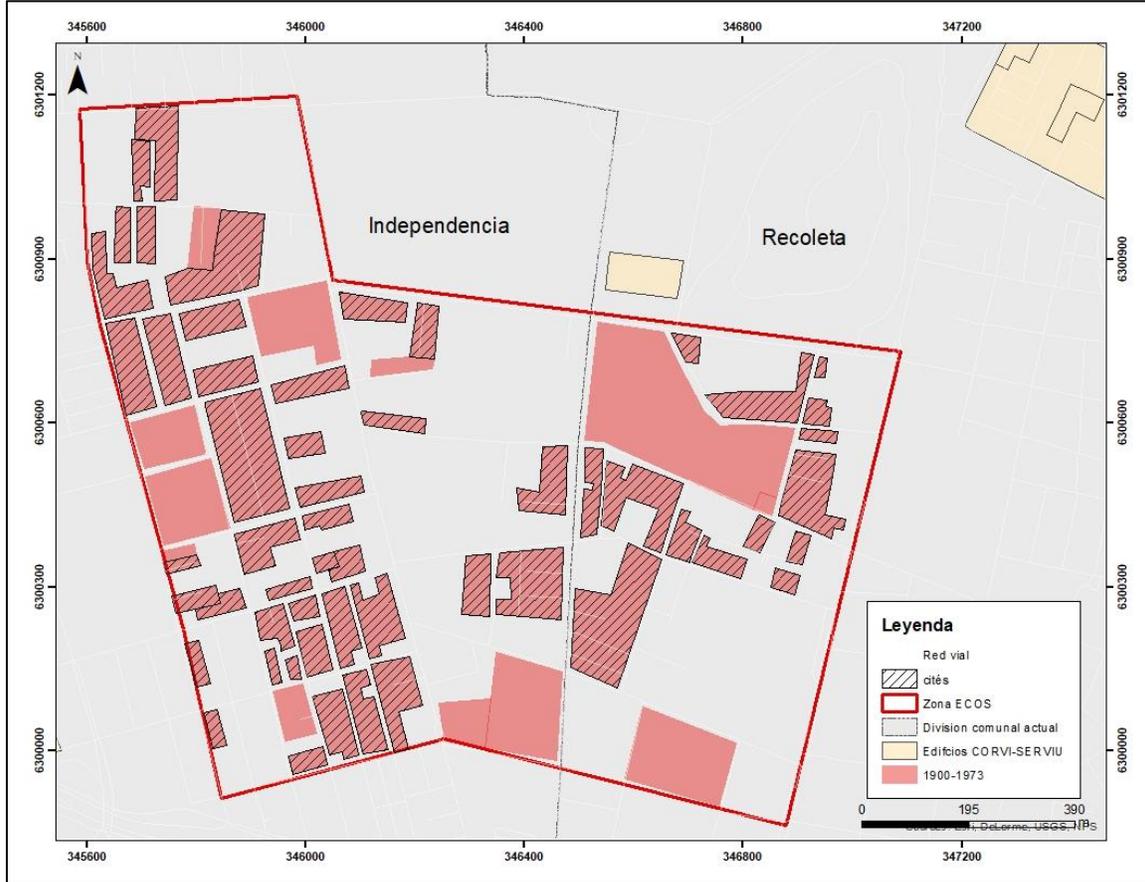
Figura 7: flujo de la legislación habitacional previo a 1973



Elaboración propia. Fuentes: Márquez, 2013; Raposo, 1999; Quintana, 2017; Suárez & Parentelli, 2007; Hidalgo, 1999; Hidalgo, 2002.

Como resultado de las distintas políticas habitacionales expuestas anteriormente, la mayoría de las viviendas del área de estudio se construyeron previo a 1973, como se observa en la siguiente imagen.

Figura 8: Panorama habitacional del área de estudio previo a 1973



Fuente: elaboración propia

En definitiva, tras la observación de la cartografía y con el conocimiento de los organismos públicos y las políticas públicas resumidas en la figura 9 del flujo de la legislación habitacional previo a 1973, es posible observar un alto grado de involucramiento estatal en la cuestión habitacional, porque dado el contexto de algidez que tomó la cuestión social, creando niveles de desestabilización es que el Estado toma parte, y como menciona Althusser (2005), toda lucha política de las clases gira alrededor de él y, en este caso, correspondía a un conflicto social asociado a sectores marginados y excluidos de la ciudad.

- *Nuevo enfoque en la política habitacional, periodo de dictadura 1973-1990: la crisis de los campamentos.*

La dictadura significó en Chile un profundo cambio en las políticas en general. El rol del Estado se transforma, así como también sus pilares representados por las políticas públicas, el sistema benefactor fue reemplazado por uno subsidiario habilitador de los nichos de mercado (López, Gasic, & Meza, 2012). Los cambios involucraron a las políticas,

las instituciones que las diseñaban, como también las que las aplicaban (Simian, 2010). La transformación de sistema de gobierno con la dictadura fue inmediata pues, de 1973 en adelante, ningún bien básico o derecho tácito como lo fue en los gobiernos anteriores.

Dos dimensiones evidencian el cambio de paradigma respecto del rol del Estado en la producción de vivienda. La primera, radica en la concepción del espacio y la vivienda bajo un intercambio mercantil, es decir, que debía realizarse una transacción e la familia a la inmobiliaria para obtener una vivienda y, la segunda dimensión, se asocia a la creencia del Estado respecto a la coproducción de la vivienda en conjunto con las familias.

El primer cambio significativo se dio con la creación de los “Comités Habitacionales Comunales en 1974. Su objetivo fue elaborar y ejecutar planes y programas encaminados a dar solución habitacional a las poblaciones con insatisfactorias condiciones de salubridad y de vivienda” (Hidalgo, 1999, pág. 74). El siguiente hito fue el sistema de Subsidio Habitacional, el cual funciona, con algunas modificaciones, desde 1978 hasta el día de hoy. De esta forma, se materializa la estructura y la ideología basal sobre la cual se ha movido la transacciones de viviendas con interés social, se mantiene (Simian, 2010)

Como se asume en esta investigación, manteniéndose el tronco institucional del sistema habitacional previo al '73, representado por el MINVU, el objetivo y funcionamiento de este tronco cambió completamente post dictadura. En 1976 se le hizo una gran reforma, donde se eliminó la CORVI y la Corhabit, instituciones durante el gobierno de la Unidad Popular (1970-1973) funcionaban bajo el paradigma que la vivienda es un bien al cual todos tienen derecho a acceder y su reparto no puede estar mediado por reglas económicas, sino por necesidad. Por ende, el rol del Estado estaba relacionado con ser el actor tanto propietario del suelo, como el encargado de construir y controlar las exigencias urbanísticas, dejando totalmente de lado el carácter especulativo que pudiese tener esta acción.

“En la época de Salvador Allende, de Frei y de Jorge Alessandri hacia atrás, es decir, en la época anterior a Pinochet, la vivienda no era vivienda social, sino que era vivienda estatal, dirigida a dos canales: los obreros y los imponentes de caja de previsión, (cuyos estándares) oscilaban entre los 70 y los 80 metros cuadrados ¡bastante!”, añade, agregando que posteriormente Pinochet bajó los estándares y comenzó a edificar casas de 25 metros cuadrados.” (Sepúlveda, 2015)<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> No sé como citar: <http://www.fau.uchile.cl/noticias/115045/el-derecho-a-la-vivienda-en-chile-deuda-que-heredamos-de-la-dictadura>

La nueva estructura de MINVU, creada en la reforma del '76, está vigente hasta el día de hoy. Se desconcentró el Ministerio en los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) y las Secretarías Regionales del Ministerio (SEREMI). Con esta estructura, el Estado cumple el objetivo de construir túneles que sirvan para des-obstaculizar las trabas institucionales para el avance del mercado y el gobierno plantea la creación de subsidios, donde financia a una oferta que oxigene de liquidez al privado. De esta forma, y retomando lo mencionado anteriormente, se comienza a operar desde la lógica subsidiaria que involucra una entrada de lleno al neoliberalismo de Estado planteado por Hayek o Friedman en el marco teórico, es decir, que el gobierno asume el rol de asegurar las condiciones para que las relaciones de mercado puedan darse de manera adecuada (Friedman, 1962; Hayek, 1985)

Continuando con lo habitacional, en el año 1978 se crean dos subsidios que tienen como objetivo fomentar el acceso a la vivienda social. El primero de ellos, está dirigido exclusivamente a la demanda y, más en particular, a los hogares con capacidad de ahorro y acceso a créditos (clases medias). Este subsidio, funciona a través de un *voucher* que sirve para adquirir una vivienda, dentro de este mecanismo de subsidio se cuentan el Subsidio General Unificado (SGU), el Programa Especial de Trabajadores (PET), el Subsidio Rural, la modalidad Libre Elección de los programas de Vivienda Básica y Progresiva y también el actual Subsidio Habitacional D.S. 40. El D.S 40, tiene como principal objetivo reducir la necesidad de crédito y evitar así riesgo para las instituciones financieras que prestan a las familias.

El segundo mecanismo de subsidio, nace en 1984 y es directamente la construcción, tramitación y asignación de viviendas sociales para grupos de bajos recursos y con prácticamente nula capacidad de ahorro. Dentro de este mecanismo se cuentan los programas de Vivienda Básica y Progresiva (ambas en su modalidad SERVIU, es decir donde el SERVIU construía las viviendas) (Simian, 2010). Tal como comenta el mismo autor, los mecanismos de subsidio han ido mutando pero siempre manteniendo la estructura y son “los pilares de la política habitacional chilena desde 1978” (Simian, 2010, pág. 287).

En términos concretos, lo anterior marca y predetermina el país en torno al neoliberalismo de Estado en la vivienda, pues con la creación de estos subsidios, desde 1978 el Estado deja de subsidiar a través de la oferta y lo hace a través de la demanda, es decir, el pago o incentivo va hacia las familias adjudicando la responsabilidad de superar la situación de

vivienda al individuo (Pérez-Íñigo, 1999), despojándose así de esa responsabilidad que había asumido previamente, desde la Ley de Habitación Obrera en 1906 hasta los primeros años del MINVU en 1965.

Según lo desarrollado hasta acá, es decir, desde 1906 hasta el periodo de dictadura, el área de estudio ha sido muy intervenida y modificada por las políticas públicas de viviendas.

Decididamente, el hito más destacado por la bibliografía revisada que analiza la restructuración neoliberal y su impacto espacial, es la publicación del D.S. N°420 en 1979, esto corresponde a la modificación del Plan Intercomunal de Santiago y de su Ordenanza. A pesar de ser una medida de regulación urbana y no habitacional en específico, por lo que se verá en detalle más adelante, tuvo grandes repercusiones a nivel de producción de vivienda, particularmente porque fue el encargado de liberalizar el suelo de la Región Metropolitana. A partir de aquí, se definió como bien no escaso y, por tanto, se prescindió de toda forma de intervención pública sobre el mercado y planificación de suelo (Imilan, 2016). Este suceso fue decisivo en términos de planificación y también de cómo comienza a crecer Santiago, dónde se construyen las nuevas viviendas para satisfacer la alta demanda de personas que esperaba una solución habitacional.

En términos habitacionales, la liberalización del suelo en el gran Santiago provocó, por un lado, un despoblamiento no planificado del centro de Santiago incluyendo las comunas pericentrales del área de estudio. A modo de contexto, en la década de los '60 población totalizaba casi 402 mil habitantes en la comuna de Santiago. Sin embargo en los años setenta ésta se redujo a la mitad llegando a los 298.877 habitantes (-102 por ciento de variación intercensal). El terremoto del '85 agudizó esta situación, aumentando las condiciones de deterioro físico, funcional y social de la comuna. Esta situación, se vio agravada por el terremoto del '85, generando un aumento del despoblamiento y de la multiplicación de sitios eriazos que más tarde se traducirían en oportunidades de reconstrucción (Contreras, 2005). Con este motivo, y para cumplir los propósitos del D.S. de liberación del suelo, entre los años 1979 y 1985 se llevó a cabo un amplio proceso de erradicación de poblaciones informales ubicadas dentro, tanto de las comunas centrales como de las ricas de Santiago, llevándolas hacia la periferia de la ciudad, al espacio satelital en construcción (Contreras, 2005; López, Gasic, & Meza, 2012). El área de estudio previo a 1984, era parte de la comuna de Santiago siendo, de esa forma, parte de las zonas que sufrieron despoblamiento y deterioro de infraestructura.

Siendo independencia parte de la comuna de Santiago en los años '70 y '80, se vivió un alto abandono por parte del Estado, tal como lo rescata el siguiente testimonio de un entrevistados en cuanto al el empobrecimiento y también el deterioro de la infraestructura pública.

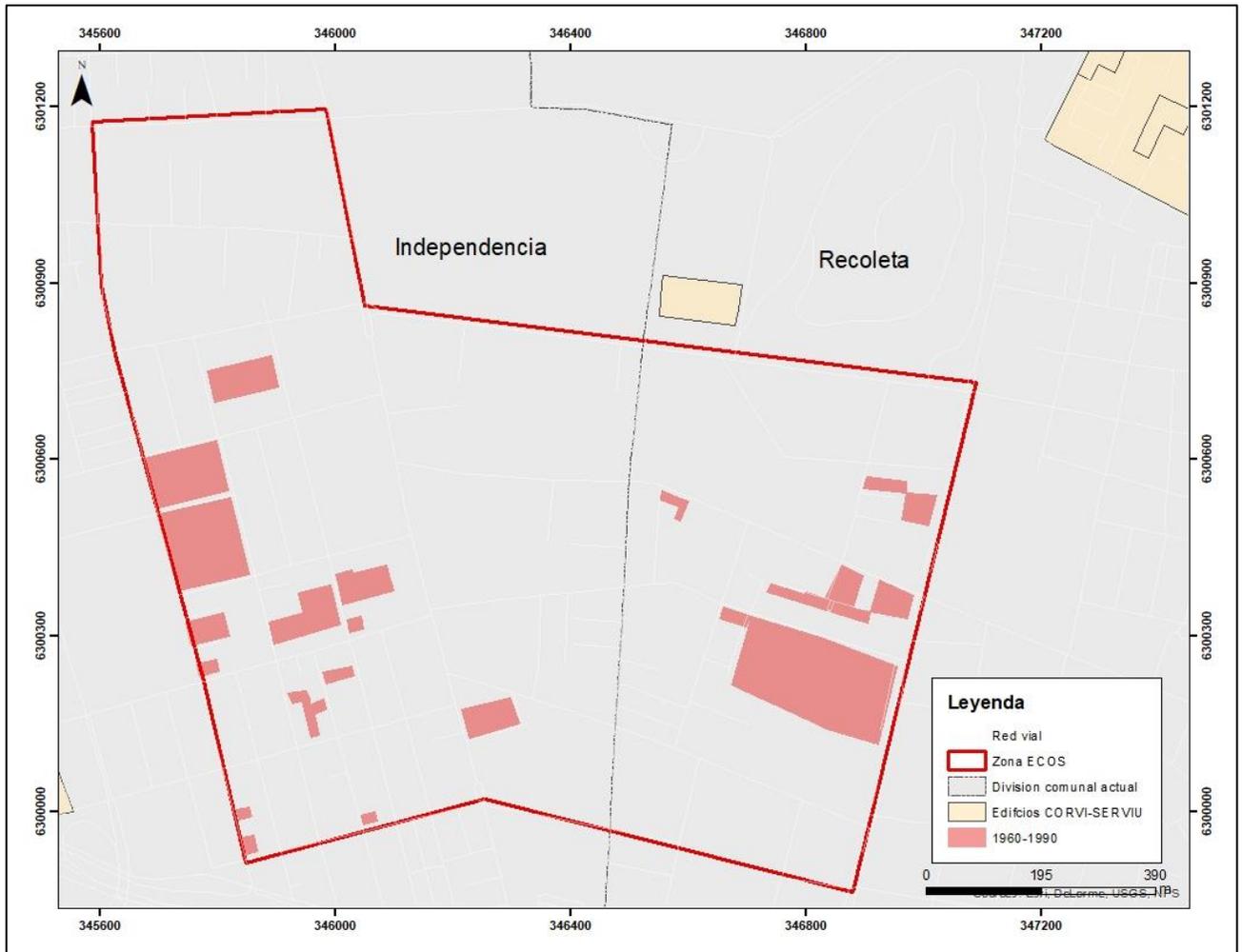
“Eso bueno fue en los años antes del golpe, si esto cambió justamente con el golpe, ya, este barrio se vino abajo, se vino abajo porque nadie quería vivir acá el año 74, la gente que eran dueños de negocios en esta zona, los hijos ya no quisieron hacerse cargo de los negocios, y se fueron de acá, entonces había mucha casa abandonada” (Fuente: ENQ\_126)

Este proceso descrito, se profundizó en los años '80, llegando incluso algunos terrenos a ser retomados, como cita Contreras (2011) a Necochea e Icaza (1990)

“retomados en parte por nuevos ocupantes ilegales de algunas viviendas deterioradas que no han sido demolidas o por arriendo de tierra para construcción de mediaguas en los interiores de los terrenos que fueran parcialmente despejados mediante demoliciones posteriores al sismo de marzo de 1985” (p. 50)

Como consecuencia de la implementación de la nueva estrategia político – económica, donde el Estado por primera vez 40 años deja de ser el actor encargado de producir viviendas, sumado a las reformas de liberación de suelo, la construcción de viviendas en el área de estudio fue prácticamente cero durante la dictadura, más allá de iniciativas particulares (Figura 11).

Figura 9: construcciones entre 1960 y 1990 en La Chimba



Fuente: elaboración propia

Tal como se comentaba previamente, el área vivió un importante deterioro habitacional como consecuencia de la implementación de políticas que instalaron del sistema neoliberal, destruyendo artefactos, instituciones políticas y prácticas pasadas, desembocando en una re-regulación y re-representación de la ciudad, como actor protagonista de producción y reproducción del modelo en su reorganización espacial (Lefebvre, 2013; Rodríguez & Rodríguez, 2009).

Este deterioro descrito, generado por el éxodo y falta de aporte y preocupación estatal, generaron las condiciones para construcción de galpones, bodegas e industrias de pequeña escala. El uso comercial de las grandes avenidas Independencia se consolidaron, en contraste con la baja del resto del barrio, como un área de porvenir e inversión a pequeña

escala. La llegada de inmigrantes fue clave, particularmente en el sector perteneciente a la comuna de recoleta:

“Los galpones se hacen de puras esquinas. Todas esas casas, la tienda grande esa de ahí, esa celeste, es el mismo dueño de... que tiene... Oye, los chinos tienen mucha plata. Y lo apoyan mucho de allá. Yo tengo muchos amigos chinos, y dicen que allá los apoyan para que compren acá y se instalen.” (Fuente: EAL\_4\_Echeverría 1047)

Por último, y como antelación del siguiente periodo, Sabatini (2000) afirma que la liberalización del suelo no desencadenó la bajada de los precios del suelo, como se había pensado, sino que fue sucedió todo lo contrario, se inició una escalada de los precios debido a un mercado inmobiliario especulativo que se reforzó en Chile desde 1979 (Jimenez, Hidalgo, Campesino, & Voltaire, 2018).

- *1990 la vuelta a la democracia y la consolidación de Estado Neoliberal*

La vuelta a la democracia significó para el país reencontrarse con la estabilidad política repensando, por lo tanto, la dirección que debían tomar los procesos de urbanización y vivienda, viendo qué medida los espacios centrales y pericentrales podrían re-urbanizarse. Analizando las distintas modalidades de viviendas sociales (Anexo 1), es posible ver una continuidad entre el periodo 1978 y 1995 (Hidalgo, 1999).

Iniciándose este periodo, el déficit de vivienda era muy grande, si bien las cifras oficiales mencionaban una falta cuantitativa de 161.000 otros autores (ref. Durán, 1989; en Rugiero, 1998) cifraban el déficit en 800.000 viviendas en 1989. Uno de los principales problemas era el nivel de allegamiento y hacinamiento, que resultaban insoslayables, afirmando el MIDEPLAN una cifra de 955.000 familias allegadas (Rugiero, 1998). En relación a las políticas asociadas a la producción de vivienda social, durante la primera década de democracia, tuvieron como objetivos básicos: congelar el déficit cuantitativo existente, avanzar en el mejoramiento de la calidad del parque habitacional y aumentar los recursos orientados a entregar soluciones habitacionales para las familias más pobres. En este sentido, la alternativa de vivienda popular más significativa fue el Programa de Vivienda Básica, que en el período 1991-1995 involucró 122.078 unidades en todo el país (Hidalgo, 1999). La activa participación del privado en la producción de viviendas para reducir el gran déficit habitacional es una estrategia que tuvo éxito en términos cuantitativos, pero implicó un debilitamiento adicional de las capacidades reguladoras del MINVU (Garretón, 2017) y una mirada especulativa sobre sitios centrales y pericentrales por rentas potenciales dada su localización y normativas urbanas que estimulan la inversión inmobiliaria.

La aparición de las inmobiliarias como actores claves, fue percibido por la población de la zona, es posible leer esto ya en las entrevistas del 2009:

“...lo que sí, cambios como en todas las grandes ciudades, porque han aparecido estos edificios, construcciones en las cercanías, entonces ha aumentado el tráfico, han aumentado los tacos, han aumentado problemas de estacionamiento, esas cosas que son habituales en el gran Santiago hoy en día” (Ent\_126)

Y con mayor frecuencia aparece en las entrevistas del 2016:

“Las viviendas nuevas las están construyendo en los sectores aledaños y así... ahí pueden ver otro edificio que está a punto de terminarse y así van destruyendo grandes casa con grandes terrenos para hacer esto” (ENT\_NE\_PINTO\_7A)

Otro entrevistado agrega:

“Bueno lo que pasa es que acá ha habido mucha presión de las inmobiliarias, te das cuenta, antes no cruzaban el río porque consideraban que este era un barrio popular, mm, no muy valioso, tú te fijas las construcciones eran casas pequeñas, este era un barrio donde se mezclaba gente de clase obrera con capas medias bajas comerciantes algunos profesionales en algunas partes, y los comerciantes de independencia, el edificio que está allá al fondo era la compañía de cervecerías unidas, entonces la cantidad de masa obrera que había ahí era muy grande, y se repartía por acá por este barrio” (ENQ126)

De esta forma, el Estado “desapareció” del territorio sólo de forma nominal, pues de dedicó a poner a la población al servicio de la maximización de acumulación del capital (Laval & Darbot, 2013) y, en esta dirección, los espacios centrales y pericentrales, fueron abandonados en cuanto a políticas directamente relacionada con modificar o controlar el crecimiento del área de estudio.

Por otro lado, la construcción de viviendas sociales, subsidiadas por el Estado, ya llevaba más de una década haciéndose en comunas periféricas, por lo tanto, no existen nuevas construcciones de estas características en el área de estudio. Por esta razón, el déficit de viviendas que existía en la comuna, en términos de número, sigue existiendo hasta el día de hoy, tal como se observa en la tabla n°5.

Tabla 6: déficit habitacional cuantitativo

Sector	Datos Generales			Déficit Habitacional Cuantitativo			
	Población	Total de Hogares	Viviendas Particulares Ocupadas con Moradores Presentes	Vivienda Irrecuperable	Hogares Allegados	Núcleos allegados, hacinados e independientes	Total requerimientos vivienda nueva (Déficit Habitacional Cuantitativo)
Total País 2002	14.800.126	4.141.427	3.899.448	155.631	241.979	145.932	543.542
Total País 2017	17.574.003	5.651.637	5.508.441	156.587	143.196	93.830	393.613
Metropolitana 2002	5.979.763	1.656.558	1.531.863	49.784	124.695	68.492	242.971
Metropolitana 2017	7.112.808	2.238.179	2.163.534	30.718	74.645	49.245	154.608
Independencia 2002	63.078	19.072	17.288	210	1.784	894	2.888
Independencia 2017	100.281	34.752	31.958	271	2.794	1.338	4.403
Recoleta 2002	145.694	39.987	34.349	1.388	5.638	2.648	9.674
Recoleta 2017	157.851	50.022	46.615	1.015	3.407	1.812	6.234

Elaboración propia. Fuente: MINVU

Tanto en Independencia como el Recoleta existe un déficit habitacional actualmente, la diferencia es que en Independencia esta cifra subió a un 152% en el periodo intercensal y Recoleta, por su parte, bajó 40%.

La situación de deterioro de devaluación del suelo, fue aprovechado por el mercado inmobiliario que, al alero de la liberalización del suelo y la falta de regulación, tenía libre pase de construcción sin límites, ni de altura, ni de cantidad de departamentos por piso. La especulación del sector, como se observa en la siguiente cita de una entrevista realizada a una mujer que trabaja en ventas de departamentos, se relaciona con el aumento de precio de suelo los últimos años y la forma en la que se materializaron estas viviendas fue el edificio en altura, siendo la principal morfología de vivienda construida post-dictadura.

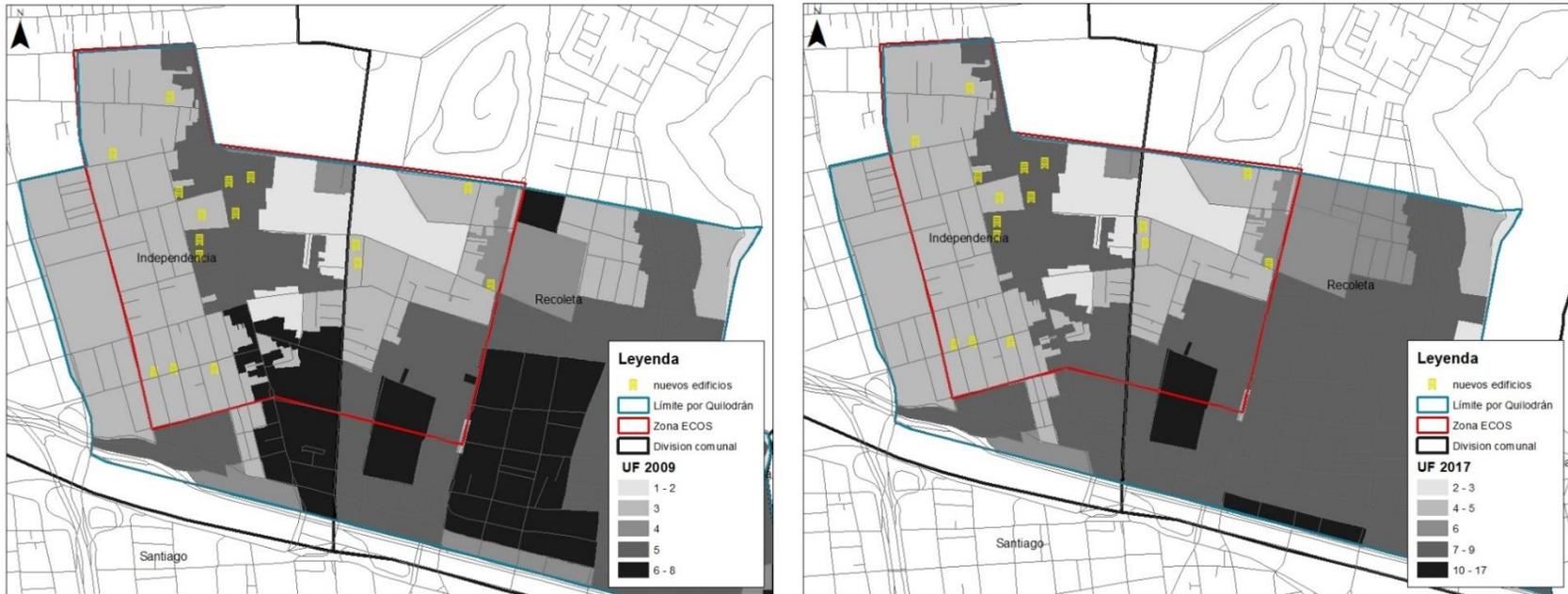
“Independencia es una zona que con el tiempo se va a encarecer. Porque van a poner un mall ahí alado, el meto está cerca, entonces es una zona que está mejorando” (ENT\_NE\_maruri\_2\_A).

Relacionado con los arriendos, la misma entrevistada comenta que a todos se les arrienda por igual, migrantes deben tener residencia definitiva y los costos, según otra entrevistada (ENT\_NE\_maruri\_3\_A) es de “\$250.000, más \$50.000 de gasto común, el internet, el agua, la luz, aparte que tienes que comer también”. De todas formas, la plusvalía del sector aprovechada por las inmobiliarias tiene que ver, además de la localización, la gran dotación de servicios, destacada por gran parte de las personas entrevistadas.

“Nos gustó el sector solamente porque estaba cerca del trabajo y bueno, más adelante nos dimos cuenta que habían supermercados cerca, están los médicos, farmacias, a 15 minutos del centro.” (ENT\_NE\_maruri\_4\_A)

Las siguientes imágenes (Figura 12 y 13), muestran el alza de uf por m2 durante los últimos años en el área de estudio, completando el fenómeno comentado por la entrevistada ENT\_NE\_maruri\_2\_A.

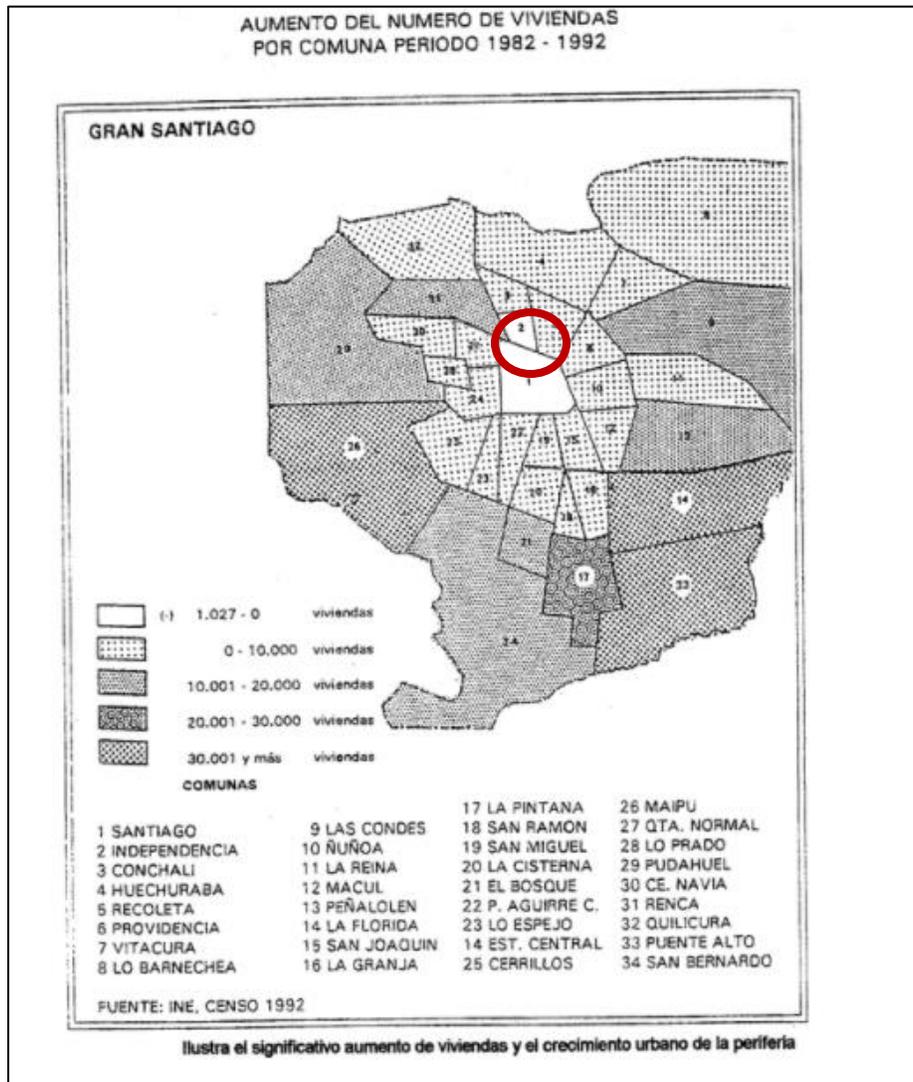
Figura 10 y 11: UF por m<sup>2</sup> en La Chimba, año 2009 y 2017.



Elaboración propia. Fuente: SII

En cuanto a la cantidad de viviendas construidas en el periodo de estudio, sus razones de construcción fue, primero: la liberalización del suelo y, luego, el aumento de los subsidios. Esto se materializó en un aumento de viviendas en La Chimba en el periodo intercensal entre 1982 y el 2017. Por temas de acceso a los datos, previo al censo de 1992, sólo se dispone de la cartografía expuesta en un texto de Rugiero (1998) (figura 14).

Figura 12: aumento de viviendas por comuna periodo 1982-1992

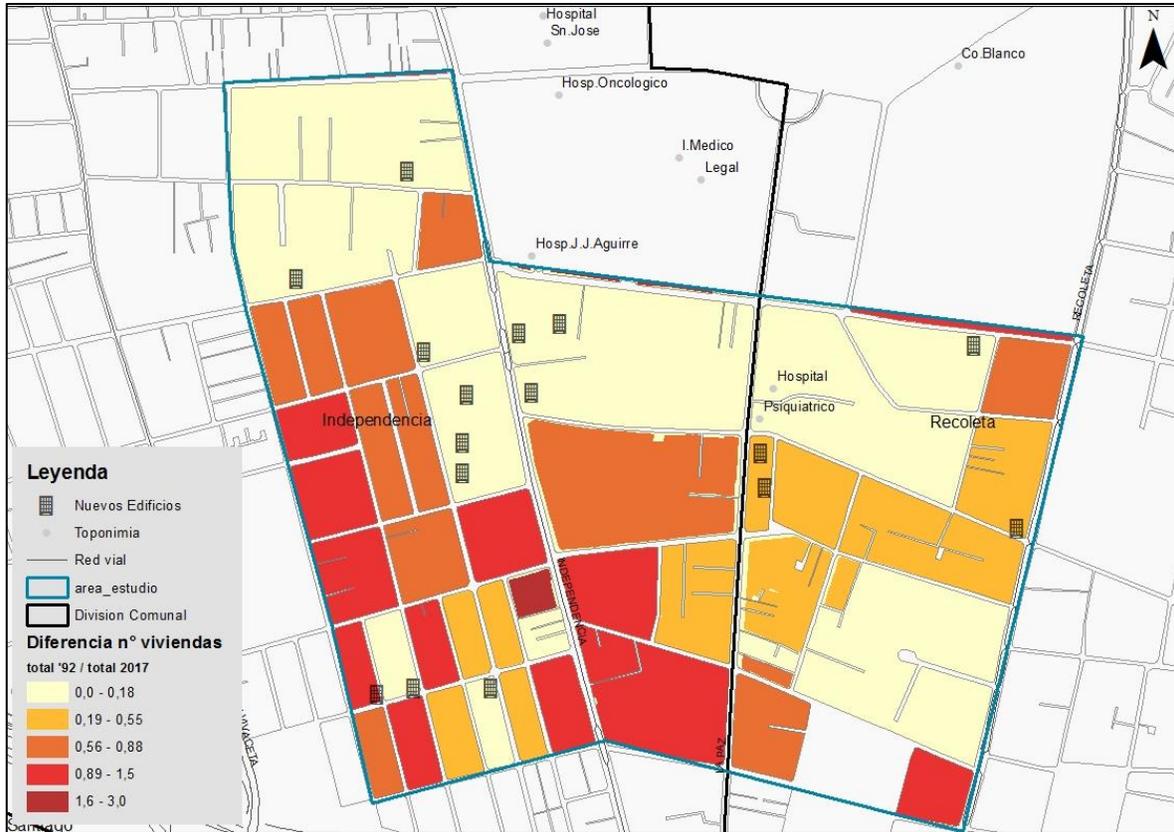


Fuente: (Rugiero, 1998)

La imagen anterior muestra que, durante el periodo comprendido entre 1982 y el '92, el área de estudio se encuentra en las zonas con menor cantidad de construcción de vivienda, abarcando el rango menor (entre 0 y 1.027 viviendas) en Independencia y el segundo menor (entre 1.027 y 10.000 viviendas) en Recoleta. En los siguientes periodos, es posible acceder

a información censal en formato editable (*Shapefile*) y se observa, en el siguiente intervalo censal (1992 – 2002), que la zona con mayor cantidad de vivienda tienen entre 121 y 230.

Figura 13: Viviendas en el Censo del 1992



Elaboración propia. Fuente: censos 1992 y 2017

Resumiendo, el área de estudio tiene, por periodo censal, el siguiente total de viviendas:

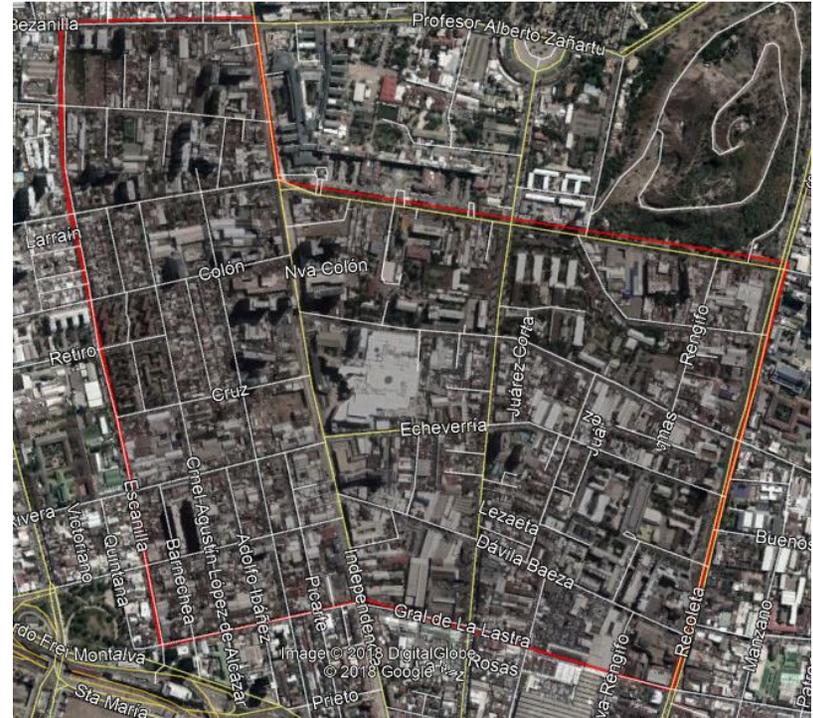
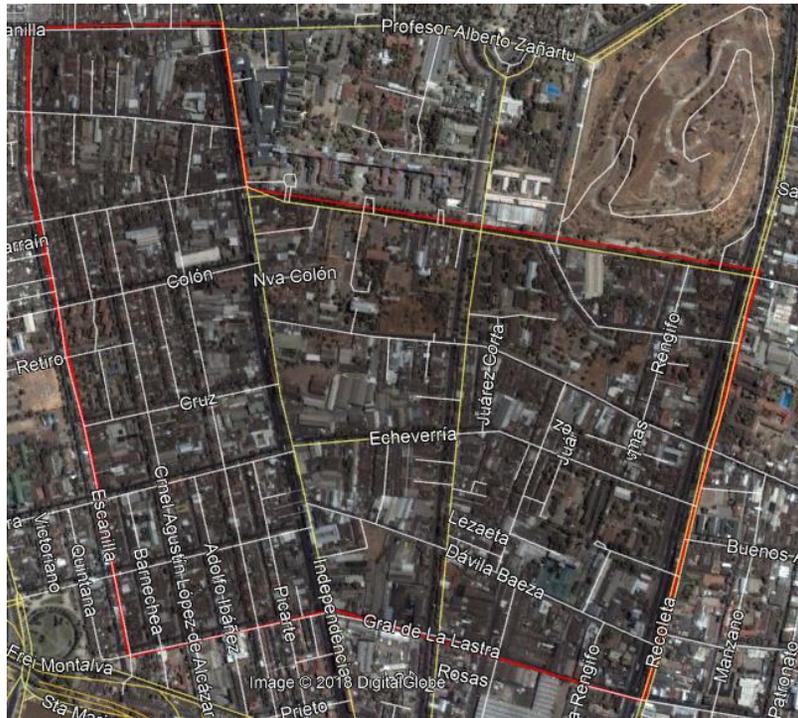
Tabla 7: total vivienda en área de estudio

Censo	Nº de viviendas
1992	3711
2002	3389
2017	12100

Elaboración propia. Fuente: Censos

En las siguientes imágenes, se muestra el cambio en una fotografía satelital obtenida del *software* Google Earth, con precisión es posible observar que el 1999 no existían edificios en el área de estudio.

Figura 14 y 15: cambio morfológico en La Chimba entre 1999 y el 2018.

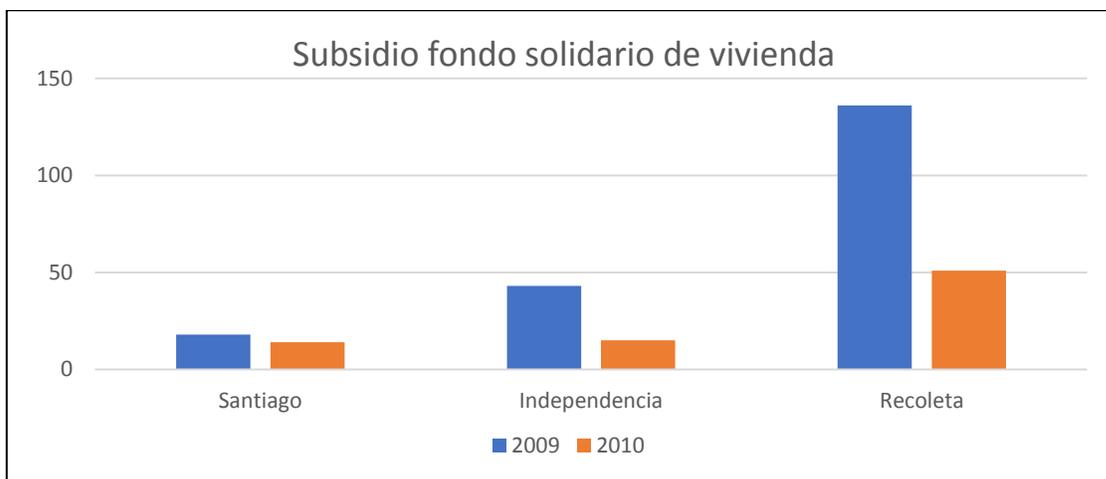


Elaboración propia. Fuente: Google Earth, 2018.

El Estado en su rol privatizador de bienes y servicios, cambia los términos en que se relacionaba con el territorio y la construcción de viviendas. Por varios años, particularmente en el periodo intercensal entre el '82 y '92, su retracción trajo abandono de La Chimba, pero como se observa en la tabla anterior (Tabla n°6) esto se revistió durante el último periodo intercensal, aumentando en más de 357% la cantidad de viviendas del área de estudio, totalmente asociada a la edificación en altura observada en la cartografía de la figura 15. De esta forma, el área de estudio pasa a ser parte de los espacios pericentrales que fueron foco de desarrollo inmobiliario privado, que fue el encargado de modificar la estructura residencial predominante (López, Gasic, & Meza, 2012).

En primer lugar, ya no es el Estado quien construye vivienda ni tampoco que las financia, sino que la construcción está ahora totalmente a mano de la empresa privada, las inmobiliarias han hecho crecer el parque como también han reducido el déficit habitacional, pero en ningún caso lo ha eliminado. El financiamiento a estas viviendas, también fue de la mano del subsidio a la demanda por parte del Estado. Esto también afectó a las comunas estudiadas, como se observa en el siguiente gráfico.

Figura 16: Subsidios entregados en Independencia y Recoleta



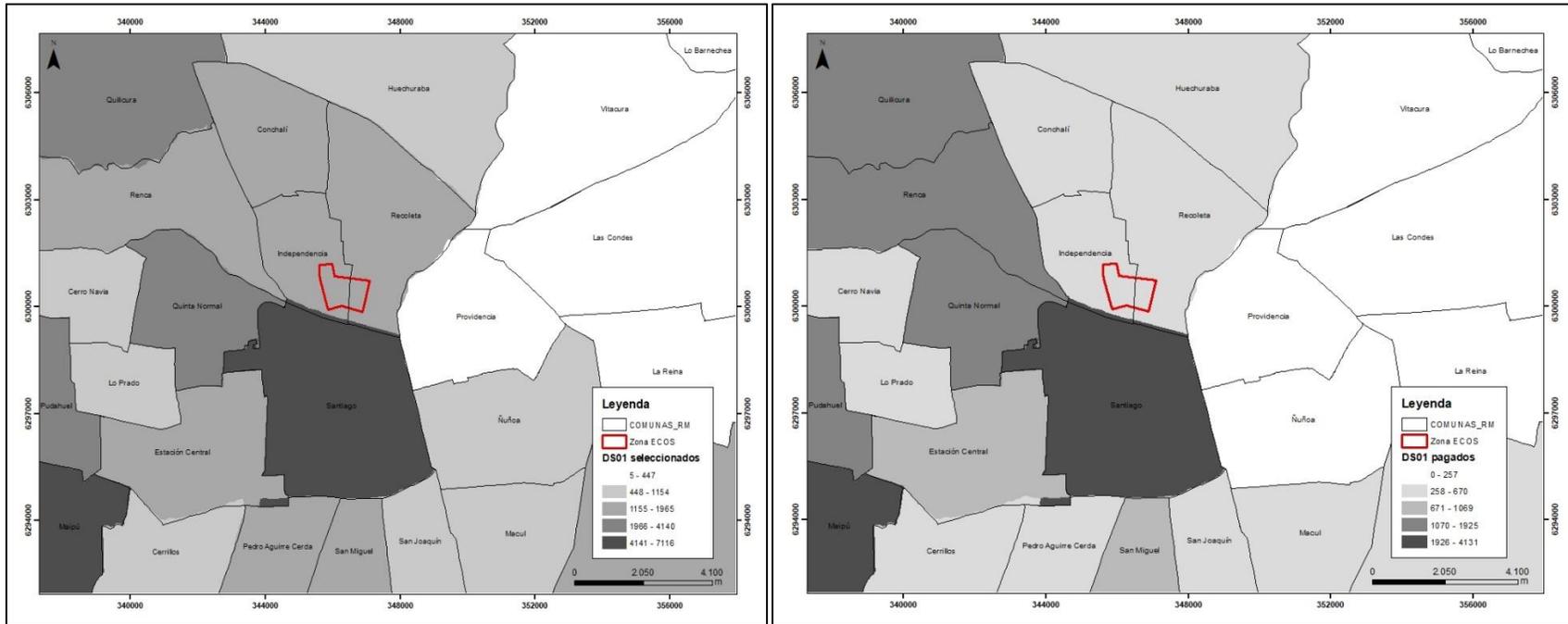
Elaboración propia. Fuente: MINVU.

De todas formas, a pesar de haber influido en algo, la información entregada por las cartografías siguientes, en relación al DS n°1 o Subsidio para familia de sectores medios es bajo en comparación con otras zonas de Santiago<sup>8</sup>, dejando así bastante ajeno el rol

<sup>8</sup> La Información se encuentra disponible en el Servicio de impuestos Internos a nivel comunal, por lo que no es posible acceder a los Subsidios otorgados o pagados exactamente en el área de estudio.

que pueda haber tenido el Estado central o las distintas administraciones en la transformación de La Chimba.

Figura 17 y 18: Subsidios DS01 seleccionados al 2015 y Subsidios pagados al 2015



Elaboración propia. Fuente: MINVU.

Por último, la consolidación del sistema de subsidios para acceder a la vivienda, traído el Fondo Solidario de Elección de Vivienda, permitió a las familias vulnerables que no podían acceder a un crédito hipotecario a financiar la adquisición o construcción de una vivienda cuyo precio no podía superar las 950 Unidades de Fomento(UF).” El monto de subsidio se determinará según la comuna o localidad en donde se adquiera o construya la vivienda y de las condiciones particulares del postulante.

#### 4.3. Renovación urbana de La Chimba

A diferencia de las políticas habitacionales, las urbanas están relacionadas con la planificación territorial y su data es posterior, sobre todo las involucradas con la formación y transformación de la Chimba.

##### - *El Estado como productor de ciudad. Situación previa a 1973*

Los espacios pericentrales y periféricos antiguos de Santiago, más empobrecidos, fueron destinados para aislar física y socialmente tanto a hogares de bajos ingresos como usos que podrían ser una amenaza para la propia ciudad. Esto último se vio radicalizado en el discurso segregador del Intendente Benjamín Vicuña Mackenna (1872-1875) cuya forma de planificar tenía como propósito garantizar la seguridad de la élite burguesa (Leyton & Huertas, 2012; Quilodrán, Sahady, & Bravo, 2014). De esta forma, distintas autoridades estatales, como intendentes o gobernadores locales, promovieron la exclusión de La Chimba dentro de la planificación de la ciudad.

Particularmente las obras sugeridas durante el periodo Mackenna, estuvieron enmarcadas en el “Plan de Mejoramiento Urbano y Social de la ciudad de Santiago”, el cual planificaba todos aquellos sitios contenidos al sur del Río Mapocho. A pesar de la exclusión, esta perspectiva permite destacar el desarrollo de la canalización del Río Mapocho, lo que indirectamente repercutió de forma favorable en el sector de la Chimba debido a su localización (Figuroa, 1996). Avanzando en el tiempo, con la construcción de los cités resultantes de la Ley de Habitación Obrera de 1906, configuró un espacio que dio cabida a distintos grupos sociales, manteniendo la condición de mixidad del área de estudio. Esta situación ha logrado mantenerse hasta la actualidad.

Siguiendo con el desarrollo previo al año 1973, sectores como La Chimba han otorgado a Santiago un crecimiento urbano irregular, forjado en base a los distintos procesos sociopolíticos que han tenido impacto sobre el sector al menos desde la década de los años ´50, dado que el Estado tuvo que enfrentar el crecimiento de la ciudad en conjunto a la propia heterogeneidad del espacio geográfico, promoviendo con ello distintos modelos de articulación territorial que

intentaban conjugar objetivos espaciales, políticos y económicos (Caviedes & Cárcamo, 1998). En este sentido, Gross (1991) identifica una arritmia entre el componente histórico y el acontecer social de la ciudad que persiste a la fecha, puesto que los procesos políticos y las estrategias territoriales son variables a través del tiempo y no siempre van de la mano. En Chile, los primeros intentos por planificar el espacio urbano de forma estratégica y a largo plazo buscaban solucionar el problema de la habitación popular más que planificar en sí.

En el periodo comprendido entre los años '30 se comenzó a planificar más sistemáticamente las ciudades de Chile, y en particular Santiago, a partir de estudios y proyectos contenidos en los Planes Reguladores (Caviedes & Cárcamo), pero, frente a la tardía respuesta central ante un sostenido aumento demográfico (Ferrando, 2008), de todas formas, en esta década se marcó la diferencia de la tendencia latinoamericana de no tomar en consideración los avances del urbanismo en los países desarrollados, fue por esta razón que se contrató al profesor austriaco Karl Brünner. Si bien, los programas y planes no se focalizaron ni tuvieron impacto directo en La Chimba, Brünner planteó una discusión interesante en términos de planificar sobre los espacios centrales y pericentrales, promoviendo así la tesis de la ciudad compacta y menos segregada respecto a la gentrificación propuesta por Mackenna en 1872 (Gross, 1991; Pavez, 2010).

En 1960 se aprueba el primer Plan Regulador Intercomunal de Santiago (P.R.I.S.) con la premisa de involucrar tímidamente la planificación urbana – regional, ajustar el crecimiento físico de la ciudad, por medio de una zonificación que establecía especificaciones sobre la construcción de barrios industriales, definiendo redes de transporte a niveles regional, intercomunal y comunal. Este plan, se muestra como la materialización de la hipótesis de Brünner en términos de contener, la extensión de la ciudad para guiar su crecimiento (Poduje, 2006)

- *Dictadura y liberalización del suelo urbano. La falsa promesa de la accesibilidad.*

Al igual que en la política de vivienda, la cual en dictadura comenzó a funcionar por medio de subsidios habitacionales, sistema de *voucher* a la demanda y alta participación privada en fabricación y construcción, en el desarrollo urbano fue similar. El Estado neoliberal operó en este periodo bajo la lógica de liberalizar y desregular el suelo urbano, tomando así una de las grandes medidas estructurales introducidas en Chile durante la dictadura (Fuentes & Sierralta, 2004), esta fue iniciada a través de la Política Nacional de Desarrollo Urbano en 1979 en donde se postulaba que el suelo urbano no era un recurso escaso. Esta política, está orientada a “asegurar el funcionamiento de un eficiente mercado de la tierra urbana”, “la planificación de los recursos públicos destinados al equipamiento e infraestructura” y el “establecimiento de normas de urbanismo y construcción claras e iguales para todos los habitantes” (PNUD-MINVU, 2012; 2014). Otro aspecto importante es la escala a la cual comenzó a planificarse:

“Por otra parte, respecto a la planificación urbana aplicada hasta ese entonces, la Política informa que ha sido tratada como una materia exclusivamente de orden intraurbano, desconociendo el contexto en que las ciudades se desenvuelven. Sin embargo, este planteamiento no coincide con la legislación en la materia, pues la Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.F.L. N° 458 de 1976), ya incluía la Planificación Regional como normativa general previa para el desarrollo urbano de las ciudades y pueblos e, incluso, la ley anterior (D.S. N° 880 de 1963) incluía la Planificación Intercomunal como una orientación previa que debía definir los ámbitos generales a considerar por los planes reguladores de cada comuna urbana” (PNUD-MINVU, 2012, pág. 12).

Este proceso de modernización capitalista, no tuvo los resultados esperados. Redundó en procesos especulativos que propiciaron un alza de suelo constante desde 1979 (Hidalgo, 2004; Sabatini, 2000). Uno de los elementos que se vio potenciado por la PNDU fue la consolidación de las nuevas periferias, siendo las principales alternativas de localización de los conjuntos de viviendas sociales. En relación a esto, se considera este periodo, y con mayor énfasis desde los '80 como el origen de la producción masiva de viviendas de interés social. El nuevo sistema, detallado anteriormente, redirigió los subsidios la demanda por medio de vouchers, en vez de a la oferta como se hacía tradicionalmente. Así, los beneficiarios comenzaron a adquirir viviendas producidas por firmas privadas en zonas periféricas de la ciudad (Arenas & Sabatini, 2000; Hidalgo, 1999; Rivera, 2012).

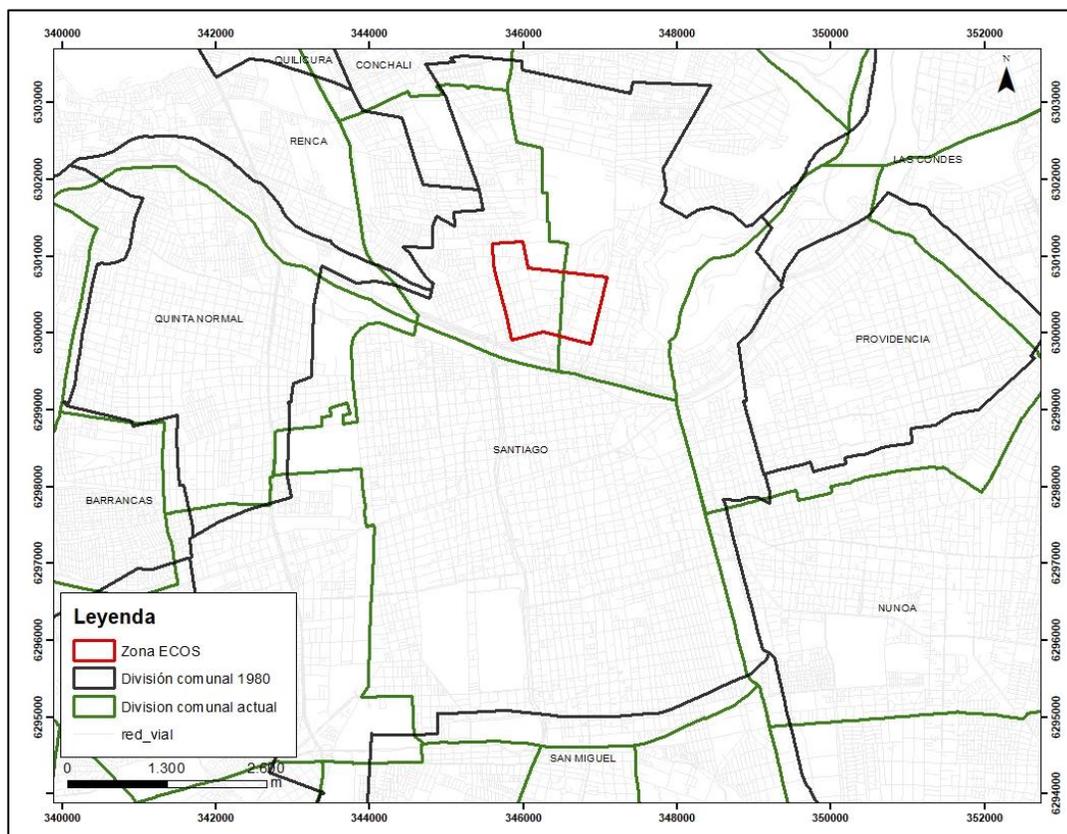
Siguiendo con el alza de suelo que provocó la reforma, esta llegó a un 200%, debido a un mercado inmobiliario especulativo que se reforzó desde entonces (Jimenez, Hidalgo, Campesino, & Voltaire, 2018; PNUD-MINVU, 2012; Sabatini, 2000). Durante este periodo se vivió también un fuerte despoblamiento de las áreas centrales de Santiago, incluida en área de estudio, no sólo por la competencia que significó el crecimiento de la superficie construible sino también porque la gente quería vivir en superficies más grandes (Contreras, 2012), por lo tanto se vivió un proceso intenso de deterioro y abandono, a pesar de la proclamación de la Política Nacional de Desarrollo Urbano.

#### - *La materialización del Estado Neoliberal en La Chimba*

La materialización del Estado Neoliberal y su manifestación en términos de la elaboración y la aplicación de políticas urbanas que transformaran La Chimba se dio en una escala diferente en relación con los términos en que se dio la política habitacional. Mientras que esta última se dio más desde una escala centralizada al territorio, es decir, Estado central hacia viviendas, la planificación urbana se dio, también y principalmente, de escala municipal a territorio, configurándose así los municipios como un actor importante en términos de su poder de influencia.

En términos de escala administrativa, tanto la comuna de Independencia como de Recoleta, surgen en 1991 a raíz de la restructuración administrativa del país. Previo a esto, ambas pertenecían a la comuna de Santiago como se observa en la siguiente figura.

Figura 19: área de estudio contenida en la comuna de Santiago, previo a 1984



Elaboración propia. Fuente: MINVU.

Así como ambas pertenecían a la comuna de Santiago, ambas también en sus informes oficiales se reconocen como la continuación del histórico sector de La Chimba<sup>9</sup>. Todo esto no significó que tuviesen el mismo desarrollo en términos de normativa y planificación, de hecho, fue muy diferente, principalmente debido a la asimetría temporal en que tuvieron regulación urbana comunal.

Previo a la aplicación de sus respectivos planes reguladores, toda el área de estudio se regía por lo dictado en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, creado el año 1994. Este plan retomó parte de los planteamientos del PRIS de 1960, principalmente en su intento por contener el crecimiento de la ciudad dentro de un límite y comuna zonificación particular que tenía como fin densificar las zonas centrales (Vicuña, 2013), por otro lado, los planes reguladores de Santiago

<sup>9</sup> Ver: <http://www.recoleta.cl/historia/> y <http://www.independencia.cl/historia/>

y Conchalí en los sectores que previamente pertenecían a estas comunas (figura n°21) en esa época, la normativa asociada era desregulada y permisiva, sin miras a largo plazo. El actual alcalde de Independencia lo describe de la siguiente manera:

“Se crea la comuna el 91 y se crean expectativas muy grandes digamos, vamos a dejar de ser el patio trasero de Santiago, vamos a ser comuna propia y aquí despegamos y ahí una frustración muy importante porque no ocurrió nada de eso. Además, heredamos el Plan Reglador Comunal de Conchalí, Santiago y renca, que además representó una profunda desregulación y entonces, se mantuvo la falta de inversión pública y privada, se mantuvo el deterioro y el impacto de la desregulación cuando operó el mercado inmobiliario” (Durán, 2017)

Pasando a la comuna de Recoleta, esta cuenta con Plan Regulador Comunal (PRC) desde el año 2005. Las zonificaciones actuales que regulan el área de estudio están en el anexo, pero permiten un crecimiento entre los 20 y 38 metros de altura. Por otro lado, en la comuna de Independencia, con su PRC desde el año 2014, la zonificación asociada al área de estudio es: C, C1 y B permitiendo un crecimiento entre 18 y 30. En la cartografía siguiente, se observa que hay una discordancia en la frontera entre ambas comunas, a pesar de ser parte del mismo sector de desarrollo inmobiliario.

Figura 20: Altura edificación Independencia y Recoleta



Elaboración propia. Fuente: PRC de Independencia y Recoleta

Si bien, con la llegada de los PRC, se generaron mayores restricciones para la construcción en altura, había edificios que fueron autorizados con anterioridad, por sobre los 20 pisos de altura y las demás reglas de construcción, por lo tanto, se han ido construyendo fuertemente en el área de estudio y existen aún proyectos a desarrollarse a mediano y corto plazo. En el caso de Independencia, con el cambio de administración del 2012 hubo un congelamiento de los permisos de edificación por un año, que es lo que permite la ley, el alcalde de Independencia comentó que fue fundamental cumplir con tener listo el PRC posterior a ese año, de otra forma, el panorama en lo comuna hubiese cambiado de forma aún más fuerte:

“En el 2012 hay un cambio. Primero, porque al mes de asumir, congelamos los permisos de edificación en una parte importante de la comuna por un año que es lo que permite la ley. Entre Independencia y Vivaceta y entre Benzanilla e hipódromo. También por toda la franja central que es donde se encuentran los cités, la población los castaños, la zona del parque central que es donde... es una zona que responde a un modelo de construcción de ciudad, un tipo de emplazamiento, había una estrategia urbana y había un modelo muy importante

de resguardar. Lo hubiésemos hecho en toda la comuna, pero lo que pasa es que la ley no lo permite, congelar los permisos en toda la comuna” (Durán, 2017)

Aun así, teniendo y logrando el PRC de la comuna donde se estableció una altura máxima de 30 metros, o sea alrededor de 10 pisos, controlando la invasión del actor inmobiliario, por un lado, se profundizó también el rol de la municipalidad por preservar la herencia patrimonial y cultural de la comuna, definiendo zonas patrimoniales con el fin de poner el valor la herencia histórica de la zona:

“Lo otro hay, lo q yo te decía es poner en valor esta identidad invisibilizada, recuperar el orgullo... aquí el otro lado del río es donde tenemos la mayor infraestructura hospitalaria de la ciudad, es donde está la mayor cantidad de lugares patrimoniales, entonces empezamos a fortalecer eso, tanto así que hoy tenemos más zonas típicas, más edificios protegidos, más comunidades.” (Durán, 2017)

De todas formas, a pesar de la implementación de la regulación restrictiva, con mayor anterioridad en Recoleta, los permisos de edificación se entregaron antes de aprobar los PRCs, Gonzalo Durán le llama “los remanentes que nos quedaron previo al PRC” (Durán, 2017), por lo que hasta el día de hoy existen construcciones activas y otras por activarse autorizadas con anterioridad. A raíz de esto, los cambios morfológicos del área de estudio están muy asociados a la regulación urbana, situación percibida por los vecinos de La Chimba:

“Cambios importantes en...a ver...puede ser, lo que pasa es que como yo vivo cerca de un cerro, que es el Cerro Blanco, ha cambiado un poco la estructura del cerro, porque como lo tomó, el cerro metropolitano, Parque Metropolitano, perdón, la infraestructura ha mejorado mucho, ha mejorado mucho, las calles también están bien arregladas, en Avenida La Paz, que es donde vivo yo, se hizo hace como dos años atrás un cambio de pavimento, entonces, han sido los cambios más principales, y ha llegado mucho más edificio, muchas constructoras han comprado terrenos y han construido más edificios.” (fuente: ENQ\_294)

El entrevistado anterior hace referencia al dinamismo con que se movía el sector inmobiliario en la zona el año 2009, particularmente en la comuna de Recoleta y los alrededores del cerro blanco, que corresponde de manera más fuerte al inicio del boom inmobiliario. De la misma forma, el siguiente entrevistado profundiza sobre este avance al año 2015 en la comuna de Independencia y, en particular, el rol del municipio y sus administraciones en la transformación:

“yo llegué aquí el año 2010, en un principio la comuna de Independencia...En... la percibí como una comuna que mantenía sus raíces de un Santiago de los años 80- 90 posteriormente al pasar de los años, lo que he ido apreciando en estos últimos 5 años con los cambios de mando en la municipalidad se ha podido apreciar bastante cambios, sobre todo en la parte urbana puesto que yo cuando llegué el año 2010, se estaban construyendo por acá por atrás de la facultad unos departamentos, alrededor de 5 edificios ya están terminados desde ese año, así que ha habido un superávit en cuanto a vivienda bastante grande.” (Fuente: recorrido comentado a Estudiante universitario, 2015).

Lo mencionado por el estudiante, rememora al concepto lugar y la significancia perceptiva de los cambios entre las distintas avenidas:

“Mira de aquí a Mapocho van a ver puras grúas de hecho más allá también por Independencia, por Avenida la Paz no es tanto” (Fuente: recorrido comentado 2, 2015)

En consecuencia, el auge inmobiliario, particularmente en la comuna de Independencia, aún no llega a su techo. Pero en adelante se hará de forma más organizada,

“Queremos una comuna... es un pésimo concepto, pero para que se entienda. Una comuna moderna en el sentido de la provisión de servicios de calidad, de acceso, pero sin perder su carácter, escala, identidad. Así como una primera cosa que yo diría, en contraposición a la idea de que construimos edificios en altura y eso es super moderno, no. Lo que queremos es, tiene que haber desarrollo inmobiliario porque hay zonas con importante deterioro. Segundo porque, entendemos que la mirada de la ciudad no puede seguir creciendo para los lados, tiene que haber crecimiento en altura. Pero tiene que ser regulado... Pero ahí hay dimensión de estas “modernidad”. Por otro lado, una oferta de servicios que no teníamos... banco no sé, el tema de la infraestructura urbana, el metro, corredor de transporte público, hemos recuperado en un 70% de las veredas de la comuna... Esta idea de cómo progreso, pero manteniendo su esencia” (Durán, 2017)

Entonces, de forma más planificada, se pretende aprovechar la construcción del metro línea 3, el centro comercial que se localizará en la ex cervecera Ebner, como también la ubicación estratégica de La Chimba en la ciudad, para consolidar de forma más “moderna” la evolución urbanística que ha experimentado la comuna durante los últimos años, proyectándose como una alternativa más barata que Santiago Centro, pero con similares características considerando su ubicación y conectividad. En enero del 2016, Independencia tenía 17 proyectos de departamentos, con una oferta disponible a un plazo de 18 meses aproximadamente (Bañados, 2016) y el sector con mayor oferta se encuentra dentro del área de estudio y corresponde particularmente a la zona comprendida por la calle de Av. Independencia, Bezanilla y Gamero "Este sector concentra casi un tercio de la oferta de la comuna. Otro sector que presenta una oferta importante corresponde a la zona cercana al Hipódromo de Chile" (Bañados, 2016).

Las zonas de principal auge se prestan incluso a procesos de gentrificación en tanto arriban mejores pagadores del suelo, porque el suelo subió de precio, impidiendo construcciones sociales, por ejemplo.

“Independencia tiene un problema grave, no tiene terrenos, y los privados son carísimo. O sea, aquí las inmobiliarias estaban comprando a 25UF el m<sup>2</sup>, imposible construir viviendas sociales” (Durán, 2017)

Debido a la importancia de los ciclos de transformación de barrios y vecindarios, como La Chimba, la estructura de renta del suelo es la relación económica central de la gentrificación, el valor

económico y el deterioro son dos condiciones que preparan el terreno para el desarrollo de gentrificación (Contreras & Venegas, 2016), entendiéndola como procesos de transformación urbana, principalmente de renovación de zonas centrales y, más específicamente, “es un fenómeno de reconquista de las áreas centrales y de las zonas consolidadas de las ciudades por el poder económico, particularmente cuando se trata de la apropiación de esos espacios por parte de los agentes inmobiliarios privados y sus operaciones de capitalización de renta del suelo. Además, la gentrificación “reproduce la desigualdad entre clases a nivel urbano y de barrio” (Casgrain & Janoschka, 2013, pág. 21). De esta forma, a pesar de los avances obtenidos con el PRC; los remanentes expresados por Durán, inevitablemente marcaron una pauta para el desarrollo de la comuna. El urbanismo pro-empresarial logró un gran avance previo, entiende como la focalizada estrategia de renovar las zonas históricas, como La Chimba, que se visualizan como las de mayor retribución económica a través de inversión inmobiliaria (López, Gasic, & Meza, 2012). El freno puesto por el PRC es reconocido como positivo para los habitantes de la zona:

“obras si , muchas que son yo les digo las moles pero nuestro alcalde de ahora por el plano regulador no se pueden edificar edificios más de 10 pisos ya... eso cambio , porque los que se estaban , los que quedaron por edificar que fue con el otro alcalde esos tuvieron que seguir su proyecto pero ahora no por el plano regulador no se puede más de 10 pisos” (Fuente: ENQ\_244)

A raíz de lo anterior, es importante relevar la importancia que puede -o no- tener las distintas instituciones administrativas en la transformación y desarrollo de un barrio. Como se vio en el marco teórico, las instituciones encargadas de desarrollar y aplicar políticas de planificación urbanas van desde el MINVU hasta la municipalidad y, lo que deja en evidencia la entrevista con Durán es que, previo a su llegada y al desarrollo del PRC en Independencia, no hubo preocupación por el sector, a pesar de las distintas modificaciones del PRMS, por ejemplo.

“Un momento hasta el '90, ahí en general Independencia era una comuna en todo sentido como congelada en el tiempo, no sólo no tenía ningún tipo de desarrollo inmobiliario, de ningún tipo, tenía un deterioro físico importante, un empobrecimiento o pérdida de poder adquisitivo, especialmente por envejecimiento de los habitantes... una falta de inversión pública brutal, entonces de algún modo Independencia en los '90 hubiese sido una comuna del '60 pero deteriorada.” (Durán, 2017)

Entonces, la acusación es a la falta de voluntad política que hubo en las administraciones previas a él y no directamente al gobierno central, que también podría haber tenido facultades que disminuyeran el deterioro local. El consenso hegemónico que existió entre las distintas escalas de gobierno y el mercado, se dio por sentado previo a la administración actual (Portelli, 1973)

Por otro último, en la comuna de Recoleta la situación fue más paulatina y se controló tempranamente, esto a pesar de ser una comuna con características similares en tanto ubicación y conectividad. Conforme pasan los años, Recoleta posee cada vez menos proyectos en oferta. Hasta el 2013, la comuna presentaba un mercado dinámico, con cerca de 12 proyectos en competencia promedio por trimestre, mientras que desde el 2014 se ha estabilizado en torno a los cuatro proyectos. El sector más demandado corresponde al el de Cerro Blanco y cuenta con preferencia por parte de la demanda por su gran cantidad de equipamientos asociados como colegios, universidades, clínicas, hospitales, estación de metro y la reciente incorporación de comercio de gran escala (Bañados, 2016).

“Estoy aquí desde el año 80, este es un pasaje de los pocos que queda en este barrio, porque en este pasaje hay un proyecto que también lo van a comprar y lo van hacer un mall, junto al otro pasaje que está al otro lado, porque son los únicos que quedan, ya que los otros son puros locales comerciales ahora y estos son los últimos pasajes que están quedando que también están en proyecto de que lo van a comprar y lo van hacer un mall, según lo que he escuchado.”  
(ENT\_NE\_maruri\_5\_A)

Si bien, como se dijo anteriormente, no se tomará la zona desde la perspectiva de barrio, pues es un concepto con definición completa que no se abordó en esta investigación, lo importante de esa cita es mostrar las diferentes percepciones que se tienen desde los habitantes al ver la rápida transformación que ha tenido el sector. A pesar de ubicarse en recoleta, es parte del mismo sector “La Chimba”, donde el alcalde de Independencia habla justamente de la necesidad de “generar toda una línea de inversión pública y privada destinada a resguardar y fortalecer el carácter residencial de la comuna” (Durán, 2017). El carácter binominal del sector en términos político administrativo, crea una especie de frontera tanto de regulación como de percepción de los habitantes. Problema provocado por la parcelación de la planificación urbana y de la importancia de los municipios en el desarrollo es esta.

#### 4.4. Encuentro de actores: Estado, el gobierno local, y la gestión del mercado inmobiliario en La Chimba.

El desarrollo de los resultados anteriores permite comprender la importancia que tuvo, a nivel local, el ingreso de los municipios en términos administrativos como son hoy en día. El amparo legal es la “Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades”<sup>10</sup>. Esta Ley, particularmente en el artículo 4, se define como labor de las municipalidades:

---

<sup>10</sup> La última versión de esta Ley, acaba de entrar en vigencia el 1 de marzo del 2018:  
<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=251693&idVersion=>

“La planificación y regulación de la comuna y la confección del plan regulador comunal, de acuerdo con las normas legales vigentes” (Ministerio Secretaría General de la República, 2018)

Dotándole así, la absoluta responsabilidad de que las comunas cuenten con un PRC. En este sentido, es posible que se creen ciertas diferencias concretas entre una comuna y otra, con respecto a la forma de regular, creando fronteras inexistentes entre la una y la otra, incluso con respecto a un mismo barrio, como lo es La Chimba, pues “espacio, frontera y poder se conjugan constantemente y traspasan semánticamente a los individuos” (Spindola, 2016, p.28).

De esta forma, habitantes del sector, consideran a La Chimba como parte del centro de Santiago, diluyendo la clasificación de “frontera” espacial y marcándola en términos de multiculturalidad:

“Porque estoy...yo camino cinco cuadras y estoy en el centro cultural Mapocho. Camino otras cinco cuadras y estoy en la Plaza de Armas. Y soy rata de ciudad, o sea, me gusta el centro, tener a la mano donde tomarme un café, librerías, cine, eh...eso digamos, que me muevo hacia el centro, ahora si me muevo pal otro lado tengo varios hospitales y tengo los cementerios, pa irme al...el último desde principios de los 90, se ha transformado en un barrio como de frontera, que es donde ha llegado mucho peruano, ya. (ENQ\_126\_2009)

La conflictividad que menciona el entrevistado, no es algo nuevo, pues la presencia de inmigrantes ha estado siempre presente, siendo un actor fundamental de la formación de la zona de estudio, pero la llegada de migrantes latinoamericanos creó la emergencia de estigmas y nuevas fronteras territoriales vinculadas a la llegada de inmigrantes latinoamericanos desde mediados de los años '90 (Torres & Hidalgo, 2009), como se menciona en la cita anterior.

Ahora, siguiendo con el tema de morfología espacial, si bien La Chimba siendo ahora parte del centro de Santiago, es clave que aún conserva su histórica mixtura de usos de suelo, dividiendo su territorio entre zonas residenciales, comerciales con ventas de textil, abastecimiento alimenticio, aumento de servicios, y todo esto característicos de zonas pericentrales:

“Por lo cómodo, porque tenís todo cerca, tenís...si te vai caminando llegai al centro, tenís Patronato, tenís el metro a la vuelta, locomoción por todos lados. O sea, si me dicen que me cambie de barrio, me cuesta mucho, pensar en cambiarme de barrio. Tengo todo cerca, tengo mi familia cerca, todo cerca y aparte creo que esto es central, creo que es lo más central que hay, estamos a dos cuadras, cuatro cuadras del centro, entonces...no, es impagable lo que tenís de comodidad.” (Fuente: ENQ\_239)

La cita anterior, refuerza la tesis del alcalde Durán sobre fortalecer el uso residencial del barrio en conjunto con aumentar los servicios, haciendo del sector un territorio de proximidad, entendiéndolo como como un soporte que ofrece los anclajes necesarios para las prácticas de movilidad cotidiana, entendiendo la movilidad cotidiana de una forma más compleja que el simple desplazamiento, sino que como una dimensión que permita desarrollar mejores modos de vida,

con proyectos de vida asociado a la construcción del lugar en el que se habita en conjunto con proximidad a la ciudad donde se encuentra (Lazo & Calderón, 2014). En este sentido, el rol del gobierno local es entregar a los habitantes esa posibilidad, en conjunto con actores privados, públicos y con activa participación de la ciudadanía en el proceso elaborativo (Durán, 2017),

En tal sentido, los territorios de proximidad, deben elaborar un soporte que ofrezca anclajes para estas prácticas cotidianas de los habitantes (Lazo & Calderón, 2014), promoviendo la mixidad de usos de suelo de la zona. Pero esta promoción no es algo que deba empezar de cero, sino que más bien, es potenciar la característica que siempre ha tenido

“...una comuna que mantiene preferentemente su carácter residencial y de servicios, comercio de las telas , de las flores, etc. No es una comuna que va a tener naturaleza industrial y tampoco puede desprenderse del valor del tipo de ofertas y servicios. Algunos asociados a la vega y la actividad gastronómica. Otra cosa, preservar el valor patrimonial y cultura, esto pasa por puesta en valor y promoción hasta medidas concretas en materia de programas de recuperación de fachadas... y ahí en vivienda, programa de recuperación de cites” (Durán, 2017)

No obstante, la mixtura no se refiere exclusivamente al uso de suelo, sino también a la composición de sus habitantes:

“Este era un barrio donde se mezclaba gente de clase obrera con capas medias bajas comerciantes algunos profesionales en algunas partes, y los comerciantes de independencia, el edificio del fondo era la compañía de cervecías unidas, entonces la cantidad de masa obrera que había ahí era muy grande, y se repartía por acá por este barrio” (Fuente: ENQ\_126). “

Entonces, desde la regulación central pareciera ser poco el aporte entregado desde 1973 en post de la transformación que ha tenido el barrio, pues, no se fomentó la construcción de viviendas sociales, ni de ningún tipo.

“Mire yo le voy a ser muy sincero, hay viviendas que están en peores condiciones, la casa roja la cerraron, por ejemplo, acá hay bastante, como le digo, esa casa de ahí vaya y véalos como viven y comparen, le voy a decir la verdad, acá hay bastantes casas que son peores que Santiago 1 como no el penal, pero la gente vive ahí, yo no sé si estarán acostumbrados a ese sistema” (Fuente: ENQ\_139)

Los incentivos de repoblamiento fueron escasos y en palabras del alcalde de Independencia “La comuna estaba abandonada, no había intervención de ningún tipo al momento que nosotros tomamos el control de la comuna”. De todas formas, los edificios, comandados por la agencia inmobiliaria, llegaron hace aproximadamente 15 años a La Chimba:

“la diferencia son los edificios nomás, nada más, eso es lo que ha ido cambiando el barrio, toda la comuna” (Fuente: ENQ\_149)

De todas formas, hay una percepción social del cambio estructural que tuvo el desarrollo de La Chimba una vez aprobado la normativa urbana, en términos de como se ha cesado, en parte, la cesión de permisos de edificación:

“Lo que pasa es que, hasta hace unos 3 años atrás, más o menos, nosotros nos estábamos rigiendo por un Plan Regulador, emm... mal diseñao’, y que estaba basado en el Plan Metropolitano de... de... edificaciones. ¿Ya? Y el Plan Metropolitano, la verdad es que decía que, perfectamente, en un barrio residencial como este, que es de casas de 1 o 2 pisos, se puede instalar un edificio de 15, si quieres. (Fuente:EAL\_5b\_Cruz López)

La gestión inmobiliaria fue más rápida que la gestión local, pues esta última es por Ley la encargada de dotar a la comuna de regulación en términos de construcciones. Los nuevos edificios que se construyen, hasta ahora, y que rompen con las normas impuesta por los PRC, fueron permitidos antes de la aprobación de estos. Entonces, quienes marcaron la pauta del desarrollo comunal fueron los privados, a través de las garantías estatales que permitieron esto, provocado efectos dañitos en la comunidad:

“¿Qué es lo que pasaba hace este tiempo atrás? Si tú ves el eje de Independencia, hay edificios que son torres enormes. Con la llegada del nuevo alcalde, lo primero que se hace es definir un Plan Regulador nuevo y adaptado a la realidad de la comuna. Básicamente, lo que invita este Plan, en cuanto a la construcción de edificios, es que en avenidas se construya hasta un máximo de 10 pisos, y en sectores interiores como este, un tope máximo entre 4 a 6 pisos. Que es más menos... no produce tanta, tanto efecto dañino a la comunidad. (Fuente\_EAL\_5b\_Cruz López)

Actualmente, los gobiernos locales, de ambas comunas, han planificado el desarrollo urbano el fortalecimiento del actor público, representado por la figura del municipio. Coincide que, ambos alcaldes pertenecen a un sector político aliado que se distancia del agente privado como regulador del espacio <sup>11</sup>

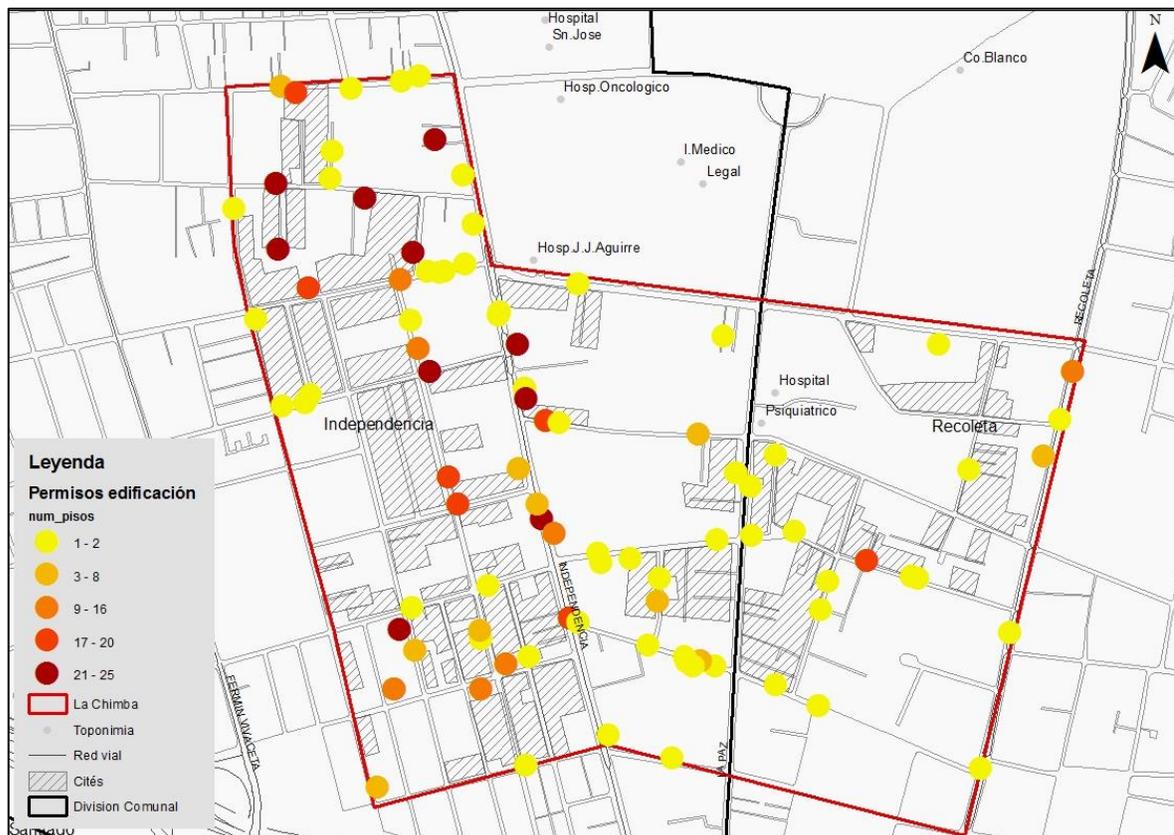
Pero, por otro lado, la gestión inmobiliaria que representa al espectro privado se vincula directamente con la transformación del territorio, particularmente de Independencia, sector donde se concentra la mayor cantidad de edificaciones nuevas en altura. Como se ve en la siguiente imagen, la construcción de estos edificios se vincula directamente con las zonas con mayor concentración de cités del área edificaciones que, como se vio previamente, corresponden a las construcciones de viviendas sociales de principio de siglo XX. En las siguiente figuras se observa la mixtura habitacional del área de estudio, donde conviven las distintas expresiones territoriales

---

<sup>11</sup> Gonzalo Durán, alcalde de Independencia, milita en el Partido Socialista de Chile, por otro lado, Daniel Jadue, alcalde de Recoleta, milita en el Partido Comunista de Chile.

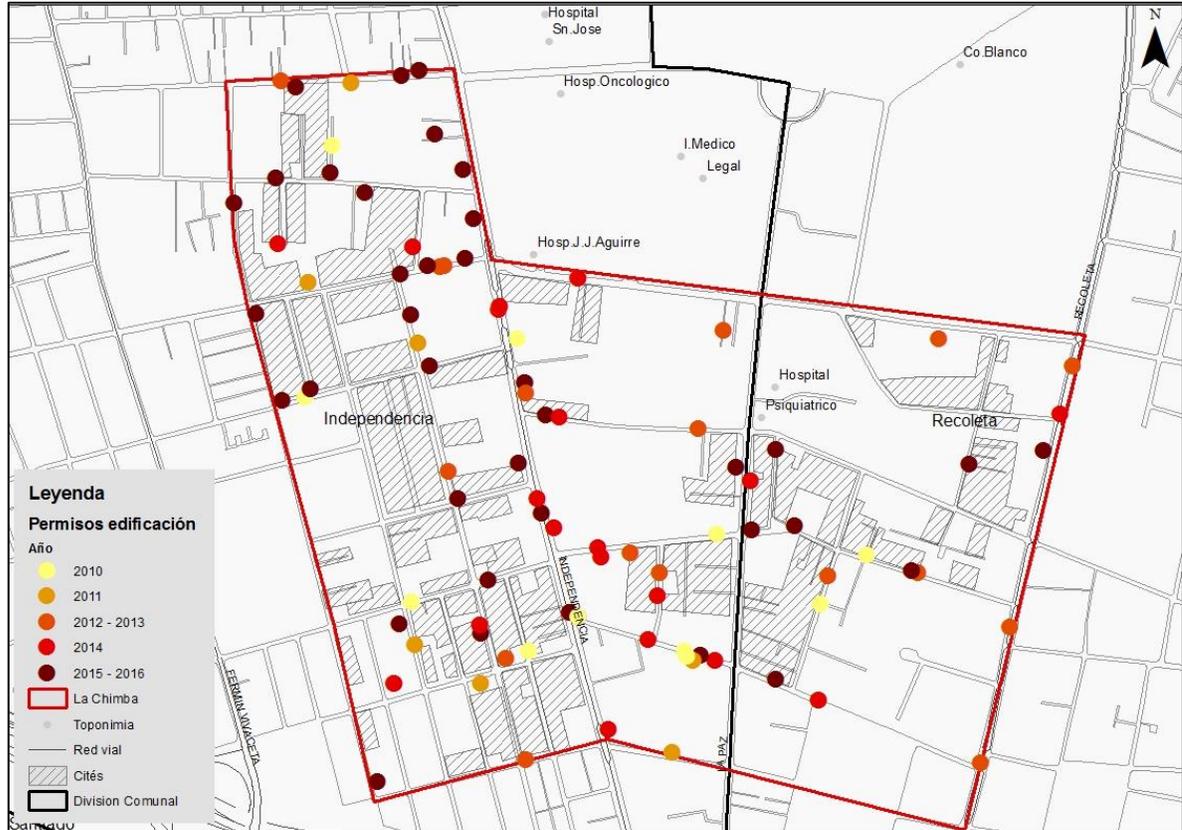
de las políticas urbanas y habitacionales. Edificios en altura rodeados por cites con alto grado de renovación reciente, principalmente de los últimos 10 años.

Figura 21: permisos de edificación según pisos



Elaboración propia. Fuente: INE 2017.

Figura 22: permisos de edificación según años.



Elaboración propia. Fuente: INE 2017

Las mixturas mostradas en las imágenes anteriores indican que, existe un total de 99 permisos de edificación otorgados entre el 2010 y el 2016, inclusive, teniendo un promedio de pisos de 6,5. Hay 27 permisos sobre el promedio, es decir, un 27%. Sobre la división comunal, los permisos con mayor permiso en altura están en su mayoría la comuna de Independencia (25 permisos), llegando a un máximo de 25 pisos. En relación a los años de otorgación, y considerando la implementación del PRC de Independencia desde el año 2014, han sido 50 los permisos otorgados posterior, correspondiente al 51% del total.

Entonces, la edificación en altura de La Chimba mostrada en las imágenes anteriores, es parte de una propuesta de ciudad que enfrenta el pericentro de Santiago en general, no sólo esta zona (López, Gasic, & Meza, 2012). Como se observa en la siguiente tabla, los permisos de edificación otorgados en ambas comunas del área de estudio, durante los últimos años, superan en cantidades extremas a los de casas, como también son muchos más los otorgados en Recoleta. Esta situación de da un rol fundamental al mercado inmobiliario, el cual, a falta de planificación, fue el gestor encargado de transformar el territorio, sin consentimiento de los habitantes. Esta

situación, provocó no sólo el cambio en la morfología del parque inmobiliario sino también de los habitantes que llegaron a ocupar los departamentos.

Figura 23: La Chimba. Calle Maruri, reflejo de las coexistencias. Condominio El Sol de Independencia, Maruri 639



Fuente: elaboración propia, octubre del año 2017.

Tabla 8: permisos edificación por comuna: Casas, departamentos y totales. Fuente: MINVU Observatorio habitacional.

	Permisos casas Independencia	Permisos departamentos Independencia	Total permisos Independencia (casas + departamentos)	Permisos casas Recoleta	Permisos departamentos Recoleta	Total permisos Recoleta (Casas + departamentos)
2002	2	250	252	131	273	404
2003	32	715	747	134	1411	1.545
2004	39	410	449	122	611	733
2005	14	785	799	107	1723	1830
2006	13	1027	1040	64	1387	1451
2007	37	948	985	72	2125	2197
2008	14	530	544	58	348	406
2009	9	20	29	19	0	19
2010	11	808	819	40	277	317
2011	4	722	726	91	146	237
2012	4	1901	1905	15	163	178
2013	6	2722	2728	10	0	10
2014	6	4252	4258	22	230	252
2015	20	5110	5130	22	458	480

Elaboración propia. Fuente: MINVU Observatorio habitacional.

En relación a los habitantes, la vendedora de un edificio ubicado en calle Maruri, comenta:

“los arrendatarios, bueno, hay un perfil... son personas de un nivel económico inferior, *son* principalmente... hay muchos extranjeros que llegan a buscar residencias , acá en Chile, entonces es un buen punto de partida. También es para jóvenes estudiantes que están en la universidad, que vienen de otras partes de Chile, entonces como estudian en la zona centro, o Santiago centro, los papás muchas veces les arriendan departamentos acá en esta zona” (Fuente: ENT\_NE\_maruri\_2\_A)

Este cambio socio-espacial fue comentado por todos los entrevistados, como también por el alcalde Gonzalo Durán:

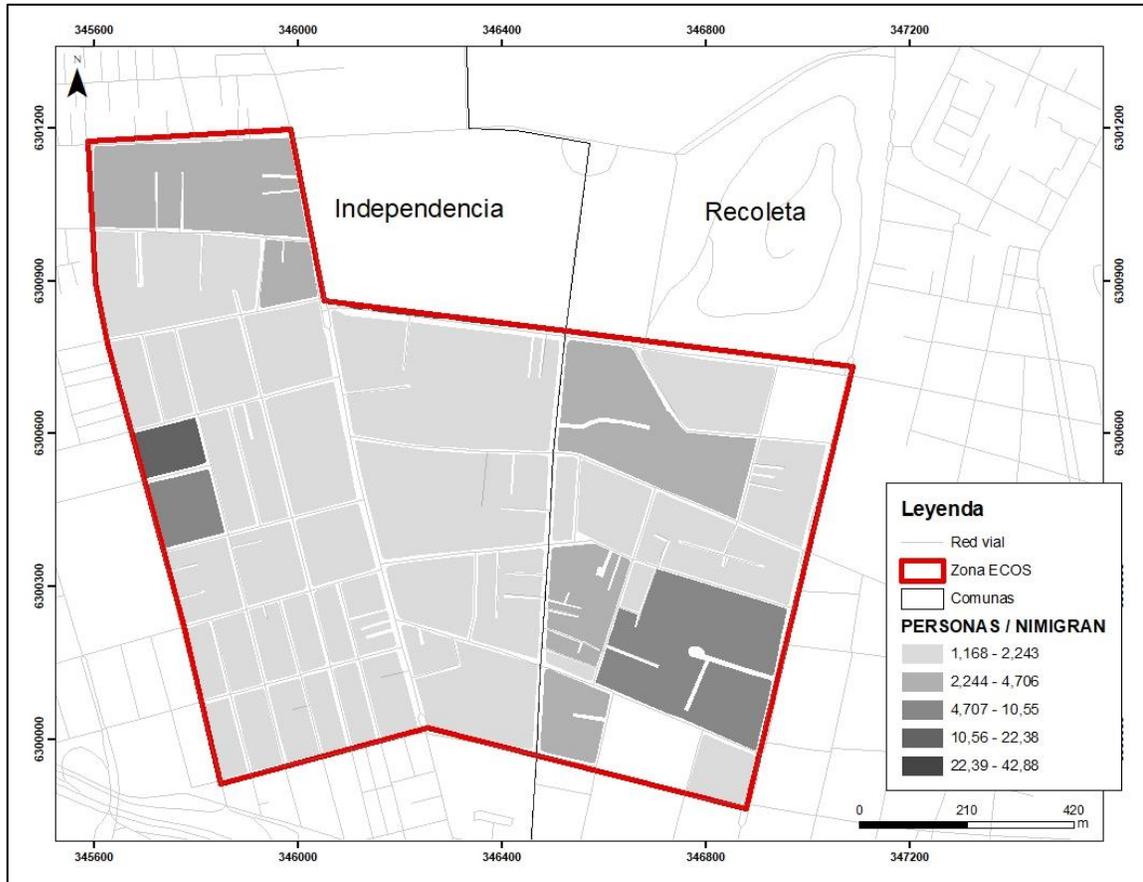
“Muchos peruanos (risas), muchos peruanos. Ese es el cambio radical. Pero que se están haciendo edificios nuevos y si ellos han elegido este sector, imagínate, es porque no se inunda, el sector es central.” (Fuente: ENQ\_149).

Otro entrevistado en la misma sintonía agrega:

“Hasta hace unos cinco u ocho años atrás sí, porque es cómodo, porque es central, porque es barato, porque está el acceso a todos los servicios, acceso a la Vega, porque hay acceso a la movilización, a una avenida importante, pero tenemos un problema a partir, de yo diría ocho o seis años atrás, que la comunidad empezó a cambiar aquí, empezó a llegar gente extranjera y de mal vivir.” (Fuente: ENQ\_126)

Como este, todos los relatos recolectados desde el 2009 hasta el 2016 destacan la misma situación en el barrio. En la siguiente figura, se observa el porcentaje de migrantes con respecto a la población total según el censo 2017.

Figura 24: porcentaje de población migrante por manzana.



Elaboración propia. Fuente: censo 2017.

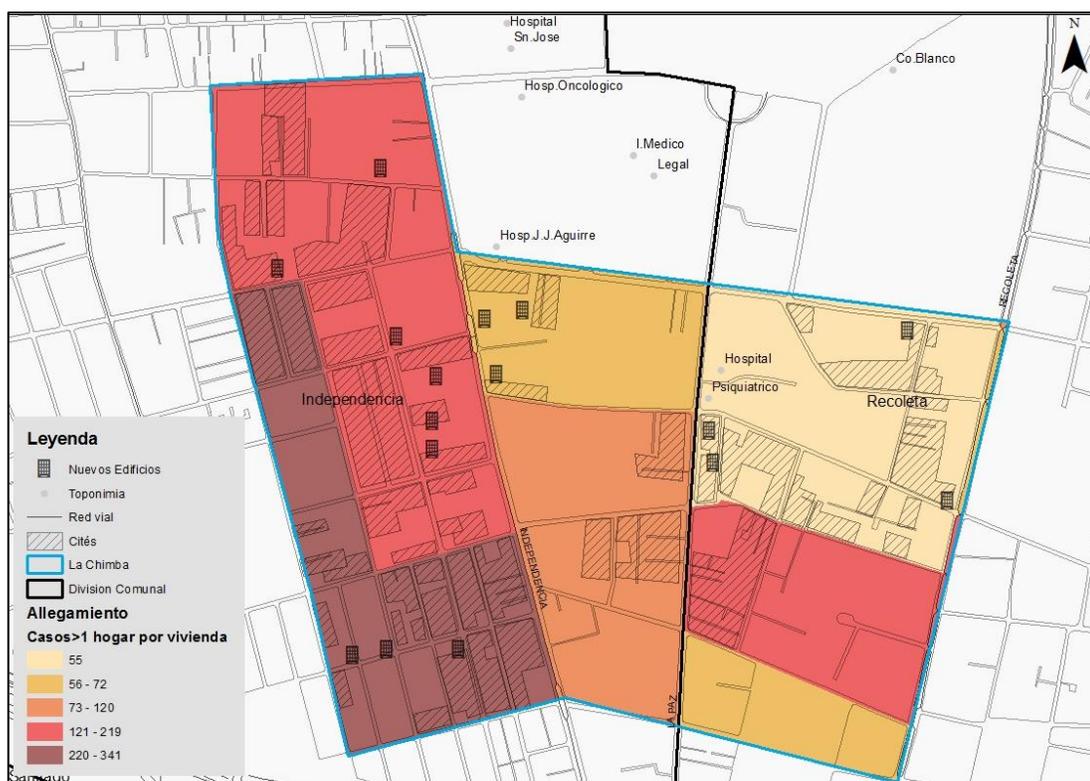
En ese sentido, el efecto generado por la transformación morfológica no es el único que no fue planificado. Como ya se mencionó anteriormente, el fenómeno migratorio no es nuevo en la zona de estudio, no es reciente que se localicen en esta zona, lo que si es resiente es la heterogenización de la migración. En entrevistado a a continuación, es un residente peruano que vive hace más de 30 años en Chile:

“este sector era bueno, tranquilo, casas patronales donde vivían chilenos que, por ejemplo, no se veían extranjeros de color hasta el año '91, no se veía extranjeros de color en Chile. Uno pasaba por la calle y te agarraban el pelo, era novedad y del año '93 para adelante con esa migración cubana acá en Chile” (Fuente: ENT\_NE\_maruri\_1\_A)

Ambas comunas han intervenido de forma de mitigar, nuevamente, la falta de acción estatal en relación con la integración residencial de los migrantes. En términos de déficit Residencial, de Independencia, a pesar de la construcción de nuevas viviendas como se mostró anteriormente, el allegamiento llega a un 18,8% de los hogares, cifra por sobre el promedio nacional de 9,5% y de 13,2 de la Región Metropolitana (Ministerio de Desarrollo Social, 2012), mostrando así lo imperativo que se hace poner en marcha planes públicos que ayuden a desconcentrar estas

zonas. En la siguiente imagen, se observa el allegamiento calculado en base al censo 2017, dentro del cual, siguiendo la metodología del MINVU, muestra los casos de viviendas con allegamiento por zona central dentro del área de estudio, las zonas más vulnerables en cuanto a esto se encuentran en el sector poniente de la comuna de independencia, lugar donde existe mayor convivencia de edificios con cités.

Figura 25: caso de allegamiento en La Chimba

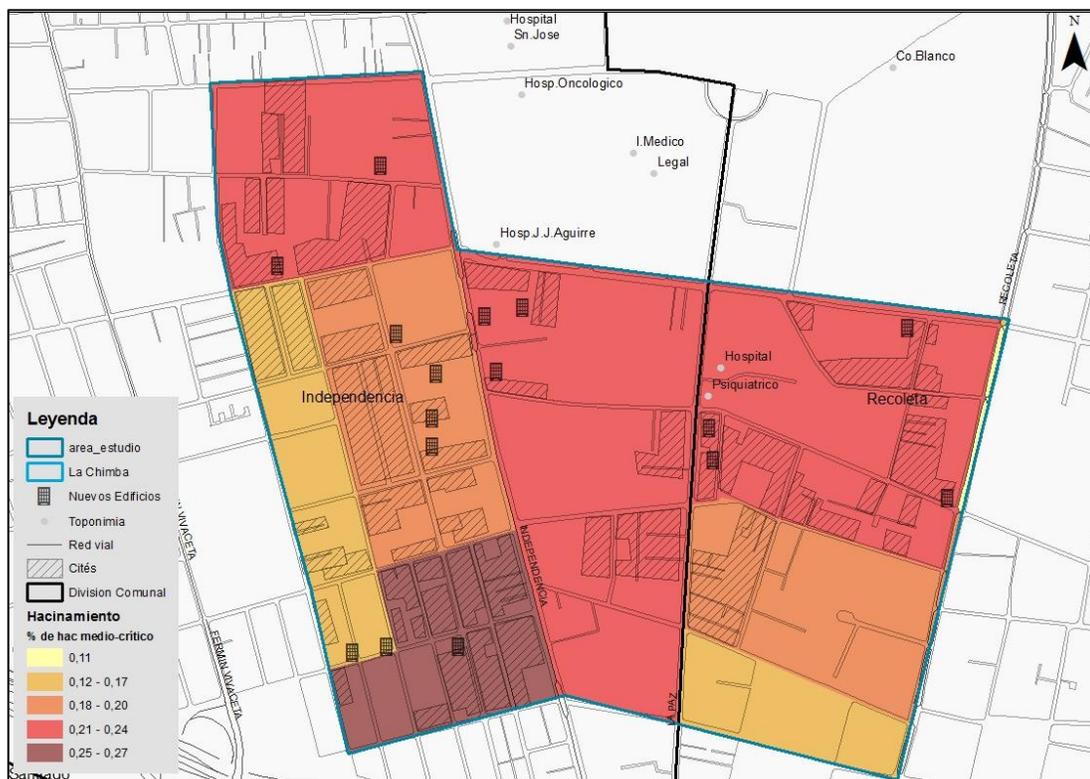


Elaboración propia. Fuente: Censo 2017

Para complementar el dato anterior, se calcula el hacinamiento también con la información del censo del 2017 y siguiendo la metodología del Ministerio de Desarrollo Social<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios de la misma, considerando piezas de uso exclusivo o uso múltiple. Se considera medio a crítico desde 2,5 personas por habitación.

Figura 26: Porcentaje de hacinamiento medio y crítico en La Chimba



Elaboración propia. Fuente: Censo 2017

Como se observa en la imagen, las zonas con mayor hacinamiento medio y críticos llegan al 27% y se encuentran en Independencia, particularmente en una zona compuesta casi completamente por cités. Es importante recalcar que toda el área de estudio presenta sobre un 12% de viviendas con hacinamiento en términos del promedio por zona censal.

En relación a lo anterior, Recoleta, comenzó la construcción de viviendas a cargo de la “Inmobiliaria Popular”, cuyo fin será arrendarlas con subsidio para acceder a un departamento a precio justo, pues lo en Recoleta una de cada cuatro familias está en situación de allegada, lo que corresponde a un 14,7%, que requiere una solución habitacional<sup>13</sup>. Independencia, por su parte, tiene como objetivo democratizar el acceso a la vivienda a través de las siguientes medidas:

“Vamos a hacer ahora un programa de viviendas patrimoniales y de viviendas antiguas que están en mal estado y, digamos, hay una línea muy importante todo tipo de vivienda antigua que podemos rehabilitar y ponerla al servicio de una nueva oferta de vivienda. Incluido un proyecto de rehabilitación de viviendas patrimoniales para arriendo de familias migrantes y entonces ahí, una tercera cosa es que nos definimos participativamente como una comuna multicultural, es decir,

<sup>13</sup> Información obtenida de la página del Municipio de Recoleta: <http://www.recoleta.cl/recoleta-lanza-la-primera-inmobiliaria-popular-del-pais/>

incorpora, reconoce y pone en valor, consolida una noción de comuna multicultural” (Durán, 2017).

De esta forma, es posible observar como ambos municipios, de distintas formas y momentos, han tomado el peso del desarrollo urbano planificado, el avance inmobiliario que se vio en ambas comunas no mostró un avance

## Capítulo 5: Discusión y Conclusiones

---

## 5. La Chimba: territorio en disputa entre inmobiliarias y gobiernos locales.

En este último capítulo, se mostrarán la discusión teórica a raíz de los resultados en contraste con la elaboración de los objetivos y la hipótesis de investigación.

### 5.1. La producción del espacio habitado. Análisis por actores

Esta tesis examina el rol que ha tenido el Estado, con mayor énfasis desde 1973, en la transformación del barrio La Chimba, y en particular en el área de estudio del proyecto Ecos-Conicyt, sector contenido entre la comuna de Independencia y Recoleta. Para lo lograrlo, utiliza mayormente una metodología cualitativa, compuesta de varias etapas que van examinando las relaciones de las distintas partes del Estado, identificadas previamente, en la implementación de políticas, planes y programas habitacionales y urbanos que hayan interferido para bien o para mal, en la transformación estructural del barrio.

A modo general, queda en evidencia el cambio radical que tuvo el rol del Estado en términos de proveer y planificar la ciudad a partir de 1973 y, en particular, con la norma que liberaliza el suelo eliminando los límites urbanos en 1979, de la misma forma afecta la eliminación de varios impuestos que dificultaban la tenencia y transacción de suelos urbanos, entre otras (Sabatini, 2000). El panorama fue previsto de forma muy eficiente desde el rol que debía cumplir el gobierno central a través del MINVU, que se relaciona particularmente con el desarrollo de la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1979', como también la relación de esta con las SEREMIS, pero no así con los municipios.

A continuación, se hará una breve revisión de cada uno de los puntos expuestos en los objetivos específicos

- La vivienda

En cuanto a las políticas habitacionales en el período de estudio, hay un cambio de paradigma con respecto a quién las debe proveer, dónde se deben construir y, también, para quienes deben ser.

En primer lugar, el Estado deja de ser un productor de vivienda. Tras la creación de los subsidios habitacionales en la década, la construcción de las viviendas pasa a manos del privado. De esta forma, cambia la relación entre proveedor y el beneficiario. Acceder a una vivienda, en términos concretos, significó tener que cumplir distintas exigencias que involucraban (y siguen involucrando) la postulación a un subsidio sea cual sea este.

En segundo lugar, está el proceso de erradicación de viviendas sociales a las comunas periféricas de la Región Metropolitana de Santiago. Este fenómeno, estratégicamente elaborado, “liberó” a las comunas pericentrales de tener que ceder terrenos para este fin, lo cual, de ninguna forma solucionó el problema de déficit habitacional que tenían las comunas del área de estudio<sup>14</sup>. Este proceso, sumado al deterioro de los espacios centrales, provocó un auge progresivo del poder de las inmobiliarias con respecto a las viviendas. La compra a bajo costo de los terrenos ocupados previamente por galpones y antiguas viviendas, fueron la semilla de los varios edificios construidos a manos de inmobiliarias que se han dedicado, exclusivamente, a realizar edificaciones en altura de baja calidad (Su Ksa, Paz, entre otras)

En último lugar, está el tema poco abordado en esta investigación sobre quiénes han llegado a habitar las nuevas viviendas en altura. Tanto las entrevistas a antiguos habitantes, como al alcalde de Independencia, son enfáticos al mencionar la llegada de inmigrantes latinoamericanos al sector. Este hecho, refuerza el rol receptor que ha tenido La Chimba desde sus orígenes.

- Las políticas de planificación territorial

Respecto a las políticas de planificación territorial hay, también, tres puntos importantes que destacar.

En primer lugar, está el hecho que, a nivel central, no hubo intenciones de planificar estratégicamente el repoblamiento de las zonas pericentrales, pues no planteó a las comunas la urgencia de crear regulación adecuada para el momento que se venía, es decir si bien se preveo un boom inmobiliario, esto se realizó de forma libre, asumiendo los costos irreversibles que tendría en la transformación de un barrio, en distintos términos, patrimoniales, sociales, de carencia de infraestructura adecuada para recibir a los nuevos habitantes, etc.

En segundo lugar, está el rol fundamental que pueden llegar a tener los gobiernos locales en la planificación comunal. El mandato de la Ley Orgánica de Municipalidades es claro con respecto a que la administración comunal debe hacerse cargo de dotar de un PRC a su comuna. En este sentido, los PRCs siempre van a obedecer a la forma de planificar que le parezca mejor a la alcaldía de turno, o más simple, a una forma de “hacer las cosas”, esta forma es inevitable que no responda a una ideología. En estos términos, tanto la comuna de Independencia como de Recoleta tuvieron independencia ideológica respecto a la “forma que hacer las cosas” que estaba teniendo el gobierno central, de ser un facilitador para que el sector inmobiliario fuese el encargado de planificar. Así, ambas alcaldías se enfrentaron a dilema de cuánto espacio les

---

<sup>14</sup> el allegamiento llega a un 18,8% de los hogares, cifra por sobre el promedio nacional de 9,5% y de 13,2 (Ministerio de Desarrollo Social, 2012).

daban a las edificaciones en altura y a esta nueva forma de morfología urbana, dilema que finalmente se resolvió con privilegiar las formas que tradicionalmente han tenido, esto sin dejar las antiguas casas en abandono.

En tercer y último lugar, existe un problema que emergió en el transcurso de esta tesis, que tiene que ver con la evaluación de impacto de las políticas públicas pues, en términos generales, no existe una clara territorialización de las políticas aplicadas, principalmente a nivel central, lo cual dificulta el análisis del involucramiento que tuvieron estas en la transformación efectiva de La Chimba. Por lo tanto, podría ser una tesis en sí misma evaluar cada una de las políticas habitacionales y urbanas en términos de su imagen – objetivo.

- El mercado inmobiliario

Si bien el objetivo de esta investigación no está relacionado con estudiar particularmente el rol que tuvo la intervención del mercado inmobiliario en la transformación de La Chimba, es claro que tuvo mucha importancia. Con respecto a esto, hay tres temas a destacar.

En primer lugar, está el rol de Estado subsidiario como facilitador de la irrupción de las inmobiliarias en las comunas estudiadas. Sin la creación de diversas políticas que permitieran una libertad suficiente para que las inmobiliarias se movieran de forma tal, que su acumulación de renta fuese alta, es probable que no existieran las torres de viviendas que hay hoy en día en La Chimba, que nada tienen que ver con los cientos de años de desarrollo urbano previo.

En segundo lugar, está el rol que se le atribuye a las inmobiliarias como agente planificador y transformador. El hecho de comprar, demoler y construir una torre en altura significa, en teoría, contar con la infraestructura previa (calles, alumbrado, disponibilidad de suelo, etc.) suficiente para poder sacar adelante los proyectos. El problema está en que muchas veces esta situación previa no se dio, tal como lo evidenció el alcalde de Independencia en la entrevista realizada. De esta forma, el tercer punto tiene que ver con la disputa actual que existe entre algunos municipios y las inmobiliarias. La independencia ideológica que se atribuyen a las administraciones municipales del área de estudio, va en una dirección de planificación pública-estratégica antes que privada, que es como se definió en el periodo de dictadura con la liberalización del suelo. También es significativo que ambas sean concordantes en este sentido, el problema es que la institucionalidad no está hecha para que estas dialoguen en términos de planificación, creando fronteras regulatorias sin considerar la homogeneidad de usos entre una comuna y la otra, que es el caso de La Chimba.

- Los habitantes

Por último, al igual que con el mercado inmobiliario, el tema de los habitantes del barrio salió durante el transcurso de la investigación. La llegada de migrantes a La Chimba es parte de su historia, pero es durante los últimos 20 años que esta situación ha renacido e intensificado. Esto, es comprobable tanto por el censo como por los testimonios de los entrevistados el 2009, 2015 y el 2016. La multiculturalidad es evidente, hay opiniones buenas sobre ella, como lo comentó el entrevistado ENT\_NE\_maruri\_9\_A “para mi este sector tiene mucha vida, muchos negocios, es súper variada la gente que vez entre peruanos, colombianos, haitianos, chilenos”, pero principalmente durante las entrevistas se pudo percibir cierto rechazo a la comunidad migrante.

En términos del habitar, a pesar que gran parte de las nuevas construcciones, están siendo ocupadas por ellos, sigue habiendo un gran déficit de vivienda para la población migrante de ambas comunas, como lo evidenció Gonzalo Durán. Algunas medidas se están tomando a nivel comunal, tanto en Independencia como en Recoleta, de construir viviendas de arriendo a precio accesible para toda la población. De todas formas, y a pesar de la integradora iniciativa, es un conflicto que supera la capacidad que tiene una administración comunal.

Como comentario final de la discusión, hay un tema que surge de la evaluación de los objetivos y que, si bien, que no se profundiza en esta investigación, queda planteado para investigaciones futuras. Entonces, de la relación entre políticas de viviendas – urbanas, mercado inmobiliario y habitantes, surge la idea que actualmente existe un reemplazo de la vivienda social en el centro de la ciudad por la construcción de edificios en alturas con las características que tienen los actuales en La Chimba. en específico, tanto como en 1906 se construyeron, por parte del Estado, habitaciones obreras, hoy en día se construyen edificios en altura, por parte del privado, que son habitadas por distintos grupos de personas con características similares. Según el relato de distintos habitantes y del alcalde, se comenta que en las torres no se vive de buena forma y que, muchas veces, convive más de un hogar en un departamento. ¿Qué podría significar esto? La vuelta al habitar en habitación, tal como en 1906, salvo que ahora en edificaciones en altura y no en cités, en palabras de Durán estos edificios debiesen llamarse “neoconventillos”.

En base a la experiencia y desarrollo de esta investigación, el concepto neoconventillo debería adquirir importancia en términos clásicos, es decir, en cómo se definía según Torres (1986) “como construcciones de uno o dos pisos de material ligero, hacinadas y cuyos espacios comunes como el patio, los baños, la cocina y el lavadero eran compartidos por todos sus residentes”, obviando las diferencias, las semejanzas son bastantes pero aún peores en términos de hacinamiento y bajas condiciones de habitabilidad. El Estado neoliberal abrió las puertas a ese modo de habitar

y hasta ahora, a pesar de los intentos de algunos gobiernos locales, no ha dado mejores soluciones habitacionales, en términos de costos y ubicación.

## 5.2. Consideraciones finales

A modo de inicio de las conclusiones de esta investigación, que ha desarrollado la significancia del rol de Estado neoliberal en la transformación de La Chimba, que corresponde a un sector que es de los más antiguos de Santiago y que, además, está en una ubicación privilegiada en cuanto al centro de Santiago, sólo al ancho del río Mapocho para ser específicos, *no* tuvo un valor agregado por el resto de la ciudad o el gobierno hasta que el neoliberalismo, a través de la acción inmobiliaria, hiciera el trabajo de mostrar su valor estructural antes que lo hiciera el gobierno central o los gobiernos locales.

Entonces, como primera conclusión emerge la importancia del análisis histórico, sin él se acota la comprensión de las dinámicas urbanas actuales, se limitan, pues la regulación implementada hoy en día es algo muy reciente y que, además, llegó posterior al avance inmobiliario. Además de eso, y como segunda conclusión, es fundamental observar que, en el pericentro de Santiago, conviven morfologías súrbanas de diferentes datas. En La Chimba, en una misma cuadra, se pueden ver edificios de más de 30 metros en construcción y, al lado, cités construidos al alero de la Ley de Habitación Obrera promulgada en 1906. De esta forma, conviven modos de habitar muy diferentes. Mientras en los primeros, existe un hacinamiento en altura pero con infraestructura más moderna, en lo segundos, es posible observar condiciones muy precarias de habitas, donde hay cités con 2 baños para gran cantidad de personas que lo habitan.

Una tercera conclusión, muy relacionada con lo anterior, es que, a pesar de parecer y ser muy diferentes los modos de habitar de un edificio moderado y un cité de más de un siglo de existencia, ambos evidencian una situación (adelantada en la discusión): el volver a vivir en habitación. Esta premisa queda abierta para una investigación a futuro, pues es términos de vivienda, hay un déficit que está cubriendo el mercado inmobiliario privado, pero a costos más altos de lo que la población en general, pero migrante en particular, puede pagar.

En términos de planificación urbana se concluye que existe un gran potencial de alianza entre comunas que tienen objetivos y semejanzas ideológicas, pero el funcionamiento administrativo no permite que esto ocurra de manera coordinada. Es claro que Santiago, y toda ciudad, es más que una suma de comunas, por lo que muchas veces se crean falsas fronteras regulatorias que no tienen relación con la realidad material de las calles, de los usos y de los habitantes.

Por último, concluir que, el estudio del Estado y del neoliberalismo de Estado, es fundamental para comprender las dimensiones en las que se produce y desarrolla un espacio habitado, pues

como dice Soja (1979) , la producción del espacio no es lineal y hay variadas fuerzas o poderes que ejercen sobre él a modo de modelarlo de una u otra manera. Así, La Chimba como espacio producido y reproducido, tanto por sus habitantes, como por las inmobiliarias, el gobierno local y central, está expuesto a múltiples análisis, que no se pudieron abordar todos en esta investigación, pero al menos quedan planteados siendo estos, principalmente: la influencia de la migración en la producción de un parque habitacional y el actor privado como encargado de dotar y disminuir el déficit de viviendas.

## Bibliografía

- Althusser, L. (2005). *Ideología y aparatos ideológicos de Estado: Freud y Lacan*. Buenos Aires: Nueva Visión.
- Arboleda, M. (2015). In the Nature of the Non-City: Expanded Infrastructural Networks and the Political Ecology of Planetary Urbanisation. *Antipode*, 1-19.
- Arboleda, M. (2016). In the Nature of the Non-City: Expanded Infrastructural Networks and the Political Ecology of Planetary Urbanisation. *Antipode*, 233-255.
- Athusser, L. (1960). *Ideología y aparatos ideológicos de Estado*.
- Atria, F. (2013). *La Constitución tramposa*. Santiago: LOM ediciones .
- Atria, F. (08 de agosto de 2014). "Constitución de 1980 no es ilegítima por el plebiscito fraudulento, sino por su contenido". (V. G. Vásquez, Entrevistador)
- Bañados, A. (17 de enero de 2016). <http://www.economiaynegocios.cl/>. Recuperado el 19 de agosto de 2016, de <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=219590>
- Bañados, A. (10 de abril de 2016). <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=241415>. Recuperado el 19 de agosto de 2016, de <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=241415>: <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=241415>
- Bater, T. (1975). Gramsci and the Theory of Hegemony. *Journal of the History of Ideas*, 351-366.
- Bernal, C. (2006). *Metodología de la investigación. Para administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. . Naucalpan : Pearson Educación.
- Beuf, A. (2012). Concepción de centralidades urbanas y planeación del crecimiento urbano en la Bogotá del siglo XX. *XII Coloquio Internacional de Geocrítica* , (pág. 22). Bogotá.
- Bifani, P. (1981). *Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible* . Madrid: UAM Ediciones .
- Blanco, J. (2007). Espacio y territorio: elementos teórico-conceptuales implicados en el análisis geográfico. En M. V. Fernández Caso, & R. Gurevich, *Geografía. Nuevos temas, nuevas preguntas*. . Buenos Aires: Editorial Biblos .
- Boccardo, G., & Ruiz, C. (2014). *Los chilenos bajo el neoliberalismo*. Santiago: El Buen Aire.

- Boron, A. (2004). *Nueva hegemonía mundial. Alternativas de cambio y movimientos sociales*. Buenos Aires: CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE*, 37 - 49.
- Boudieu, P. (2014). *Sobre el Estado*. Barcelona: Anagrama.
- Brenner, N. (2003). La formación de la ciudad global y el re-escalamiento del espacio del Estado en la Europa Occidental post-fordista. *Eure*, 5-35.
- Bridge, G. (2008). Global production networks and the extractive sector: governing resource-based development. *Journal of Economic Geography* , 389-419.
- Brown, W. (2015). *Undoing the Demos: Neoliberalism's Stealth Revolution*. MIT Press.
- Bustos, B., Prieto, M., & Barton, J. (2015). *Ecología Política en Chile. Naturaleza, propiedad, conocimiento y poder*. Santiago: Universitaria .
- Caldwell, B., & Montes, L. (2015). Friedrich Hayek y sus dos visitas a Chile. *Estudios Públicos*, 87-132.
- Capel, H. (1974). Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. *Revista de Geografía*, 19-56.
- Capel, H. (1989). *Geografía Humana y Ciencias Sociales*. Barcelona: Editorial Montesinos .
- Capel, H. (2009). *Geografía humana y ciencias sociales. Una perspectiva histórica*. Rosario: prehistoria ediciones.
- Capel, H. (2014). El poder. Una perspectiva geográfica. *Revista Bibliografía de Geografía y Ciencias Sociales*, [En línea].
- Capel, H. (2016). Las ciencias sociales y el estudio del territorio. *Geo Crítica*, 1-38.
- Casgrain, A., & Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades Latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 19-44.
- Castells, M. (1999). Globalización, identidad y Estado en América Latina. *PNUD*, 18.
- Castree, N. (2008). Neoliberalising nature: the logics of deregulation and reregulation. *Environment and planning*, 131-152.

- Caviedes, H., & Cárcamo, u. (s.f.). La organización territorial de Chile en el transcurso del siglo XX. *Cuadernos de historia*, 1998.
- CEPAL. (2015). *Perspectivas económicas de América Latina 2016*. Paris: OECD Publishing.
- Collinge, C. (1996). Spatial Articulation of the State: Reworking Social Relations and Social Regulation Theory. *Birmingham: Centre for Urban and Regional Studies*, (pág. 43). Birmingham.
- Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE*, 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*. HAL.
- Contreras, Y., & Venegas, V. (2016). Perspectiva del concepto "gentrificación" y su abordaje en Latinoamérica. En Y. Contreras, T. Lulle, & F. Óscar, *Cambios socioespaciales en las ciudades latinoamericanas: ¿procesos de gentrificación?* (pág. 511). Bogotá .
- Contreras, Y., Ala-Louko, V., Labbé, & Gricel. (2015). Acceso exclusionario y racista a la vivienda formal e informal en las áreas centrales de Santiago e Iquique. *POLIS 42*, 1-21.
- Cristi, R. (2001). *El pensamiento político de Jaime Guzmán*. Santiago: LOM ediciones.
- Daher, A. (2003). Regiones - commodities. Crisis y contagio en Chile. *Revista Eure*, 89-108.
- Daher, A. (2016). De cómo Chicago transformó a Santiago: 40 años de gobernanza de mercado. En A. Orellana, F. Link, & J. Noyola, *Urbanización planeraia y la reconstrucción de la ciudad* (pág. 591). Santiago: Ril editores.
- Dávila, O. (1998). Estado y políticas sociales: del Estado protector al Estado subsidiario. *Última Década*, 1-10.
- De Mattos, C. (2015). Santiago de Chile, de ciudad a región urbana. En C. De Mattos, *Revolución urbana. Estado, mercado y capital en América Latina* (pág. 317). Santiago: RiL Editores.
- Di Virgilio, M. M. (2009). *La geografía del proceso de formación de la región metropolitana de Buenos Aires - Versión preliminar*. Buenos Aires.
- Díaz, R. (2012). Imaginario social de la cartografía histórica del barrio de La Chimba. Poder, significación y simbolismo. *Revista Chilena de Antropología Visual*, 1-19.

- Díaz, R. (Julio de 2012). Imaginario social de la cartografía histórica del barrio de La Chimba. Poder, significación y simbolismo. *Revista chilena de antropología visual*(19), 1-19.
- Ducci, M. E. (1998). Santiago, una mancha de aceite sin fin. *EURE*, 85-94.
- Dudcci, M. (2000). Santiago: territorios, anhelos y temores. Efectos sociales y espaciales de la expansión urbana. *Eure*, 5-24.
- Durán, G. (20 de agosto de 2017). (N. Ramírez, Entrevistador)
- Dureau, F., Dupont, V., Lelievre, É., Lévy, J.-P., & Lulle, T. (2000). *Métropoles en mouvement*. París: Anthropos.
- Durston, A. (1994). Un régimen urbanístico en la América hispana colonial: el trazado en damero durante los siglos XVI y XVII. *Historia*, 59-115.
- Engels, F., & Marx, K. (2004). *El manifiesto comunista*. Madrid: Akal.
- Equipo Plataforma Urbana. (13 de Marzo de 2012). Guía Urbana de Santiago: Barrio Patronato. *Plataforma urbana*.
- Fernández, J., & Holmes, F. (2009). *Derecho Urbanístico Chileno*. Santiago: Editorial jurídica de Chile.
- Ferrando, F. (2008). Santiago de Chile; antecedentes demográficos, expansión urbana y conflictos. *Revistas Urbanismo*, 1-19.
- Figuroa, J. (1996). 1929: La ciudad demostrativa. *Revista de Arquitectura: Especial Karl H. Brunner*(8).
- Foucault, M. (1991). Governmentality. En G. Burchell, C. Gordon, & P. Miller, *The Foucault effect* (pág. 315). Chicago: The University of Chicago Press.
- Friedman, M. (1962). *Capitalism and Freedom*. Chicago: The University of Chicago Press.
- Fuentes, L., & Sierralta, C. (2004). Santiago de Chile ¿ejemplo de una reestructuración capitalista global? *EURE*, 7-28.
- Gaete, G. (1999). La administración del desarrollo urbano en Chile. Marco global para la gestión provada y pública. *Urbano*, 24-31.

- García, A., & Rofman, A. (2013). Poder y espacio. Hacia una revisión teórica de la cuestión regional en Argentina. *Revista Problemas del Desarrollo*, 101-124.
- Garretón, M. (2014). *Las conferencias sociales en la trama de Chile y América Latina*. Santiago: LOM.
- Garretón, M. (2017). City profile: Actually existing neoliberalism in Greater Santiago. *Cities*, 32-50.
- Gramsci, A. (1981). *Cuadernos de la cárcel*. México DF: Ediciones Era.
- Gramsci, A. (1986). *Cuadernos de la cárcel. Tomo 4*. México D.F.: Ediciones Era.
- Grau, O. (2014). *Participación y coordinación en red desde un enfoque de gobernanza democrática : el caso de la política habitacional chilena 2006-2010*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid.
- Gross, P. (1990). Santiago de Chile: ideología y modelos urbanos. *EURE*, 67-85.
- Gross, P. (1991). Santiago de Chile (1925-1990): planificación urbana y modelos políticos . *EURE*, 27-52.
- Gurovich, A. (2000). Conflictos y negociaciones: La Planificación Urbana en el desarrollo del Gran Santiago, Chile. *Revista de Urbanismo*.
- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 3-17.
- Harvey, D. (2003). *El Nuevo Imperialismo* . Madrid: Ediciones Akal.
- Harvey, D. (2006). Space as a Keyword. En N. Castree, & D. Gregory, *A Critical Reader: David Harvey*. Blackwell Publishing.
- Harvey, D. (2007). *Breve Historia del Neoliberalismo* . Madrid: Ediciones Akal.
- Harvey, D. (2007). *Espacios del Capital*. Madrid: Ediciones Akal.
- Harvey, D. (2008). El derecho a la ciudad. *New Left Review* , 23-39.
- Harvey, D. (2008). *La condición de la posmodernidad: investigación sobre los orígenes del cambio cultural* (2da. edición ed.). Buenos Aires: Amorrortu.
- Harvey, D. (2014). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI.

- Harvey, D., & Smith, N. (2005). *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*. Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona.
- Hayek, F. A. (1985). *Camino de Servidumbre*. Madrid: Alianza Editorial.
- Hernández, R., Carlos, F., & Baptista, P. (2004). *Metodología de la Investigación*. Berlín: McGraw-Hill Interamericana .
- Hidalgo, R. (1999). Continuidad y cambio en un siglo de vivienda social en Chile (1892-1998). Reflexiones a partir del caso de la ciudad de Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, 69-77.
- Hidalgo, R. (2002). Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile. Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del Siglo XX. *Scielo*.
- Hidalgo, R., & Arenas, F. (2009). Del país urbano al país metropolitano. Transformaciones recientes en las ciudades chilenas. En R. Hidalgo, C. De Mattos, & F. Arenas, *Chile: del país urbano al país metropolitano*. (pág. 472). Santiago: EURE-Libros.
- Hidalgo, R., & Janoshchka, M. (2014). La ciudad neoliberal: estímulos de reflexión crítica. En R. Hidalgo, & M. Janoshchka, *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (pág. 280). Santiago: SERIE GEOLibros.
- Imilan, W. (2016). Políticas y luchas por la vivienda en Chile: el camino neoliberal. *Contested cities*, 1-21.
- Janoschka, M. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina - una perspectiva comparativista. *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina*, 82-104.
- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *INVI*, 27-71.
- Jessop, B. (1991). Accumulation Strategies, State Forms, and Hegemonic Projects. *The State Debate*, 157-182.
- Jessop, B. (2008). *State power. A strategic-relational approach*. Kundli: Replika Press PVT.
- Jessop, B. (2009). The state and stare power. *The SAGE Handbook of Power*, 367-382.

- Jimenez, V., Hidalgo, R., Campesino, J., & Voltaire, A. (2018). Normalización del modelo neoliberal de expansión residencial más allá del límite urbano en Chile y España. *EURE*, 27-46.
- José, S. (2010). Logros y desafíos de la política habitacional en Chile. *Estudios Públicos*, 269-322.
- Larenas, J., & Lange, C. (2017). *Temas Emergentes para la Política Pública Urbano-Habitacional en Chile*. Santiago: INVI.
- Lattes, A. (1995). Urbanización, crecimiento urbano y migraciones en América Latina. *Notas de población.*, 211-260.
- Lavados, I. (1983). *Evolución de las políticas sociales en Chile 1964-1980*. Santiago: CEPAL.
- Laval, C., & Darbot, P. (2013). *La nueva razón del mundo*. Barcelona: Editorial Gedisa.
- Lavín, C. (1947). *La chimba*. Santiago, Chile: Zig zag.
- Lazo, A., & Calderón, R. (2014). Los anclajes en la proximidad y la movilidad cotidiana. Retrato de tres barrios de la ciudad de Santiago de Chile. *EURE*, 121-140.
- Lechner, N. (2000). Presentación. En N. Lechner, *Estado y Política en América Latina* (pág. 345). Ciudad de México: Siglo XXI.
- Lefebvre, H. (1970(2003)). *The urban revolution*. Minneapolis: U of Minnesota Press.
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. CAPITAN SWING.
- Leyton, C., & Huertas, R. (2012). Reforma urbana e higiene social en Santiago de Chile. La tecnoutopía liberal de Benjamín Vicuña Mackenna (1872-1875). *Dynamis*, 21-44.
- 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*, vol. 12.
- López, E., Gasic, I., & 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*, 75 - 114.
- Márquez, F. (2012). HABITAR LA CIUDAD BÁRBARA: LA CHIMBA DEL SIGLO XXI. *Revista* 180, 6-9.

- Márquez, F. (2012). *Población Juan Antonio Ríos. Una Aproximación a su historia y vida cotidiana*. Santiago: MINVU.
- Márquez, F. (2013). Habitar la ciudad desde sus fronteras. La Chimba, Santiago de Chile. En M. Carman, N. Viera, & R. Segura, *Segregación y diferencia en la ciudad* (pág. 117). Quito : Flacso.
- Márquez, F. (2014). Inmigrantes en territorios fronteras. La ciudad de los otros, Santiago de Chile. *EURE*, 40(120), 49-72.
- Márquez, F., & Truffello, R. (2013). Geografías de un territorio frontera: La Chimba, Santiago de Chile. Siglo XVII - XXI. *Revista de Geografía Norte Grande*, 75-96.
- Martínez, C. (2006). El método de estudio de caso: estrategia metodológica de la investigación científica. *Pensamiento y Gestión*, 165-193.
- Martínez, P. (2006). El método de estudio de caso. Estrategia metodológica de la investigación científica. *Pensamiento y Gestión*, 165 - 193.
- Marx, C., & Engels, F. (1948). *Manifiesto Comunista*. Santiago: Babel.
- Massey, D. (1994). A Global Sense of Place. En D. MASSEY, *Space, Place and Gender*. Minnesota: University of Minnesota Press.
- Memoria chilena. (2015). *Memoria Chilena: Vega Central*. Recuperado el 20 de abril de 2016, de Biblioteca Nacional de Chile Memoria Chilena: <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-95166.html>
- Memoria visual de una estación ferroviaria. (2016). *Centro cultural estación mapocho*. Recuperado el 20 de abril de 2016, de Centro cultural estación mapocho: <http://www.estacionmapocho.cl/historia/>
- Métodos cualitativos y cuantitativos en la investigación evaluativa*. (2005). Madrid: Morata.
- Ministerio de Desarrollo Social. (2012). *Reporte Comunal, comuna de Independencia*. Santiago.
- Ministerio de Economía. (1974). *Estatuto de la inversión extranjera*. Santiago: Biblioteca del Congreso Nacional.

- Ministerio secretaría general de la presidencia. (2017). *FIJA EL TEXTO REFUNDIDO, COORDINADO Y SISTEMATIZADO DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LA REPUBLICA DE CHILE*. Santiago: Biblioteca del Congreso Nacional.
- Ministerio Secretaría General de la República. (2018). *FIJA EL TEXTO REFUNDIDO, COORDINADO Y SISTEMATIZADO DE LA LEY Nº 18.695, ORGANICA CONSTITUCIONAL DE MUNICIPALIDADES*. Santiago: Biblioteca del Congreso Nacional.
- Montoya, N. (2018). *Nuevas fronteras territoriales en La Chimba*. Santiago: Universidad de Chile.
- Mouffe, C. (1985). Hegemonía, política e ideología. En J. Labastida, *Hegemonía y alternativas políticas en América Latina* (págs. 25-145). Siglo XXI editores.
- Municipalidad de Recoleta. (29 de 02 de 2018). *Recoleta*. Obtenido de <http://www.recoleta.cl>: <http://www.recoleta.cl/historia/>
- Neiman, G., & Quaranta, G. (2006). Los estudios de caso en la investigación sociológica . En I. Vasilachis, *Estrategias de investigación cualitativa* (pág. 278). Barcelona: Gedisa.
- Palomino, M. (2015). Ejercitando el poder en tiempos neoliberales: resistencia, comodificación y emprendimiento en Alto Biobío. En B. Bustos, M. Prieto, & J. Barton, *Ecología política en Chile* (pág. 275). Santiago: Universitaria.
- Parnreiter, C. (2005). Tendencias de desarrollo en las metrópolis latinoamericanas en la era de la globalización: los casos de Ciudad de México y Santiago de Chile. *EURE*, 5-28.
- Pavez, M. (2010). *70 años de los espacios públicos del Plan Brunner. El caso de la 70 años de los espacios públicos del Plan Brunner. El caso de la*. Santiago: Ed. "De Arquitectura y Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.
- Peck, J. (2012). Neoliberalismo y crisis actual. (pág. s/p). Santa Fe: Scielo.
- Pérez-Íñigo, Á. (1999). *EL FACTOR INSTITUCIONAL EN LOS RESULTADOS Y DESAFÍOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN CHILE*. Santiago: CEPAL.
- Pillet, F. (2004). La Geografía y las Distintas Acepciones del Espacio Geográfico. *Investigaciones Geográficas*(34), 141-154.
- PNUD-MINVU. (2012). *Hacia una nueva Política Urbana para Chile. Antecedentes Históricos*. Santiago: LOM.

- PNUD - MUNVU. (2014). *Hacia una nueva política urbana para Chile. Política Nacional de Desarrollo Urbano*. Santiago: Full Service.
- Poduje, I. (2006). *En Santiago: dónde estamos y hacia dónde vamos*. Santiago: CEP .
- Polanyi, K. (2007). *La Gran Transformación. Crítica al liberalismo económico*. Madrid: Quipu Editorial.
- Portelli, H. (1973). *Gramsci y el Bloque Histórico*. México D.F.: Siglo XXI.
- Poulantzas, N. (2005). *Fascismo y dictadura*. Ciudad de México: Siglo XXI.
- Quilodrán, C., Sahady, A., & Bravo, J. (2014). Estudio del norte de Santiago de Chile mediante artografía histórica: La Chimba entre los siglos XVI y XIX. *Papeles de Geografía*, 137-156.
- Quintana, F. (2014). Urbanizando con tiza. *ARQ* , 30-43.
- Quintana, F. (2017). Urbanizando con tiza. *ARQ*, 30-43.
- Raposo, A. (1999). LA VIVIENDA SOCIAL DE LA CORVI. UN OTRO PATRIMONIO . *Revista INVI*, 19-40.
- Rendueles, C. (2002). Introducción: Karl Polanyi. Más allá de la mentalidad del mercado. *Aventuras Marxistas*.
- Rivera, Á. (2012). Historia de la política habitacional en el área metropolitana de Santiago. *Cis*, 27-44.
- Rodriguez, J., & Villa, M. (1997). Dinámicas sociodemográficas de las metrópolis Latinoamericanas durante la segunda mitad del Siglo XX. *Notas de población*, 17-110.
- Rodriguez, P., & Rodriguez, A. (2009). *Santiago, una ciudad neoliberal*. Santiago: Olacchi.
- Rosales, A. (1948). *La chimba antigua: historia de la cañadilla* (Vol. 1). Santiago, Santiago, Chile: Difusión chilena.
- Rugiero, A. M. (1998). Experiencia chilena en vivienda social. 1980-1995. *INVI*, 3-87.
- Ruiz-Tagle, J., Imilán, W., & Lukas, M. (2017). Santiago de Chile en disputa: de la avalancha neoliberal a las alternativas de resistencia y auto-gestión. *Contested Cities*.

- Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efector sobre los precios de la tierra y segregación social. *Eure*, 49-80.
- San Francisco, A. (1992). Jaime Gúzman y el principio de subsidiariedad educacional en la constitución de 1980. *Revista Chilena de Derecho*, 527-548.
- Santos, M. (1990). *Por una nueva geografía*. Madrid: Espasa Calpe.
- Santos, M. (1993). Los espacios de la globalización. *Análisis del sistema-mundo y de la economía* (pág. 9). París: Anales de Geografía de la Universidad Complutense.
- Santos, M. (1996). *Metamorfosis del Espacio Habitado*. Barcelona: Editorial Oikos-tau.
- Santos, M. (2004). *Por otra globalización. Del pensamiento único a la conciencia universal*. Bogotá: Convenio Andrés Bello.
- Sassen, S. (2003). Localizando ciudades en circuitos globales. *EURE*, 5-27.
- Scott, J. (1998). *Seeing like a state*. Dexter : Yale University Press.
- Sepúlveda, O. (9 de septiembre de 2015). La deuda de Chile con el derecho a la vivienda: Otra herencia de la dictadura. (J. Bustamante, Entrevistador)
- Simian, J. (2010). *Logros y desafíos de la política habitacional en Chile*. Santiago: Estudios Públicos.
- Smith, N. (1984). A class analysis of gentrification . En J. Palen, & B. London, *Gentrification displacement and neighborhood revitalization* (págs. 43-63). New York: State University of New York Press.
- Smith, N. (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the association of American Geographers*, 462-478.
- Smith, N. (1996). The production of nature. En B. C. Jon Bird, *Future natural* (pág. 328). Routledge: New York.
- Smith, N. (2009). ¿Ciudades después del neoliberalismo? En N. Smith, R. A. Rolnik R., & M. Davis, *Después del neoliberalismo: ciudades y caos sísmico* (págs. 9-30). Barcelona: Museu d'Art Contemporani de Barcelona.
- Smith, N. (2012). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 538-548.

- Soja, E. W. (1979). Between Geographical Materialism and Spatial Fetishism: Some Observation on the Development of Marxist Spatial Analysis. En S. & Cotis, *Antípode*.
- Soja, E., & Costis, H. (1979). Between Geographical Materialism and Spatial Fetishism: Some Observation on the Development of Marxist Spatial Analysis. *Antípode* , 59-67.
- Staeheli, L., & Mitchell, D. (2005). The Complex Politics of Relevance in geography. *Annals of the Association of American Geographers*, 357-372.
- Storper, M. (1995). Territorial development in the global learning economy: the challenge to developing contries. *Review of International Political Economy*, 394-424.
- Suárez, E., & Parentelli, M. (2007). La política de vivienda social en Chile. *Revista Tiempo Económico*, 37-57.
- Tagle, M. (1995). *El plebiscito del 5 de octubre de 1988*. Santiago: Corporación Justicia y Democracia .
- Tapia, R. (2011). Vievienda social en Santiago de Chile. Análisis de su comportamiento locacional, período 1980-2002. *INVI*, 105-131.
- Taylos, S., & Bogdan, R. (1987). *Intoducción a los métodos cualitativos de investigación* . Barcelona - Buenos Aires: Paidós.
- Theodore, N., Peck, J., & Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales*, 1-12.
- Torres, A., & Hidalgo, R. (2009). Los peruanos en Santiago de Chile: Transformaciones urbanas y percepción de los inmigrantes. *POLIS Revista de la Universidad Bolivariana*, 8(22), 307-326.
- Torres, I. (1986). Los Conventillos en Santiago (1900 - 1930). *Cuadernos de Historia*, 67-85.
- Truffelo, R., & Márquez, F. (2013). Geografías de un territorio de frontera: La Chimba, Santiago de Chile. Siglo XVII - XXI. *Revista de Geografía Norte Grande*, 75-96.
- Valenzuela, M. (2003). PROGRAMA DE REPOBLAMIENTO COMUNA DE SANTIAGO: UN PROGRAMA DE GESTIÓN URBANA. *Universidad del Bío Bpío*.
- Valenzuela, M. (2004). Programa de repoblamiento comuna de Santiago: un programa de gestión urbana. *Revista Urbano*, 12-17.

- Vasilachis, I. (2006). La investigación cualitativa. En I. Vasilachis, *Estrategias de investigación cualitativa* (pág. 278). Barcelona: Gedisa.
- Vicuña, M. (2013). El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano del Gran Santiago, Chile. *INVI*, 181-219.
- Weber, M. (2012). *El político y el científico*. Madrid: Alianza.
- Weber, M. (2014). *Economía y sociedad*. México: FCE.
- Williamson, J. (1990). What Washington Means by Policy Reform. En J. Williamson, *Latin American Adjustment: How Much Has Happened?* (pág. s/p). Washington, D.C.: Institute for international economics.
- Ziccardi, A. (1989). De la ecología urbana al poder local (cinco décadas de estudios urbanos). *Revista mexicana de sociología*, 275-306.
- Zimmer, A. (2010). URBAN POLITICAL ECOLOGY. *Erdkunde*, 343-354.
- Zuñiga, M. (2012). *Significados del patrimonio cultural de la chimba de Santiago de Chile*. tesis para optar al grado de antropóloga, Universidad academia de humanismo cristiano, escuela de antropología, Santiago.