



ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LA EVOLUCIÓN URBANA DE LA COMUNA DE ÑUÑO A 2001 A 2006

Carlos Aguirre N.¹. Daniela León L.²

Fecha de recepción: 24/06/07
Fecha de aceptación: 05/08/07

Resumen

El presente artículo busca establecer un análisis descriptivo de la evolución urbana de la comuna de Ñuñoa, entre los años 2001 y mediados del 2006, basándose en los permisos de edificación respectivos. Se realiza un análisis estadístico de los proyectos, segmentándolos por zona y calles. Se discute, a modo de comentario, como la evolución de dicha comuna ha ido transformando el perfil de Ñuñoa, en cuanto al tema de vida de barrio, y como la ciudadanía ha tomado cartas en el asunto.³

Palabras Claves: Crecimiento Urbano, renovación urbana, acción ciudadana

Abstract

The present article looks for to establish a descriptive analysis of the urban evolution of the commune of Ñuñoa, between the half-full years 2001 and of the 2006, being based on the respective permissions of construction. A statistical analysis of the projects is made, segmenting them by zone and streets. One discusses, as a commentary, as the evolution of this commune has been transforming the profile of Ñuñoa, as far as the subject of life of district, and as the citizenship has intervened in the affair

Keywords: Urban growth, urban renovation, citizen action



Imagen que revela la profusa construcción en altura y áreas verdes en Ñuñoa. Esta, se señala como una comuna pericentral ubicada en el primer anillo que rodea al centro histórico de Santiago.

¹ Académico, Escuela de Construcción Civil UC. Correo electrónico: caguirre@puc.cl

² Licenciada en Construcción. Licenciada en Estética. Correo electrónico: dleon@puc.cl

³ Trabajo que recoge los antecedentes del proyecto de investigación sobre la comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana, desarrollado por la Escuela de Construcción Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

I. Antecedentes Históricos

El aumento de la población desde 1900 hasta finales del siglo XX, ha pasado de 1600 millones a 6000 millones en tan sólo 100 años, hecho causado principalmente por la disminución en las tasas de mortalidad y el aumento de la longevidad a nivel mundial. El efecto acumulado del aumento de población y de la tasa de urbanización, se traduce en un crecimiento urbano impresionante. Si bien en la mayoría de los países industrializados o “desarrollados”, como se les suele llamar, el principal periodo de crecimiento urbano ha llegado a su fin, para la mayoría de los países en vías de desarrollo la fase de urbanización y de crecimiento urbano no ha concluido. A causa del progreso tecnológico las ciudades en países en vías de desarrollo alcanzan ritmos de crecimiento y tamaños sin precedentes, lo que arrastra una serie de dificultades conocidas como la “problemática urbana de los países en desarrollo”.

Al concentrarse parte de la población urbana en algunos sectores provoca a menudo alzas considerables en los precios de suelo urbano, provocando a su vez secuelas en el plano de la distribución de los ingresos y la riqueza, además el aparato político, administrativo y jurídico no siempre es eficaz en la toma de decisiones que impliquen cambios institucionales, que permitan la correcta adaptación a la ciudad. Por otro lado, las continuas oleadas de nuevos habitantes, hace que las ciudades en expansión se enfrenten a la problemática de oferta habitacional, y a medida que la ciudad se expande requiere de mayores inversiones en términos de infraestructura urbana. De esta forma las grandes ciudades ejercen mayor presión sobre los recursos del estado, lo que dificulta la aplicación de políticas de descentralización, entre otras.

1. Santiago, el tamaño de la ciudad y su expansión

“Los estudios han confirmado muchas veces la relación positiva entre ingreso medio por habitante y tamaño urbano (...) La aglomeración urbana ejerce de manera manifiesta un impacto positivo sobre la capacidad de producción de varios sectores de la actividad económica” (Polèse, 1998, p. 92).

A pesar de lo alentador de ésta consigna, como contraparte, y producto de lo mismo, se presentan las des-economías externas, que se manifiestan en forma de congestión urbana, contaminación y otros inconvenientes asociados con la concentración geográfica de poblaciones e industrias, haciéndose sentir principalmente sobre los costos de bienes como vivienda, suelo, transporte urbano, aire, etc.

Buscar cual es el tamaño óptimo de una ciudad y encontrar aquel punto fronterizo que medie entre las consecuencias positivas y las que debilitan, es un ejercicio algo inútil. La realidad de la ciudad es claramente cambiante, y sus dimensiones “varían según las tecnologías disponibles, las estructuras económicas del país, el lugar que ocupa en



Edificios que se levantan en medio de la baja construcción residencial.

la jerarquía urbana nacional, y las preferencias de la población” (Polèse, 1998, p. 139). Hoy en día los progresos tecnológicos permiten a una gran ciudad funcionar eficazmente, sin embargo ésta no es necesariamente lo más eficaz para todos los sectores de actividad.

Cuando se habla de Santiago no se habla precisamente de la provincia de Santiago, sino más bien de lo que se denomina “El Gran Santiago”, concepto que abarca el territorio urbanizado dentro de las 37 comunas reguladas por el Plan Regulador Metropolitano de 1994. Este es el Santiago que se ha venido extendiendo desde su fundación y cuyo crecimiento se establece al interior de un límite normativo y de regulación urbana definida por los planes reguladores respectivos.

“Es importante notar que lo que se limita es la extensión de la ciudad. Su población sigue aumentando y con ella las necesidades de infraestructura y equipamientos urbanos. Por lo tanto, lo que está en discusión, es si la ciudad debe alcanzar, en su crecimiento, una mayor extensión o una mayor densidad” (Beyer, 2005, p. 3).

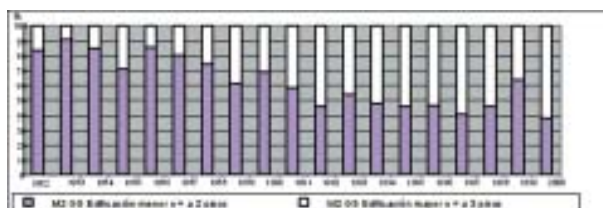
Entre 1992 y 2002 la población del Gran Santiago y Chacabuco aumentó de 4.882.160 a 5.589.124 habitantes, lo que equivale a un aumento de 1,26% cada año.

De esta forma las comunas centrales fueron perdiendo población, mientras que las periféricas la ganaron a tasas mayores que el promedio. Respecto al tema de la urbanización, el 69% de las 92.124 hectáreas dentro del límite urbano, ya está urbanizado (incluyendo las Zoduc) y más del 50% de este suelo (38.307 hectáreas de 64.140) está cubierto por residencias. En éste sentido, se pueden observar dos tipos de edificación: las viviendas con un número menor o igual a 2 pisos (casas) y edificios de más de 2 pisos.

FIGURA 1

Evolución Inmobiliaria al interior del Gran Santiago entre los años 1982 – 2000

(Metros cuadrados de edificación menor o igual a 2 pisos y mayor o igual a 3 pisos)



Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación obtenidos de la CChC.

La cantidad de m² construidos en edificaciones menores o iguales a 2 pisos posee una distribución más o menos estable entre los años 1982 y 1989, con una pequeña tendencia decreciente. Mientras que por otro lado los m² de edificaciones mayores o iguales a 3 pisos poseen una pequeña tendencia al crecimiento entre los años 1982 y 2000, sin ser completamente lineal, y es entre los años 1991 y 1992 que este tipo de edificación sufre un aumento considerablemente mayor al sugerido en años anteriores (Figura 1). El aumento de las construcciones mayores a 2 pisos desde los '90 debería sugerir un aumento de la densidad en los últimos 10 años. Sin embargo, si revisamos la variación de la densidad (densidad ajustada) entre los años 1940 y 2002, vemos que esta se ha mantenido constante, de 89.2 hab/ha a 85.1 hab/ha, debido, posiblemente, a que durante dicho periodo aumentó considerablemente la superficie urbana, dando posibilidad de acogida a una población que crecía de igual manera. Si bien aumentó la población, también lo hizo el área a ocupar, lo que deduce la densidad constante durante el periodo que se manifiesta en los datos.

“Durante el siglo recién pasado Santiago creció y se extendió aceleradamente: entre 1940 y 2002 la superficie urbana se multiplicó casi 6 veces, de 11017 ha hasta 64140 ha, y el número de habitantes creció desde poco menos de 1 millón hasta más de 5 millones” (Galetovic, 2006).

Se tiene la idea general de que Santiago crece y crece de forma desproporcionada al resto de las ciudades del país, sin embargo los datos no demuestran necesariamente este hecho, sino más bien refuerzan todo lo contrario: la distribución de la población urbana no ha variado en Chile durante el último medio siglo. La migración desde el campo hacia las ciudades ciertamente hizo aumentar la

participación de Santiago, pero también aumentó la del resto de las ciudades en la misma proporción, es decir, el crecimiento de la población urbana se reparte por parejo entre todas las ciudades de Chile.

Pero, ¿Es verdaderamente Santiago una ciudad extensa o poco densa? Es poco densa sólo si se le compara con ciudades de países más pobres. El aumento en los ingresos de la población genera una tendencia hacia la expansión, sin embargo, si se impide el crecimiento de la ciudad, más actividades económicas y más hogares competirán por el mismo espacio, lo que en algún momento generará la escasez de un suelo con valor relativamente asequible para aquellos sectores de menores ingresos, lo que hará cada vez más dificultosa la posibilidad de progreso de éstos. Otro aspecto que habla de que limitar la extensión física de Santiago no es una idea razonable para un país en vías de desarrollo, es el ineludible hecho de que en 15 o 20 años más el parque automotor de Santiago será alrededor de 6 veces mayor al actual. Una ciudad que aumenta su densidad y simultáneamente multiplica su parque automotor a tal magnitud, finalmente se rigidiza y colapsa, como sugiere Beyer, en uno de sus artículos recientes (2006).

2. Proceso de Renovación Urbana.

A finales de la década de los 80 se dejó ver un notorio proceso de disminución sostenida de la población que solía habitar la comuna de Santiago, lo que potenció la expansión del Gran Santiago y significó una mayor participación del sector pericentral.

Para contrarrestar dicho fenómeno migratorio y sus consecuencias, se generó una política de renovación urbana que se puso en marcha el año 1987 por medio de la publicación pertinente en el diario Oficial de la Ley 18.595, la cual definió “Zonas de Renovación Urbana” con el objetivo de vitalizar el centro y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. “De esta forma, la recuperación de las áreas centrales de la ciudad permite el uso eficiente del equipamiento urbano existente; evita la extensión del límite urbano y permite frenar el consumo de suelo” (Aguirre & Marchant, 2007).

Uno de los Programas gubernamentales específicos que implementa el plan de renovación urbana es el llamado Subsidio de Renovación Urbana o SRU, que se define como:

“Una ayuda económica directa y no reembolsable que se otorga a postulantes individuales o colectivos para financiar la compra o construcción de una vivienda económica (valor aprox. 2000 UF y superficie edificada aprox. 140m²) nueva o aquella que resulte de la repartición o alteración de edificios ya construidos que se acojan al DFL2, según norma especial” (DITEC, 2005).

La evolución que ha tenido la ejecución del programa SRU entre los años 1991 y 2005 indujo significativos efectos urbanos que tienen relación principalmente con:

“(a) Una rehabilitación del rol residencial de las áreas centrales, (b) la transformación de la fisonomía de los barrios antiguos, donde se destaca una fuerte presencia de edificios de departamentos, y (c) un ajuste de la normativa y de las regulaciones urbanas a las dinámicas de cambio generadas por el incremento de la actividad inmobiliaria y constructiva” (DITEC, 2005).

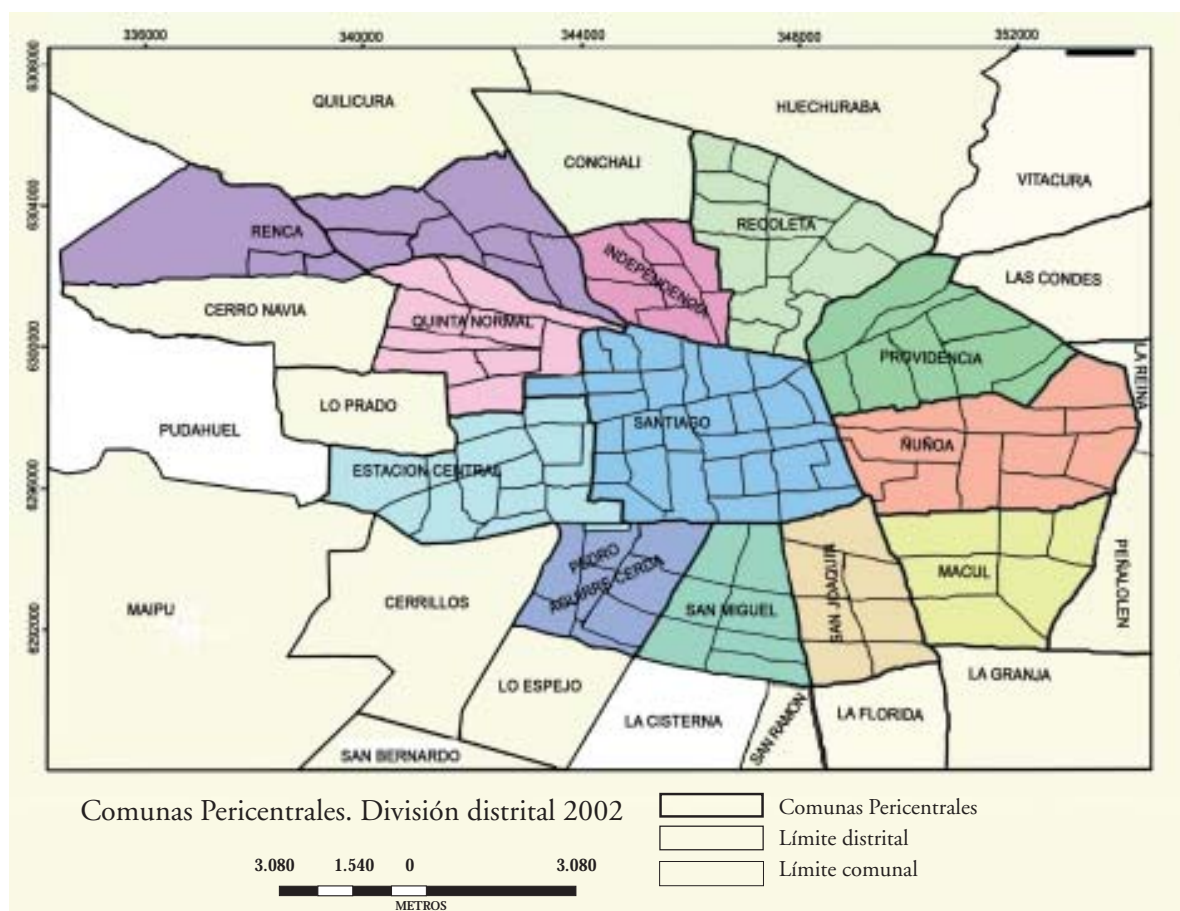
Si bien ha mejorado el acceso a la vivienda para sectores medios en localidades céntricas, la gran deuda que posee el SRU tiene relación específica con los objetivos principales de su creación, es decir, no ha logrado revertir o compensar el proceso de expulsión de residentes del centro a la periferia, además de no conseguir estimular la inver-

sión inmobiliaria en aquellos sectores que presentaban un grado mayor de deterioro a comienzos de la década de los 90.

II.-La comuna de Ñuñoa

1.- Pericentral

En primera instancia se define la comuna de Ñuñoa como una comuna pericentral, se ubica en el primer anillo que rodea a Santiago, junto a Providencia y Recoleta entre otros, por lo que, antes de adentrarnos en dicha comuna, se hace necesario deambular primero por el llamado “pericentro”.



Fuente: Aguirre y Marchant (2007)

Desde cierto punto de vista, a los mercados generados al interior del pericentral se les puede definir como sustitutos de aquel mercado al cual llamamos principal, puesto que es aquel que genera mayor dinamismo. Al interior de estos mercados se ofrece un producto que dispone de mayor cantidad de atributos a un menor costo, atrayendo a un tipo de consumidor determinado.

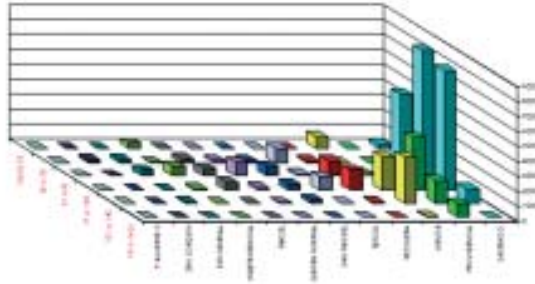
A grosso modo “Según la información registrada, el desarrollo inmobiliario en las comunas pertenecientes al cono de altos ingresos, (Ñuñoa, Providencia) como también en la comuna de Santiago, se muestra creciente. Sin

embargo, a contar del año 2001 se observan inversiones en las comunas pericentrales de Recoleta, Independencia y San Miguel”, de acuerdo a lo señalado por Aguirre & Marchant (2007).

En dichas comunas se establecen distintos tipos de productos, como se aprecia en la Figura 3 que deja ver la distribución de la superficie construida por comuna. Aquí se ve que Ñuñoa y Providencia, presentan productos de mayor superficie y que se concentran sobre los 70m², mientras que las otras comunas presentan concentraciones bajo esta cifra.

FIGURA 3

Permisos de edificación otorgados entre los años 2000 y 2004, segmentados por comuna y superficie.



Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación obtenidos de la CChC.

Actualmente el mercado inmobiliario se presenta más exigente, dinámico y competitivo, el cual, hace un buen tiempo, comenzó a generar empresas con un mayor grado de especialización, desarrollando un producto cada vez más definido y acotado, dirigido a un consumidor más específico y menos complaciente.

La demanda que se está perfilando al interior de la comuna de Santiago, se origina en el estrato socioeconómico CA y B (ESOMAR) o C2 y C3 (según la escala tradicional), la mayoría de estos pertenecen tanto a la comuna de Santiago como a sus comunas pericentrales y vienen en busca de un primer hogar.

En el caso de la comuna de Ñuñoa, el perfil de la demanda se construye principalmente por profesionales dependientes, casados (en su mayoría familias compuestas por más de dos personas) y con un alto nivel educacional, donde predomina el estrato socioeconómico C2. Providencia, por otro lado, se constituye con un claro predominio del estrato socioeconómico C1, compuesto por personas con educación universitaria completa y estudios de postgrados, que en su mayoría llevan a cabo ocupaciones ejecutivas. Recoleta por su parte, atrae a una demanda que pertenece mayoritariamente al segmento socioeconómico C3 y que se definen como ejecutivos menores con estudios universitarios completos y con familias de a lo menos 2 hijos.

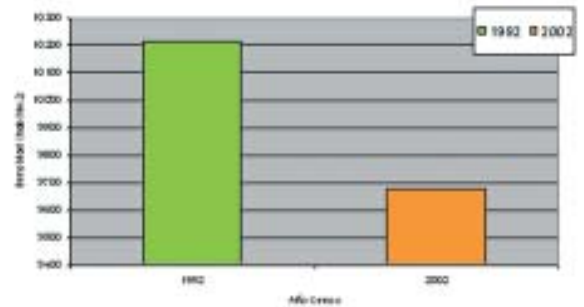
El perfil del consumidor actual se sustenta sobre la base de la información, puesto que busca manejar cada vez mayor volumen de información relevante acerca de los proyectos que visita. A esto, se suma el aumento de los niveles de instrucción del general de la población, lo que implica una postura más crítica e informada frente al producto ofertado. Por otro lado, la oferta debe satisfacer a un consumidor que actualmente busca retrasar el matrimonio y el tener hijos, obligando una evolución del producto acorde a la dinámica que sufre la demanda. Este perfil del demandante ya no busca una vivienda definitiva, sino más bien un espacio temporal que lo resguarde mientras se consolida económicamente, para luego obtener un producto de mayor estatus en el futuro.

2.-Descripción de la Comuna

La comuna tiene una superficie de 16.9 KM² y 163.511 habitantes, compuesto de 52.884 hogares con un aproximado de 3.09 habitantes por hogar, según censo 2002. El porcentaje mayor de familias se distribuye en las clases socioeconómicas ABC1 (19%), C2 (28%) y C3 (29%).

FIGURA 4

Variación de la densidad al interior de la comuna de Ñuñoa (Según censo 1992-2002)



Fuente: Elaboración propia en base a censo 1992 y 2002.

Si hacemos un análisis comparativo de los 2 últimos censos poblacionales de la comuna de Ñuñoa, 1992 y 2002, nos daremos cuenta que la población ha disminuido en un 5.25%. Esto a su vez implica que, manteniendo la superficie constante, la densidad también disminuye en el mismo porcentaje (Figura 4), de 10.211,53 hab/Km² según censo 1992 a 9.675,20 hab/Km² para el año 2002.

Ñuñoa posee una serie de ventajas que la convierten en un mercado bastante atractivo para el habitante, lo que motiva un creciente dinamismo al interior del sector inmobiliario. Es una comuna tradicional que se estructura fuertemente en torno al concepto de barrio, además de ser centro de actividades comerciales y de gran variedad de servicios, posee buen equipamiento educacional, hospitalario, religiosos y deportivo. Las vías de acceso se distribuyen adecuadamente otorgando gran facilidades al movimiento urbano, nutriéndose a su vez de una buena infraestructura vial y servicios de transporte urbano. Por otro lado, existe un grado de preocupación importante, por parte del municipio y otras instituciones, en ofrecer variedad de actividades culturales y de recreación. Geográficamente está cercana a comunas como Providencia, La Reina, La Florida y Santiago Centro, lo que entrega otra serie de beneficios que se deben considerar, además exhibe una cantidad de áreas verdes no menos importantes que se conservan adecuadamente.

Esta serie de características (entre otras), sumada a un valor de suelo relativamente bajo, convierten a Ñuñoa en un sector altamente atractivo para vivir, ostentando el tercer lugar de las preferencias habitacionales en el segmento C2 y C3, superando a la Florida y Providencia.

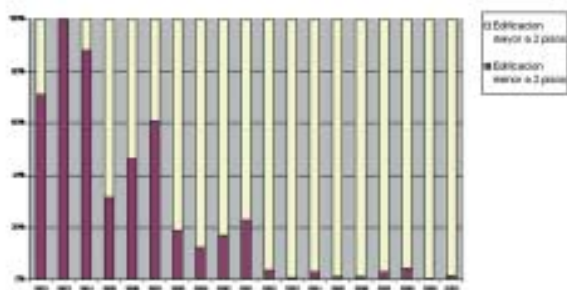
“Ñuñoa ha sido una de las comunas que podemos llamar “emergentes” en la venta de departamentos en el último período. Esto queda en evidencia al observar que su participación en el total de las unidades vendidas en el Gran Santiago fue creciendo desde 9,3% en 2004 hasta 11,5% en 2005, para llegar finalmente a 16,9% de las ventas inmobiliarias acumuladas en lo que va corrido del presente año” (CChC, 2006, p. 22).

El notorio dinamismo en las ventas del sector inmobiliario tiene relación con los cambios introducidos el año 2004 al Plan Regulador de la comuna. Se permitieron edificaciones de hasta 7 pisos en zonas exclusivas para edificios de hasta 2, lo que activó proyectos que permanecían en espera y fortaleció la oferta inmobiliaria en la medida que aparecían nuevos proyectos. El aumento de la altura permitida y las modificaciones en la constructibilidad permitieron la aparición de una nueva oferta que llegó a activar el mercado inmobiliario, privilegiando en su mayoría al ciudadano soltero o, en otros casos, a familias jóvenes.

“Especialmente en el producto de departamentos, Ñuñoa se alza como una comuna con creciente edificación en altura, abierta a nuevos mercado como adultos mayores y jóvenes, especialmente en algunos barrios, donde surge la posibilidad de comprar viviendas con subsidio de renovación urbana para viviendas nuevas de 200UF” (Gemines, 2006, p. 89)

FIGURA 5

Evolución Inmobiliaria de la comuna de Ñuñoa entre los años 1982 y 2000
_ Número de edificaciones menor a 2 pisos y mayor a 2 pisos



Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación obtenidos de la CChC

Como se muestra en la figura 5, si bien a comienzos del período (1982-2000) las edificaciones menores a 2 pisos formaban la gran mayoría del mercado inmobiliario, existía una errática tendencia al descenso de estas y al aumento de las edificaciones mayores a 2 pisos, alcanzando en 1992 a abarcar casi el 95% del mercado, sin mostrar mayores cambios en los años posteriores.

La tenencia a la construcción en altura construye aceleradamente una ciudad más densa, y tiene a varios sectores de Ñuñoa sumergidos bajo las sombras de grandes edificios. Si a esto le sumamos los periodos 2000-2005 vemos que la tendencia se mantiene y no quiere echar pie atrás, instituyendo una clara directriz que transforma el

perfil de la comuna e incluso el de sus habitantes. Muchos vecinos se oponen a la transformación de sus barrios en pos del “progreso”, dando lugar últimamente a una serie de acontecimientos que involucran activamente al ciudadano y su derecho a ser protagonista en su ciudad.

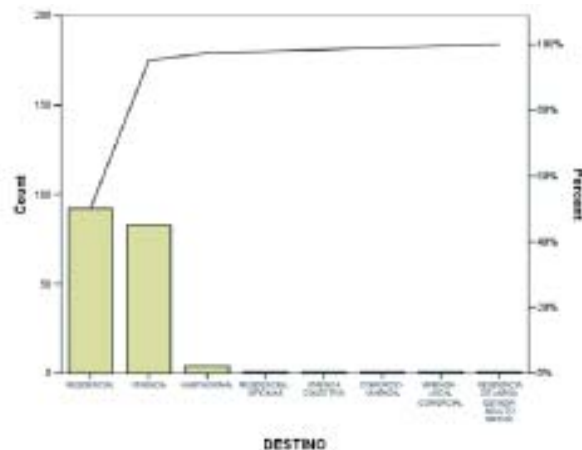
III.-Análisis de Datos

1.-Análisis General de la Comuna de Ñuñoa

En base a los permisos de edificación otorgados por la Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, respecto al destino de los distintos proyectos extraídos de la base de datos de los permisos de edificación otorgados durante el periodo 2001 – agosto 2006 (Figura 6), se puede observar una mayor participación de los destinos habitacional y de vivienda, abarcando 175 de un total de 184 proyectos analizados (95%), el porcentaje restante se distribuye en destinos de escasa presencia como vivienda colectiva, comercio-vivienda, entre otros similares.

FIGURA 6

Gráfico de frecuencia según destino, declarado en el permiso de edificación correspondiente (enero 2001- agosto 2006).



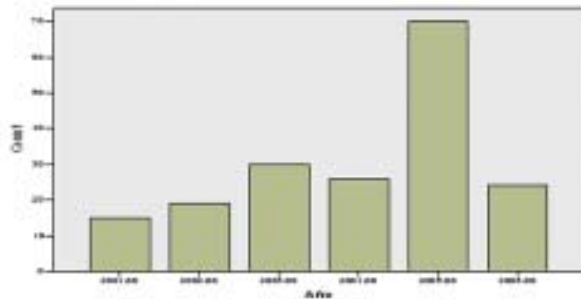
Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación obtenidos de la CChC

El período analizado (2001-agosto 2006), muestra una clara tendencia al alza del número de proyectos por año (Figura 7), alcanzando su máximo valor en el 2005 con un total de 70 proyectos, que refieren a un 38% del total del período. El año 2006 presenta sólo 24 proyectos hasta agosto, sin embargo se puede proyectar que al finalizar dicho año se mantendrá la tendencia creciente que ha mostrado el periodo durante los años anteriores.

Respecto a la superficie construida total de cada uno de los proyectos analizados (Figura 8), se destaca una marcada concentración de los valores bajo los 25000m2, además podemos notar una clara tendencia al aumento de la superficie construida por año durante el periodo, si duran-

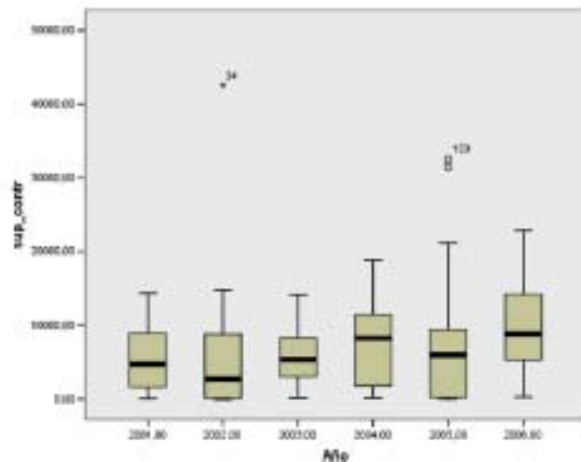
te el 2001 los valores se concentraban bajo 15000m2, el año 2006 se presenta con valores hasta 25000m2 de superficie construida. Por otro lado, bajo los 10000m2 aproximados, se ubica una cantidad importante de proyectos, generándose en el año 2005, 25 proyectos bajo los 2500m2 de superficie construida. Si bien encontramos datos que se escapan a esta descripción, no se tomarán en cuenta en el análisis por ser casos particulares.

FIGURA 7
Gráfico del número de proyectos según año



Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación obtenidos de la CChC

FIGURA 8
Rango de superficies construidas de los proyectos desarrollados durante enero 2001 hasta agosto 2006, distribuidos según año.

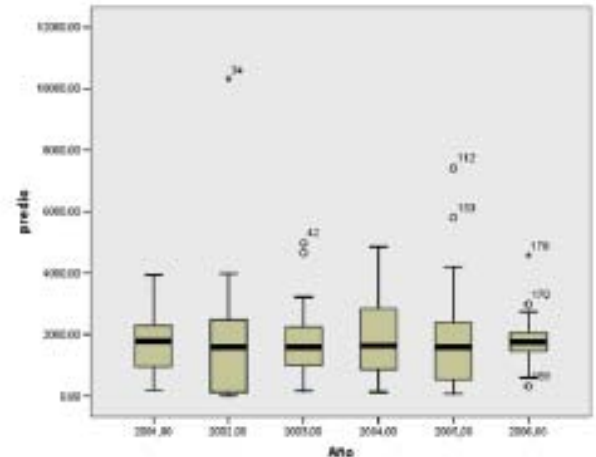


Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación obtenidos de la CChC.

Respecto a la superficie predial por proyecto (Figura 9), se ve que la media se mantiene constante a lo largo del periodo de estudio, con valores que se mueven entre los 1700m2 y los 2000m2. El general de los proyectos analizados se concentra bajo los 5000 y 6000m2. Si bien existen valores superiores a estos, no se considerarán en este análisis por ser particularidades en cuanto a la generalidad del grupo.

Se puede observar (Figura 10), respecto a la variable “número de pisos” de los distintos proyectos, que mientras en el año 2001 los proyectos en su mayoría presentaban

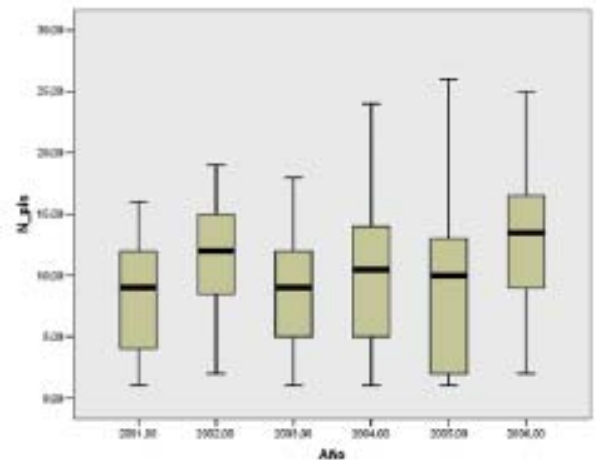
FIGURA 9
Rango de superficies prediales de los proyectos desarrollados durante enero 2001 hasta agosto 2006, distribuidos según año.



Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación obtenidos de la CChC

valores bajo los 15 pisos, en el año 2005 se encuentran proyectos con valores superiores a los 25 pisos. Se debe mencionar, que si bien la tendencia es al aumento en el número de pisos de las diferentes edificaciones, el año 2005 presenta la mayoría de sus proyectos como edificaciones de menos de 3 pisos (23 proyectos de un total de 70). Por otro lado vemos que la media del número de pisos durante el periodo analizado se encuentra entre los 8 y los 13 pisos.

FIGURA 10
Número de pisos de los proyectos desarrollados durante enero 2001 hasta agosto 2006, distribuidos según año.



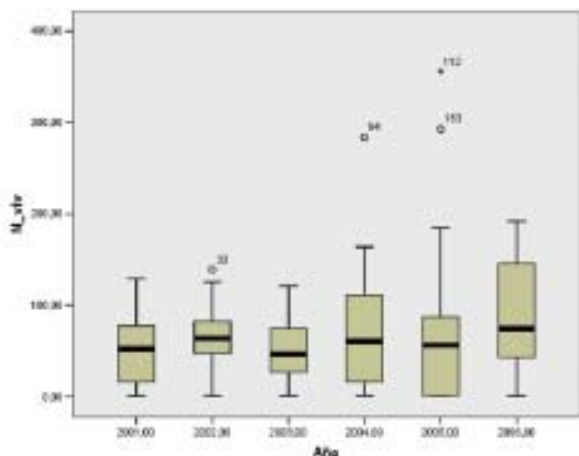
Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación obtenidos de la CChC

Al concentrarse en la media del número de viviendas por proyecto, se aprecia que esta ronda valores aproximados entre 50 y 86 viviendas por proyecto (Figura 11). En su mayoría los proyectos no sobrepasan las 200 viviendas,

sin embargo la tendencia en los últimos años ha sido a incrementar el número de viviendas por proyecto.

FIGURA 11

Número de viviendas de los proyectos desarrollados durante enero 2001 hasta agosto 2006, distribuidos según año.



Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación obtenidos de la CChC

2.-Análisis de Sectores

Para hacer un análisis descriptivo más detallado de la comuna de Ñuñoa, se ha considerado analizar más profundamente la zona influenciada por el eje Irarrázaval. Teniendo en cuenta que el impacto del desarrollo del sector inmobiliario ha sido bastante significativo durante el periodo de análisis en dicho sector.

FIGURA 12

Sector seleccionado



Fuente: Elaboración propia

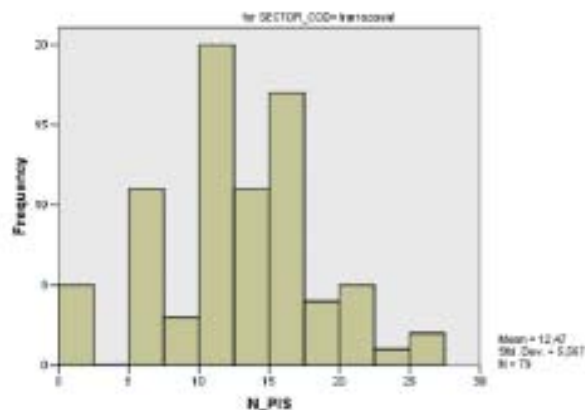
El sector Irarrázaval comprende 4 cuadras aproximadas a cada lado de la avenida del mismo nombre. En este sentido, corresponde a uno de los corredores urbanos más importantes en la comuna. Presenta estaciones de Metro

en su inicio (Línea 5, Estación Irarrázaval) y otra en su final, (Línea 4, Estación Plaza Egaña). En él se ha concentrado actividad inmobiliaria de la zona, al contar con modificaciones favorables a la construcción en altura.

Respecto al número de pisos por proyecto (Figura 13) se encuentran valores máximos del orden de los 27 pisos, con una media de 13 pisos aprox., que se distribuye en un total de 79 proyectos. La máxima concentración de proyectos se mueve entre los 10 y 17 pisos en promedio. La

FIGURA 13

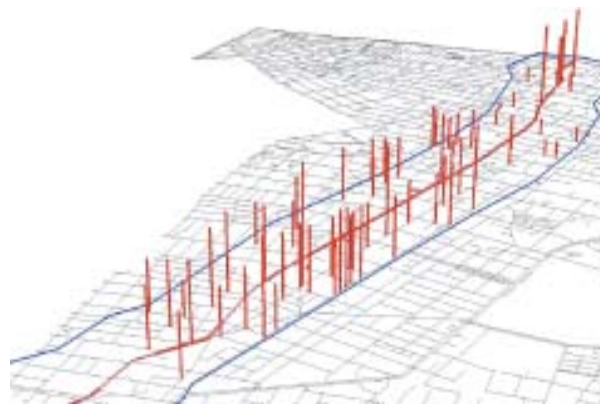
Histograma de frecuencia del número de pisos durante enero 2001 hasta agosto 2006.



Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación obtenidos de la CChC

FIGURA 14

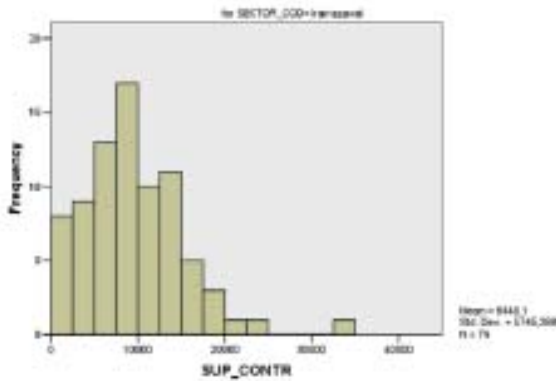
Distribución gráfica de los proyectos desarrollados durante enero 2001 hasta agosto 2006. Se observa la altura de cada proyecto según n° de pisos



Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación obtenidos de la CChC

FIGURA 15

Histograma de frecuencia de superficie construida durante enero 2001 hasta agosto 2006.



Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación obtenidos de la CChC

diferencia de altura entre los diferentes proyectos se puede apreciar de forma más gráfica y didáctica en la figura 14.

Por otro lado, Irarrázaval posee una media de 9440m² respecto a la superficie construida (Figura 15), donde la mayoría de los proyectos se concentran bajo los 25000m².

FIGURA 16 -

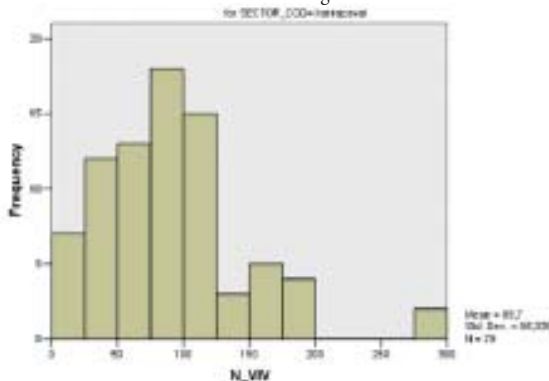
Distribución de Superficies Construidas:
Sector Irarrázaval, enero 2001_ agosto 2006



Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación obtenidos de la CChC

FIGURA 17

Histograma de frecuencia del número de viviendas desarrolladas durante enero 2001 hasta agosto 2006.



Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación obtenidos de la CChC

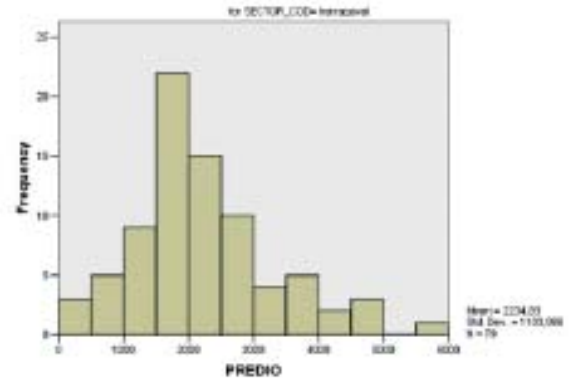
La distribución espacial de las diferentes concentraciones respecto a este tema, se aprecia claramente en la figura 16.

Si bien en este sector aparecen proyectos con hasta 300 viviendas (Figura 17), en su mayoría los proyectos no sobrepasan las 200 viviendas. Por otro lado la media se encuentra en las 89 viviendas por proyecto, de un total de 79.

En otro aspecto, aproximadamente el 80% de los proyectos influenciados por Irarrázaval se concentran bajo los 3000m² de superficie predial (Figura 18), el 20% restante no supera los 6000m². Con todo esto la media es de 2235m².

FIGURA 18

Histograma de frecuencia de la superficie predial ocupada por los proyectos desarrollados durante enero 2001 hasta agosto 2006.



Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación obtenidos de la CChC

IV.- Descripción del impacto ocurrido en las calles según la zona establecida.

Si analizamos la zona de influencia de la Avenida Irarrázaval, vemos que las calles que se han visto más afectadas en cuanto al número de proyectos establecidos a lo largo del periodo, han sido José Domingo Cañas, Doble Almeida e Irarrázaval (en ese orden de importancia), cada una con casi el 15% de los proyectos desarrollados, dejando al resto de las calles con baja presencia en comparación al impacto establecido en las 3 calles antes mencionadas. Por otro lado, como muestra en la misma tabla (tabla 1), es Av. Irarrázaval la que ha recibido, durante los casi últimos 6 años, más de 1100 viviendas nuevas, seguida por José Domingo Cañas y Doble Almeida con 1052 y 1029 respectivamente.

En este ámbito, las diferentes más allá de un análisis cuantitativo de los efectos que ocurren en cada uno de los barrios de la comuna, se ha desarrollado un proceso de participación ciudadana, en donde los vecinos han establecido diferentes opiniones sobre el crecimiento mencionado. Desde esa perspectiva, esta opinión ciudadana se ha mostrado mediante publicaciones en Blogs, cartas al editor en diarios de circulación nacional, etc.

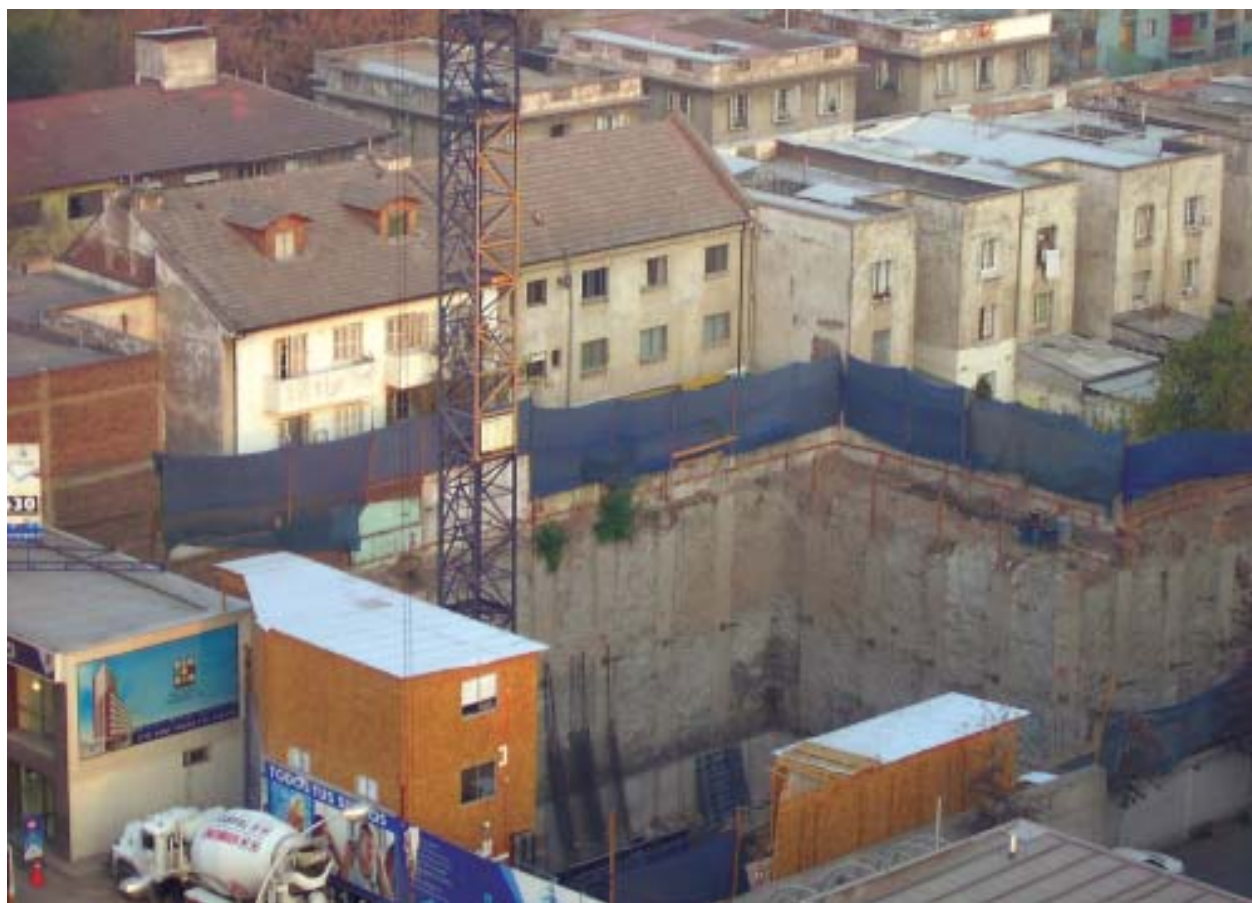
En el artículo "Crónicas de una destrucción urbana anunciada..." publicado el 30 de enero del 2006 en el blogspot de "Ñuñoa a escala humana", se habla de que tradicio-

Tabla 1 – N° de viviendas y proyectos según ubicación (calles).

Calle	Numero de Proyectos	Suma de Viviendas	Acumulado
Irrarázaval	9	1112	16%
José Domingo Cañas	11	1052	15%
Dublé Almeyda	11	1029	15%
Otras(Un proyecto por calle)	18	712	10%
Jose Manuel Infante	2	392	6%
Francisco De Villagra	1	284	4%
Exequiel Fernandez	2	270	4%
Jorge Washington	3	243	3%
Salvador	3	210	3%
Julio Prado	1	192	3%
Villaseca	2	186	3%
Quirihue	2	161	2%
Luis Uribe	2	150	2%
Suecia	2	143	2%
Mons Eyzaguirre	3	138	2%
Matta Oriente	1	125	2%
Carmen Covarrubias	1	123	2%
Manuel De Salas	2	122	2%
Tegualda	1	122	2%
Brown Sur	3	121	2%
Condell	1	111	2%
Total	81	7007	

nalmente existe en nuestro país “una complicidad estrecha entre el aparato público y los dictámenes del mercado inmobiliario” ya que dicho mercado promueve una serie de beneficios – grandes inversiones, oferta laboral inmediata, etc. – que las autoridades políticas no pueden dejar de ver, ni de considerar en su toma de decisiones. Es por esto que se generan reglamentaciones urbanas y constructivas bastante permisivas, liberando una a una las trabas que posee el mercado para “masacrar sin piedad la ciudad”, sin detenerse a reflexionar sobre el impacto que estas acciones tendrán sobre la urbe y su población.

En menos de 10 años el Gran Santiago ha sufrido agresivos y acelerados cambios impulsados tanto por el sector inmobiliario como por otros, que suma la construcción de nuevas autopistas urbanas, variado tipo de remodelaciones viales además de la extensión de las líneas del Metro. Varios barrios consolidados han quedado desprotegidos frente a tal voracidad y se han visto agredidos fuertemente por numerosas intervenciones inmobiliarias, que van desfigurando cada vez mas rápido la faz urbana tradicional, afectando considerablemente la naturaleza de algunos barrios, y que deja sólo el recuerdo en algunos vecinos que han visto la ciudad desmantelarse frente a sus ojos, para dejar cabida a estas grandes torres de colores burdos y sin rostro. Este nuevo concepto de vivienda promueve un sis-



Importante espacio de construcción en altura que se abre en la panorámica futura de la superficie comunal en Ñuñoa, en medio de las construcciones tradicionales de barrio.



Manifestaciones públicas del Movimiento Ciudad Viva y Defendamos la Ciudad constituidos por vecinos de Ñuñoa, que se oponen al intenso desarrollo inmobiliario en altura, en razón de ser considerada por su gran impacto en una de las comunas con mejor calidad de vida.

tema habitacional anónimo que niega toda posibilidad de integración social entre sus ocupantes.

“La trasgresión o alteración de los modelos urbanos existentes produce un quiebre en sus equilibrios, repercutiendo no sólo en una pérdida irremediable de las formas urbanas tradicionales, sino que en un daño profundo de sus estructuras sociales, gestadas a lo largo de generaciones”. (<http://nunoaescalahumana.blogspot.com/2006/01/crnica-de-una-destruccin-urbana.html>)

Es mediante este tipo de premisas que poco a poco la defensa por los derechos de los ciudadanos ha ido cobrando mas fuerza, haciendo frente a las graves intervenciones urbanísticas que desgarran sus barrios y arrasan con el patrimonio.

“Diversas juntas de vecinos de Santiago e instituciones, como Ciudad Viva y Defendamos la Ciudad, notaron la importancia de conformar una red de agrupaciones territoriales que tienen problemas con el plan regulador, construcción en altura, autopistas urbanas, conflictos por ruido, túneles, destrucción de patrimonio (...) y que no pueden defenderse ni protegerse por sí solos”. (<http://nunoaescalahumana.blogspot.com/2006/02/modernizacin-de-la-capital-derechos.html>)

Es así como en septiembre del año 2005 nació la Coordinadora de Derechos Urbanos que reúne a todos estos grupos, considerando que el aumento de infraestructura no es necesariamente sinónimo de progreso y que la ciudadanía debería tomar parte importante en las decisiones urbanas, puesto que estos son, en rigor, los dueños de la ciudad.

Aunque para muchos la batalla por mantener la identidad de barrio está perdida, otros se aferran a la posibilidad de pelear por lo menos por la calidad de sus vidas, ya que esta es la que principalmente está en juego. Es al interior de este contexto que los vecinos de la comuna de Ñuñoa han comenzado a levantar la voz para evitar una eminente “masacre urbana”. Para gran parte de ellos la tarea principal es lograr cambios efectivos en el plan regulador, creando una comunidad organizada e informada que defiende su derecho a vivir en un entorno amable y a escala humana, revelándose al futuro que las políticas públicas urbanas pretenden imponer. De esta manera, han ido surgiendo diversas expresiones urbanas que confluyen en la Red Ciudadana por Ñuñoa.

La serie de organizaciones y agrupaciones barriales, entre otras, se defienden alegando que las nuevas políticas



Tranquila calle ñuñoína, alterada en su paisaje residencial por la construcción de bloques en altura.

urbanas propician el reemplazo de un modelo tradicional y consolidado de ciudad, por otro que súbitamente arrasa con las estructuras urbanas, sociales y culturales existentes. Por otro lado, el incremento de la población se sostiene en una frágil capacidad estructural, vial y energética que no está apta para absorberla adecuadamente.

“Lo que está viviendo hoy Ñuñoa ha provocado un verdadero descalabro en sus barrios, alterando los equilibrios que la hicieron, hasta hace poco, una de las comunas con mejor calidad de vida del país, sin que la población haya tenido posibilidad alguna de oponerse oficialmente”. (<http://nunoaescalahumana.blogspot.com/2006/10/seabren-nuevos-referentes-de-expresin.html>)

Es así como el movimiento ciudadano no se queda sólo en palabras, y puede ostentar con el pecho engrandecido de una serie de acciones y logros a lo largo de su desarrollo. Actualmente Ñuñoa ha congelado, en parte de la comuna, la aprobación de permisos de edificación. “La razón: evitar que la comuna siga siendo devorada por edificios de más de 10 pisos en zonas anteriormente de no más de 2, protegiendo la calidad de vida que Ñuñoa dice ofrecer... Decía ofrecer.”¹

“El Diario Oficial publicó el Lunes 30 de Octubre (del 2006) el decreto No.1049 de la Municipalidad de Ñuñoa, mediante el cual se establece la postergación en forma selectiva del otorgamiento de los permisos de construcción por un plazo de tres meses, en parte de las zonas Z-3 y Z-4 del Plan Regulador Comunal (PRC) vigente”².

Evidentemente la noticia no tuvo buena acogida en el sector inmobiliario que actualmente inunda la comuna de Ñuñoa, quienes se defienden argumentando que “un solo proyecto implica crear 150 a 200 empleos”, “que se dejan de invertir cerca de US\$100 millones en el total de comunas” con permisos congelados. Por otro lado afloran

contra manifestaciones que sostienen que el único interés de dicho sector es lucrar mediante especulaciones de terrenos, obreros con bajos sueldos y la mala calidad de algunos productos inmobiliarios y que, finalmente, es vital el tiempo para decidir el futuro de una comuna, proceso que debe ser aislado de las presiones que generan nuevos proyectos.

“Es preocupante el panorama que se está configurando en las comunas del Gran Santiago: por un lado están las autoridades que siguen pensando que la única forma de hacer “crecer” su comuna es construyendo edificios a destajo, no considerando los problemas de transporte, redes, delincuencia, y un largo etcétera; por otro están las empresas inmobiliarias cuyo afán es sacar la mayor rentabilidad posible, sacrificando espacio público, vida de barrio o patrimonio. Hasta hace poco, estos eran los dos únicos actores involucrados en el proceso, sin embargo el panorama cambia al entrar en escena el ciudadano organizado”³.

V.- Conclusiones

En términos concretos, en los últimos 6 años la comuna de Ñuñoa ha visto incrementar su parque inmobiliario tanto en número como en la altura de sus proyectos, de un total de 184 proyectos desarrollados durante enero 2001 hasta agosto 2006, 70 de ellos ocurrieron durante el 2005 (38% del total).

Una de las fuertes críticas al mercado inmobiliario, y que es considerada como una de las banderas de lucha para la acción ciudadana, es el hecho de que el concepto de vivienda de gran altura aparece como contrasentido respecto del tejido urbano dominante, que se establece con fachada continua y vivienda de baja altura. El periodo anterior a 1991 más del 50% de las edificaciones de viviendas no superaban los 3 pisos, sin embargo a lo largo del periodo (1982 – 1991) ya se notaba una tendencia a la baja en este tipo de edificaciones y un aumento creciente en edificaciones de más de 3 pisos, llegando el ‘92 a superar el 50% de las edificaciones. Durante los últimos 6 años, la tendencia a aumentar el número de pisos por proyecto se mantiene, si durante el año 2001 la media en este aspecto se situó en los 8.2 pisos promedio por proyecto, el año 2006 ya presenta una media por proyecto de 12.7, haciendo hincapié que este dato es sólo hasta el mes de agosto. Este incremento de casi 4 pisos en la media, genera a su vez un aumento de densidad y aumento de la población, al mismo tiempo de disminuir los niveles de asoleamiento debido a las grandes alturas alcanzadas en el último periodo.

Otra crítica que aparece entredicha sobre las páginas de la ciudad, es el creciente sacrificio de las áreas verdes en pos de una mayor ocupación del área destinada para tal efecto, un ejemplo de esto refiere a las losas de los zócalos de edificios, que al estar destinadas a estacionamientos, no permiten el crecimiento de árboles y de ningún tipo de vegetación. Continuando en la misma línea,

¹ <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2006/09/14/nunoa-tambien-se-congela-inmobiliarios-indignados.html>

² <http://guillermofranke.blogspot.com/2006/10/comuna-de-uoa-posterga-permisos-de.html>

el incremento en la superficie predial ocupada por los numerosos proyectos, permite suponer al mismo tiempo una disminución de la vegetación que se establecía anteriormente en el sector intervenido. Si durante el 2001 los proyectos presentaban superficies prediales que apenas superaban los 3000m², en el año 2005 ya existen proyectos que superan los 6000m², si a esto le sumamos que cada año existen un mayor número de proyectos anuales, el impacto de la superficie predial se incrementa de forma importante. Si para el año 2001 se tenían aproximadamente 15 proyectos en desarrollo, el año 2005 ya existían 70 proyectos con la ocupación de terreno respectiva.

Por otro lado, existen sectores o zonas que se han visto fuertemente impactados por el crecimiento inmobiliario que se desarrolla en la comuna, puesto que generan un atractivo adicional al mercado inmobiliario, ya sea por la ubicación o por los servicios adicionales que se ofrecen. En este aspecto, aparece el sector de Irarrazaval como una de las zonas que ha sufrido mayor impacto inmobiliario durante los últimos 6 años (enero 2001 – agosto 2006). Como muestran los datos, 79 de los 184 proyectos desarrollados en la comuna, durante el periodo descrito, pertenecen al sector de Irarrazaval (casi el 43% del total de proyectos desarrollados), además de la clara tendencia a un aumento acelerado del parque inmobiliario año tras año. Al mismo tiempo que el sector inmobiliario se concentra con más fuerza en sólo algunos sectores de la comuna, también lo hace en algunas calles específicas. Como ejemplo, tenemos a Doble Almeida y Jose Domingo Cañas como aquellas calles más impactadas en términos de número de viviendas por proyecto al interior de la comuna. El impacto causado a nivel local produce un trastorno en la vida de barrio que antes se podía haber generado en torno a unas pocas viviendas de baja altura, la relación de la comunidad con su entorno se ve trastornada por el rompimiento de sus barrios y el desarrollo de una nueva estructura urbana cada vez más presente.

Ciertamente Ñuñoa ha trastocado su paisaje arquitectónico y cultural en pos de la creciente inversión inmobiliaria. Cada vez hay mayor número de proyectos, mayor número de pisos por proyecto, mayor ocupación de suelos, todo en conjunto potenciado por una mayor permisibilidad en los planes reguladores que rigen el tema, sin embargo, poco a poco se deja ver la basura que se acumula bajo la alfombra.

La ciudadanía se ha inquietado y pierde cada vez más rápido la paciencia, iniciándose la afrenta pública entre empresarios y gestores municipales, y un pueblo que busca poner al ciudadano como participante activo en la creación su ciudad, buscando una ciudad más orgánica y amable con su gente, donde calidad de vida no sea sólo un mal chiste del que nadie se acuerde.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Adrián, V. y Araneda, A. (2006, 30 de enero). Crónica de una destrucción urbana anunciada... Extraído el 10 de noviembre del 2006 desde <http://nunoaescalahumana.blogspot.com/2006/01/crnica-de-una-destruccin-urbana.html>
- Adrián, V. (2006, 5 de octubre). Se abren nuevos referentes de expresión ciudadana en Chile. Extraído el 12 de noviembre desde <http://nunoaescalahumana.blogspot.com/2006/10/se-abren-nuevos-referentes-de-expresin.html>
- Aguirre, C. y Marchant, C. (2007). Proceso de Renovación Urbana del Santiago, una mirada a los demandantes de vivienda. En reconfiguración metropolitana de Santiago. Artículo en impresión. Serie Geolibros Instituto de Geografía UC e Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales.
- Beyer, H. (2005). Plan regulador metropolitano de santiago: el peso del subdesarrollo. Santiago: Estudios públicos.
- Carabaotes, A. (2006, 31 de octubre). Comuna de Ñuñoa posterga permisos de construcción. Extraído el 20 de noviembre desde <http://guillermofranke.blogspot.com/2006/10/comuna-de-uoa-posterga-permisos-de.html>
- CChC (2006). Informe de Mercados Inmobiliarios, análisis y proyecciones primer semestre 2006. Santiago: CChC.
- Consultora Gemines (2006). Panorama inmobiliario Primer semestre 2006. Santiago: Gemines.
- DITEC (2005). Evaluación de impacto ambiental del subsidio de renovación urbana (SRU). Estudio del área metropolitana del gran santiago (1991 – 2005). Santiago: Departamentos de estudios DITEC.
- Galetovic, Alexander (2006). Santiago donde estamos y hacia donde vamos. Santiago: Centro de estudios Públicos
- Palomino, S. (2006, 13 de febrero). Modernización de la capital: «Derechos urbanos» irrumpen en Santiago. Extraído el 12 de noviembre desde <http://nunoaescalahumana.blogspot.com/2006/02/modernizacion-de-la-capital-derechos.html>
- Plataformaurbana (2006, 21 Julio). Barrio v/s Desarrollo Inmobiliario. Round 1: Ñuñoa. Extraído el 10 de noviembre del 2006 desde <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2006/07/21/barrio-vs-desarrollo-inmobiliario-round1-nunoa.html>
- Plataformaurbana (2006, 14 de septiembre). Ñuñoa también se congela: inmobiliarios indignados!. Extraído el 10 de noviembre del 2006 desde <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2006/09/14/nunoa-tambien-se-congela-inmobiliarios-indignados.html>
- Polése, M. (1998). Economía urbana y regional. Introducción a la relación entre el territorio y desarrollo. Cartago: Libro Universitario Regional.
- ProUrbana, Políticas Públicas UC.* Ciclo de reuniones políticas de suelo para la integración social. PUC. 2007.