

DE PROLETARIOS A PROPIETARIOS, DE PROPIETARIOS A INVERSIONISTAS:

UNA REFLEXIÓN SOBRE LAS TRANSFORMACIONES
SOCIOESPACIALES DE LA VIVIENDA EN CHILE ¹

FROM PROLETARIAN TO OWNERS, FROM OWNERS TO INVESTORS: A REFLECTION ON
THE SOCIO-SPATIAL TRANSFORMATION OF HOUSING IN CHILE

JUAN CORREA-PARRA ²

¹ Artículo derivado de la investigación de la Agencia Nacional de Investigación y Desarrollo de Chile (ANID) Beca doctorado nacional 2023 - 2026 y Agencia Nacional de Investigación y Desarrollo (ANID) Fondecyt Regular N° 1241297 "Geografía de la crisis de la vivienda: subsidiarización, informalización y contestación en ciudades del norte, centro y sur del país (Arica, La Serena-Coquimbo, Valparaíso y Concepción)"

² Magíster en Desarrollo Urbano
Estudiante Doctorado en Geografía UC - Investigador Asociado
Universidad de las Américas, Santiago, Chile.
<https://orcid.org/0000-0002-0612-8780>
jrcorrea@uc.cl

La vivienda importa, no sólo como un garante de los derechos fundamentales de las personas, sino también como un espacio de desarrollo personal, afectivo y de inserción social, junto con el acceso a las diversas redes, oportunidades, bienes y servicios que ofrecen las ciudades. En los últimos años se ha generado una crisis global de acceso a la vivienda, catapultada por las lógicas neoliberales que han convertido a la ciudad en un espacio de especulación, a través de los mercados de vivienda. En el caso chileno, las huellas de la dictadura siguen vigentes, a través de esta lógica de convertir el país de proletarios a propietarios, por medio de la visión de la vivienda como un bien de consumo. En los últimos años, esto se ha visto distorsionado por una nueva lógica de entender la vivienda como un activo financiero y, por lo tanto, convirtiendo a estos propietarios en inversionistas. Este estudio busca analizar los patrones socio espaciales de localización tanto de los conjuntos de viviendas sociales desarrollados entre los años 1974 y 2017, como los proyectos inmobiliarios con fines de inversión desarrollados desde 2010 hasta 2023. Los resultados dan cuenta de las profundas huellas que han dejado estas nuevas dinámicas de propietarios e inversionistas en los territorios de diversas ciudades chilenas y evidencian cómo la vivienda no es sólo un activo de inversión por excelencia, sino también un elemento de consolidación de las desigualdades socio espaciales.

Palabras clave: vivienda, financiarización, verticalización, desigualdad.

Housing matters not just as a guarantee of people's fundamental rights, but also as a space for personal and affective development and for social insertion, along with access to different networks, opportunities, goods, and services that cities offer. In the last few years, a global access to housing crisis has been created, catapulted by the neoliberal logic that has converted the city into a space for speculation through the housing markets. In the Chilean case, the fingerprints of the dictatorship remain alive through the logic of converting the country from proletarians into owners through a vision of housing as a consumer good. Recently, this has been distorted by a new logic of understanding housing as a financial asset, thus converting these owners into investors. This study analyzes the socio-spatial location patterns in the social housing complexes built between 1974 and 2017 and the property developments with an investment approach built from 2010 to 2023. The results show the profound imprint these new owner and investor dynamics have left on the different Chilean cities, evidencing that housing is not just an investment asset par excellence, but also an element that consolidates socio-spatial inequalities.

Keywords: housing, financialization, verticalization, inequality.

I. INTRODUCCIÓN

La vivienda posee un rol protagónico en la reproducción y persistencia de las diversas desigualdades sociales y espaciales, especialmente en el contexto de la crisis global de su acceso (Gallent, 2019). Este fenómeno también se ha evidenciado en Chile (Vergara-Perucich et al., 2020) donde los procesos de financiarización de la vivienda han sido fundamentales (Green y Bentley, 2014), convirtiendo la vivienda en el activo financiero por excelencia para la reproducción de capitales en los mercados financieros (Delgado, 2021) y vinculándose con los incrementos en la desigualdad de la riqueza a nivel global (Piketty, 2014).

Esta compleja relación entre vivienda y desigualdad no sólo se sustenta en la perspectiva de su condición material, o en su acceso y tenencia, sino que también en su rol dentro de la estructura de oportunidades de la ciudad (Kaztman, 1999), facilitando la movilidad (física y social) de las familias para acceder a los diversos bienes y servicios que estas ofrecen, así como también la inserción de estas en el tejido social de los barrios (James et al., 2022).

A partir de lo anterior, la transformación de la vivienda desde un activo social a uno financiero, ha generado diversas transformaciones socio espaciales, siendo las más notorias las del paisaje urbano, donde diversos actores han tomado posición, y cuyos roles ya no se limitan solamente a constructoras e inmobiliarias, sino también agencias bancarias, aseguradoras y de inversiones (Gasic, 2018; 2020) que junto a otros actores, como personas naturales y jurídicas han potenciado la capitalización de la vivienda, y del suelo urbano, provocando una exacerbación de la asimetría en los mercados de vivienda (Andersen, 2002; Reynolds y Wulff, 2005; Hochstenbach y Arundel, 2021), generando diversos efectos negativos como el incremento de la segregación residencial (Tammaru et al., 2020), desplazamiento de población (Hochstenbach & Van Gent, 2015), alza de precios de la vivienda, dificultades de acceso a créditos hipotecarios y el continuo incremento de la desigualdad de la riqueza, a partir de la mayor acumulación de la vivienda en portafolios de activos en determinados grupos de la sociedad (Arundel, 2017).

Todo esto se inserta en los procesos de financiarización urbana (Aalbers, 2008; 2020), entendidos como los movimientos de capitales financieros en la ciudad, y en sus diversos componentes como la vivienda, los espacios públicos, la infraestructura, los grandes proyectos urbanos e incluso los mismos procesos de gobernanza regional o local. A partir de ello, la ciudad se ha convertido en un espacio de inversión y especulación financiera (De-Mattos, 2016; Shimbo y Rufino, 2019) en el cual ya no se construye vivienda (ni ciudad) para quienes lo necesitan, sino para quienes pueden invertir en ella (Correa-Parra et al., 2023). Las ciudades chilenas no son un

caso ajeno a estas nuevas dinámicas y procesos, donde dichos procesos de financiarización se han hecho sentir en las últimas décadas (Vergara-Perucich y Aguirre-Nuñez; 2019, Santana-Rivas, 2020; Daher, 2013) afectando especialmente a la vivienda, tanto en su provisión como acceso, como también en su concepción como un activo financiero. Esto se ha visto reflejado en como el discurso sobre el "sueño de la casa propia" (Jara; 2013, Cárcamo, 2023) hoy apunta hacia la "democratización" de las inversiones en viviendas "que se pagan solas" (López-Morales y Orozco, 2019).

A partir de lo anterior, este artículo busca generar un espacio de reflexión socioespacial sobre las siguientes preguntas: ¿Desde cuándo Chile se encuentra frente a una lógica de financiarización de la vivienda? ¿Cuándo el sueño de la casa propia se convirtió en el sueño de ser inversionista? Para ello, se plantea desarrollar un análisis espacial sobre la evolución de la localización de la vivienda en las principales ciudades de Chile entre los años 1974 y 2023. Se parte de la hipótesis de las evidentes transformaciones en los patrones de localización de la vivienda creada para los proletarios, que devinieron en vivienda de los propietarios y hoy en día han pasado a ser la vivienda de los inversionistas. Se pretende profundizar en estos procesos de transformación que hasta ahora han sido desarrollados sólo para la ciudad de Santiago.

II. MARCO TEÓRICO

De proletarios a propietarios

"Hacer de Chile una nación de propietarios y no de proletarios" (Junta Nacional de Gobierno, 1974, p. 13), con esta frase la Junta Nacional de Gobierno, presidida por el dictador Augusto Pinochet (1973 a 1990) se generaba un discurso que sustentaría buena parte de las nuevas políticas públicas que conducirían el desarrollo del país, tras el golpe de Estado que acabaría con el gobierno de la Unidad Popular el 11 de septiembre de 1973. Dicho discurso buscaba la creación de un sujeto más individualista y económicamente racional, despolitizado y donde no existiera atisbo de colectividad ni organización (Cárcamo, 2023), el cual justamente buscaría su propio bienestar a partir del esfuerzo propio y sin depender directamente del Estado, sino que fuera capaz de desenvolverse en el mercado. Un sujeto "emprendedor" cuya retórica tendría un fuerte componente antimarxista, donde se enaltecía la lógica militar, nacionalista y neoliberal, desarticulando de esta manera el discurso proletario dentro de la clase obrera (Jara, 2013).

Esto dio paso a una sociedad chilena individualista, cristiana, antimarxista y despolitizada (Cárcamo, 2023), que se complementó con mecanismos de control y vigilancia que facilitaron la transformación del Estado chileno hacia las lógicas neoliberales, donde el sujeto "emprendedor" alcanzaría por cuenta propia su bienestar, sin la necesidad de recurrir al colectivo, renegando del proletariado. Para apalancar dicho proceso, la

política habitacional fue un elemento fundamental que levantó el discurso de “proletarios a propietarios” a través del trabajo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), donde la vivienda ya no sería un derecho natural e inherente a las necesidades de las personas, sino un objeto al cual se accede a través del ahorro (Rivera, 2012; Hidalgo, 2007). Esta forma de construir vivienda (y también ciudad) tuvo un fuerte apoyo en las estrategias comunicacionales de la época (prensa escrita, televisión y radio) que iniciaron con las operaciones de confraternidad entre los años 1976 y 1979, donde se anunciaba la entrega de nuevas soluciones habitacionales y títulos de dominios a los pobladores de las antiguas operaciones sitio, con la promesa de convertirlos en propietarios (Celedón, 2019), cuando realmente se buscaba la desarticulación y atomización de los pobladores.

Esta idea de transformar a los proletarios en propietarios, había sido ideada por su par Francisco Franco en España, quién también impulsó una agresiva política de construcción de viviendas en los años 60, bajo la premisa de “No queremos una España de proletarios sino de propietarios [...] aspiramos a que la vivienda sea del que la vive y que de la renta limitada pasemos al ideal de la venta limitada” (Fundación March, 2024). La vivienda social fue un elemento fundamental tanto para el crecimiento de la dictadura española, pero también para la creación de un proceso de acumulación (de viviendas en propiedad) para así garantizar un orden social, el cual además estaba supeditado al control a través de la deuda (Di-Felicianantonio y Aalbers, 2018).

Este uso de la vivienda como estrategia política para la generación tanto de un discurso como de un clima de estabilidad social también se observó en Chile, donde la producción masiva de viviendas sociales durante la dictadura y posteriormente durante el retorno a la democracia fue la punta de lanza para la reorganización de la sociedad chilena, convirtiendo a los proletarios en propietarios (Borja, 2015). En la actualidad, esta estrategia sigue siendo el motor de las políticas lideradas por el MINVU, que mantiene la lógica de acceso de las familias más vulnerables hacia una vivienda en propiedad, para así enfrentar el creciente déficit de acceso a la vivienda (Fuster-Farfán, 2018).

De propietarios a inversionistas

La transformación del discurso y del abordaje de la política habitacional chilena, de un derecho a un bien de consumo (Rivera, 2012; Hidalgo, 2005), siguen vigentes en la actualidad. Las lógicas neoliberales enraizadas en el Estado chileno han fortalecido la “maquinaria subsidiaria al servicio de la propiedad” (Alvarado y Sandoval-Naval, 2024) a través de la que se ha consolidado una política habitacional individualizada y focalizada en los hogares de menores ingresos.

Por otra parte, y en paralelo al avance de esta maquinaria que busca patentar a través de la propiedad la carencia de otros derechos sociales, se han generado nuevos discursos al alero de los procesos de financiarización urbana (Fernández y

Aalbers, 2019; Aalbers, 2020), que dan a la vivienda una nueva perspectiva como activo de inversión. Este nuevo enfoque se enmarca en los procesos de financiarización en los que existe un incremento del protagonismo del sector financiero en diversas dimensiones de la economía y de la política pública, que irrumpe con capitales de inversión en diversas áreas que anteriormente eran menester exclusivo del Estado (como educación, vivienda o salud). Este proceso se enfoca en las ganancias a corto plazo, frente a las inversiones a largo plazo con miras hacia el incremento de la productividad (Palley, 2013).

En el caso latinoamericano, este tipo de procesos se han hecho notar con fuerte estruendo en diversas ciudades de la región desde el año 1990, convirtiendo diversos bienes inmuebles como la tierra, el suelo urbano, la construcción y especialmente los créditos hipotecarios en acciones de alto interés para los mercados financieros (Delgadillo, 2021). El interés del capital inmobiliario y financiero en la ciudad se ha hecho evidente en el auge de la construcción tanto de grandes proyectos urbanos, procesos de renovación urbana o grandes proyectos inmobiliarios, como de viviendas sociales o privadas.

Las dinámicas de financiarización de la ciudad, especialmente a través de proyectos inmobiliarios, han sido fundamentales en Chile (Cattaneo, 2011; Daher, 2013), pues la irrupción de los fondos de inversión inmobiliaria a partir de la reforma de mercados de capitales del año 2001, ha facilitado la participación de grandes grupos de inversión en la producción de vivienda. Esto se evidencia, por ejemplo, a partir de la alta participación financiera de aseguradoras y bancos en el mercado de vivienda o incluso en el uso de terrenos vacantes mediante *leasing* para asegurar las reservas de dichos terrenos (Gasic Klett, 2021). Por otra parte, las diversas modificaciones de la ley 18.815 que regula los fondos de inversión ha permitido la existencia de fondos de inversión inmobiliaria (Vergara-Perucich, 2021).

Las modificaciones y transformaciones de los mercados de vivienda e inversiones, tanto de la estructura legal como financiera, han generado un fuerte impacto en las ciudades chilenas, transformando tanto la morfología de los diversos barrios que han visto la masificación de los proyectos inmobiliarios (Vicuña y Rivas, 2024) como también las dinámicas de mercado y regulación territorial (Vicuña y Urbina, 2023), generando nuevos paisajes urbanos bajo el nombre de verticalización (Vergara-Vidal, 2017).

Estos procesos de financiarización de los mercados inmobiliarios y la verticalización de su oferta se entrelaza con los procesos de desregulación del mercado financiero (Santana-Rivas, 2020), con las modificaciones a las leyes del mercado de capitales o fondos de inversión (Vergara-Perucich, 2021), así como con el interés de los mismos gobiernos locales por atraer estos nuevos proyectos de inversión mediante la modificación de sus instrumentos de planificación territorial (Vicuña y Moraga, 2021).

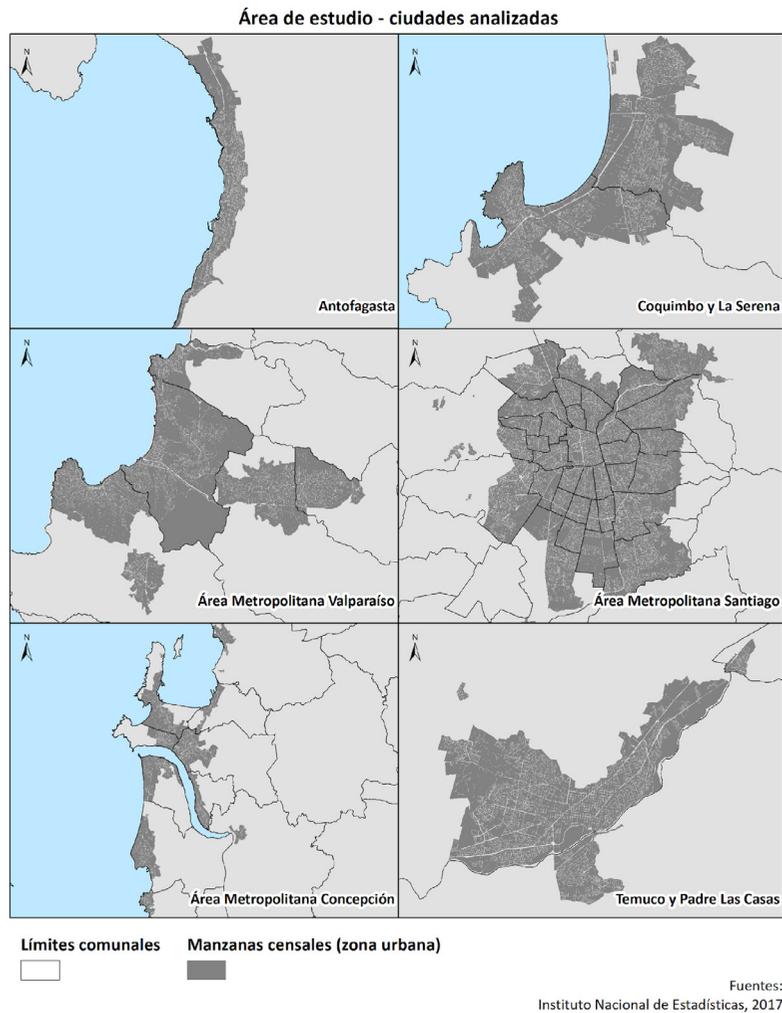


Figura 1. Localización ciudades analizadas en esta investigación. Fuente: Elaboración de los autores a partir de Instituto Nacional de Estadísticas, 2017.

Finalmente, como parte de los efectos de estos procesos, se encuentra el avance de la política habitacional subsidiaria, que hoy se enfrenta a una fuerte escasez de terrenos disponibles debido a las alzas de los valores del suelo (Gasic Klett et al., 2022), y el aumento sostenido del déficit habitacional cuantitativo, ligado tanto con las alzas de valores de la vivienda, las barreras de acceso a un crédito hipotecario y los ingresos laborales proporcionalmente menores al valor de la vivienda (Vergara-Peruchich et al., 2020). El escenario se complejiza ya que, debido a los procesos de financiarización, diversos fondos de inversión, personas jurídicas y personas naturales han optado por invertir en viviendas, siguiendo las dinámicas del *buy to let* (comprar para arrendar) (Bracke, 2021). En esta práctica, los grupos de mayores ingresos compran viviendas en sectores de menores ingresos para obtener las rentas de los arriendos por dichas viviendas (Vergara-Peruchich y Aguirre-Nuñez, 2019).

A partir de estos procesos políticos, económicos, y sociales, en Chile se ha pasado del “sueño de la casa propia” a la “inversión en vivienda” donde el mercado inmobiliario y el mismo Estado han sido actores fundamentales en la generación de nuevos mecanismos para la atracción de inversionistas tanto de clase media como de clase alta y generar, así, una demanda creciente y especulativa pasando de proletarios y propietarios a especuladores (López-Morales y Orozco, 2019).

III. ESTUDIO DE CASO

En este estudio se ha decidido trabajar con las 6 principales ciudades, conurbaciones y áreas metropolitanas del país:

Antofagasta, Coquimbo y La Serena, Área Metropolitana de Valparaíso³ (AMV), Área Metropolitana de Santiago⁴ (AMS), Área Metropolitana de Concepción⁵ (AMC) y la conurbación de Temuco y Padre Las Casas (Figura 1).

Estas 6 ciudades corresponden a las 6 mayores entidades urbanas del país y reúnen un total de 56 comunas, con una población total de 8.963.348 habitantes (INE, 2017), lo que representa a un 60.8% de la población urbana del país y un 48.5% de la población total del país, según los registros del censo de población y vivienda del INE (2017).

IV. METODOLOGÍA

Esta investigación se sustenta en una metodología de carácter cuantitativo, cuyo objetivo principal es evidenciar las transformaciones espaciales de la geografía de la vivienda en Chile entre los años 1974 y 2023, ligado a los cambios en el discurso sobre la vivienda, desde proletarios a propietarios, como también de propietarios a inversionistas. Para ello, se plantearon 2 objetivos secundarios de investigación correspondientes a las siguientes etapas:

- Analizar la distribución espacial de los conjuntos de viviendas sociales desarrolladas para “propietarios” entre 1974 y 2017.
- Analizar la distribución espacial de los proyectos de vivienda en altura, ligados a los procesos de financiarización entre 2010 y 2023.

Para lograr dichos objetivos, se desarrolló un análisis espacial y temporal mediante sistemas de información geográfica (SIG) con el fin de poder localizar y evidenciar la distribución de las geografías de la vivienda, tanto para propietarios como para inversionistas. Para identificar las geografías de las viviendas de propietarios ligadas a la política habitacional desarrollada desde 1973 hasta la actualidad, se utilizaron los registros oficiales del Catastro de condominios sociales en copropiedad (MINVU, 2015) y el Catastro de viviendas sociales (MINVU, 2020). A partir de estos catastros se determinó la localización (tanto a nivel de polígono del conjunto, como de su centroide para mejorar la representación gráfica), también el año de permiso de edificación y la cantidad total de viviendas de cada conjunto.

Por otra parte, para graficar la geografía de la vivienda de inversionistas, se utilizaron los registros oficiales del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) relativos a los permisos de edificación desarrollados entre los años 2010 y 2023. Para cada uno de los permisos se obtuvo tanto la localización, el destino

del permiso (habitacional, mixto o no habitacional) y la cantidad de viviendas de dicho proyecto. Debido a que no existe un registro oficial (público) sobre aquellas viviendas que pertenecen a inversionistas, ya sean personas naturales o jurídicas, se trabaja con el supuesto de que aquellos proyectos de viviendas desarrollados en altura tienden a ser más propensos proyectos de inversión (Vergara-Perucich y Aguirre-Nuñez, 2019). Por lo que, se identificaron y localizaron todos los permisos de edificación con destino habitacional o mixto, con una altura mayor o igual a 6 pisos.

Finalmente, se analizaron los patrones espaciales que ambas geografías de vivienda dibujan en los territorios de las 6 ciudades analizadas, a fin de poder analizar las transformaciones políticas, sociales y económicas que se han dado a lo largo del tiempo, y entender cómo éstas a su vez se relacionan con los discursos en torno a la vivienda, desde un país de proletarios a propietarios, para ser uno de inversionistas.

V. RESULTADOS

Distribución espacial de los conjuntos de viviendas sociales para “propietario” desarrolladas entre 1974 y 2017

En relación con los efectos espaciales de la maquinaria subsidiaria de la política habitacional chilena, se evidencia que la utilización de la vivienda como punta de lanza para la transformación de la sociedad chilena desde una sociedad de proletarios a una de propietarios ha generado números bastante importantes, pues a partir de los registros de los catastros de viviendas de MINVU (2015, 2020) se muestra que entre los años 1974 y 2017 el Estado Chileno ha desarrollado un total de 5.731 conjuntos de viviendas sociales que reúnen un total de 868.509 viviendas, a través de los diversos programas habitacionales del ministerio. De esos 5.731 conjuntos habitacionales, 3.258 se localizan en las 6 ciudades analizadas, reuniendo 438.990 viviendas (Figura 2), dichos conjuntos en su gran mayoría trazan el mismo patrón de concentración en las periferias de las ciudades analizadas, tal como lo plantea Tapia (2011) para el caso Santiaguino.

Este patrón de localización periférica que se observa en todas las ciudades, particularmente en las áreas metropolitanas, tiene un fuerte arraigo en los procesos de liberalización del suelo de 1979 (Rivera, 2012) como también en las lógicas subsidiarias implementadas en dictadura y perfeccionadas durante los gobiernos de la concertación (Rodríguez y Sugranyes, 2005). Esto se debe a que las empresas inmobiliarias encargadas de la ejecución de dichos proyectos buscaban maximizar los

³ Comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Concón, Villa Alemana y Quilpué.

⁴ Comunas de la provincia de Santiago (32) junto con las comunas de San Bernardo y Puente Alto.

⁵ Comunas de Concepción, Chiguayante, Coronel, Hualpén, Hualqui, Lota, Penco, San Pedro de la Paz, Talcahuano y Tomé.

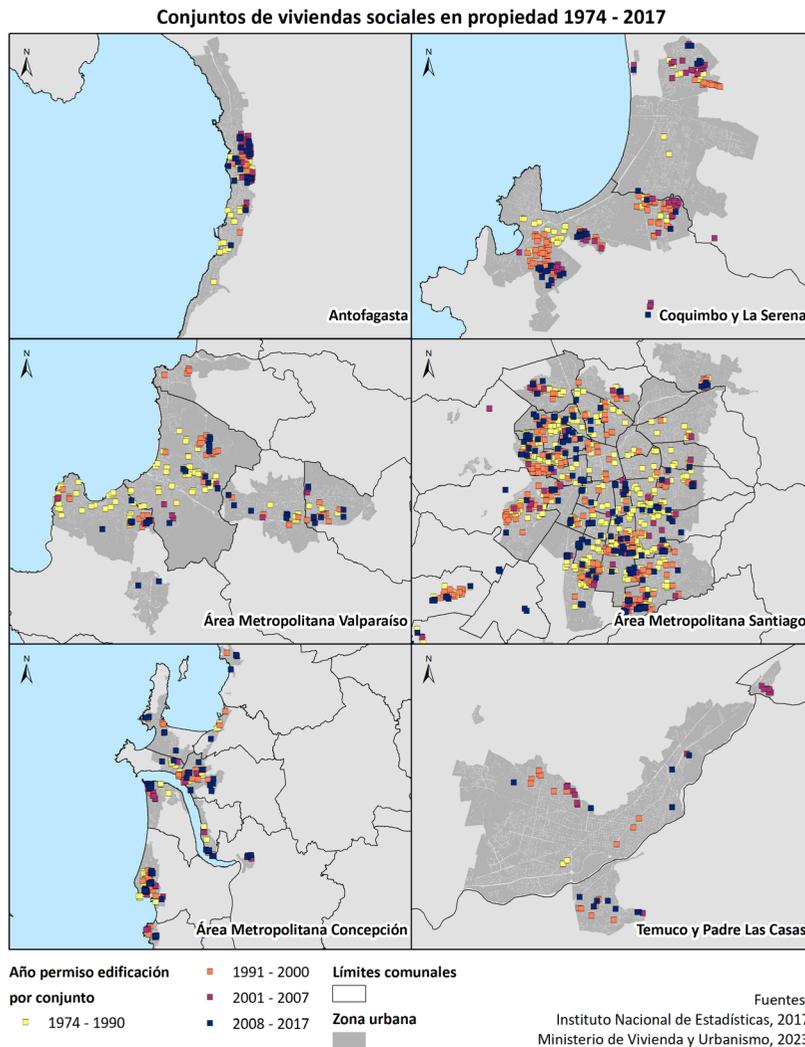


Figura 2. Localización de conjuntos de viviendas sociales según año de permiso (1974-2017). Fuente: Elaboración de los autores a partir de MINVU 2015 y 2020.

márgenes de retorno desde el subsidio otorgado, para lo cual optaban por la construcción de grandes conjuntos (Figura 2 y Figura 3) en las periferias de la ciudad, en suelos carentes de valor urbano y muchas veces en zonas sin provisión de servicios públicos y privados (Ducci, 1997).

Lo anterior ha sido el origen de los diversos conflictos urbanos que han debido enfrentar los propietarios de estas viviendas sociales, denominados como “Los con Techo” (Rodríguez y Sugranyes, 2005), pues a pesar de haber accedido a una vivienda (un techo) en propiedad, su situación de vulnerabilidad y exclusión sigue latente debido a su localización lejana a los centros de las ciudades donde se concentran las mayores oportunidades y servicios de la ciudad

(Correa-Parra et al., 2020). Esta concentración de servicios tiene un efecto centrífugo porque encarece los valores del suelo (Cortés e Iturra, 2019), imposibilitando el desarrollo de proyectos de vivienda social, que no pueden competir frente a la capacidad de compra de los proyectos inmobiliarios con fines privados.

En línea con lo anterior, al observar la figura 3 se aprecia como los grandes conjuntos de viviendas sociales, que reúnen a más de 500 familias tienden a concentrarse en determinados sectores de las periferias de todas las ciudades, respondiendo justamente a las lógicas del precio del suelo. Esto ha sido evidenciado por Rojo-Mendoza y Alvarado (2023) en la ciudad de Temuco, y por Herrera (2019) en el caso de Antofagasta, donde los lugares de menor valor

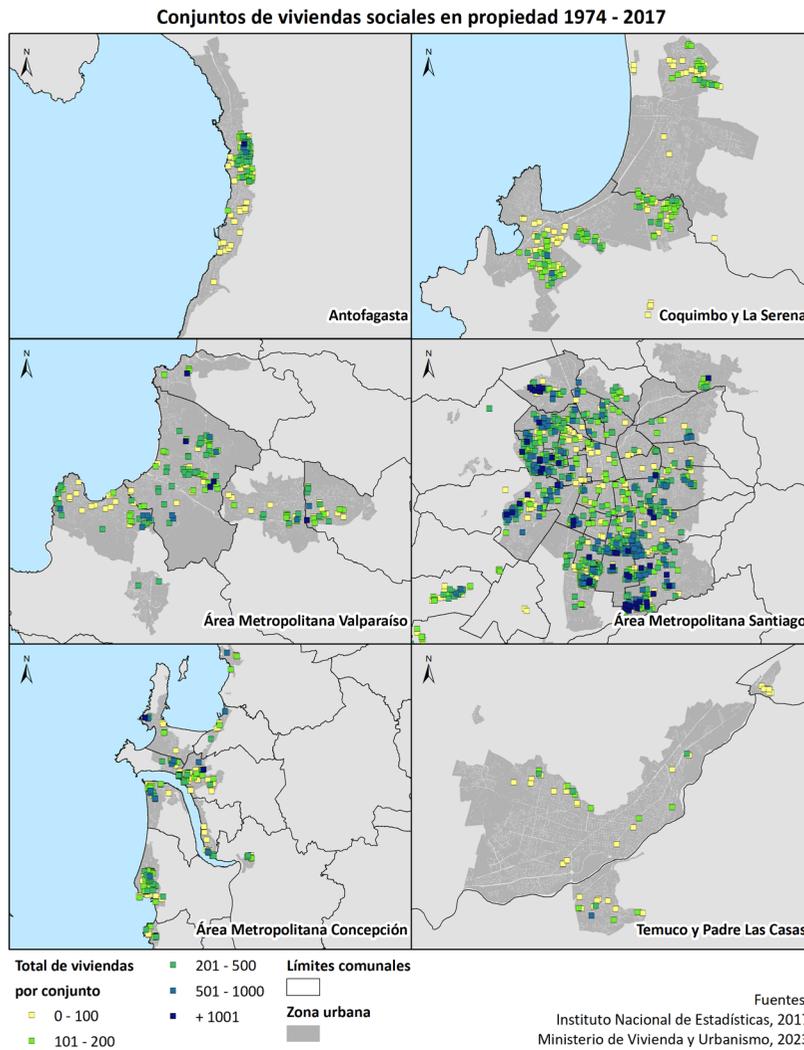


Figura 3. Localización de conjuntos de viviendas sociales según total de viviendas (1974-2017). Fuente: Elaboración de los autores a partir de MINVU 2015 y 2020.

(monetario y urbano) han sido los lugares de destino histórico de los conjuntos de viviendas sociales.

Localización y concentración de vivienda en altura, ligada a los procesos de financiarización entre 2010 y 2023

Si la maquinaria subsidiaria de vivienda para propietarios transformó las periferias de las ciudades, la maquinaria de la investificación de la vivienda siguió ese mismo camino. A partir de los registros de los permisos de edificación en altura del INE (2024) se identificaron un total de 3.473 proyectos que reúnen 642.866 viviendas desarrolladas entre 2010 y 2023, período que abarca buena parte del denominado “boom inmobiliario”

desarrollado en gran parte de las ciudades chilenas (Vergara-Perucich et al., 2023).

De estos 3.473 proyectos, casi el 90% de ellos (equivalente a 582.409 viviendas) pertenecen a las 6 ciudades analizadas. En concreto, más del 60% de los proyectos y viviendas se localizan específicamente en el AMS, como ilustra la figura 4. En ella se aprecia que tanto en el AMS, como el AMC y Temuco, el patrón de localización es centralizado, debido a localizaciones más efectivas para explotar las rentas urbanas de sectores con mejor provisión de equipamiento (Vergara-Perucich et al., 2023), mientras que en las otras ciudades el foco de la verticalización ha sido en el borde costero, potenciando el activo natural de la

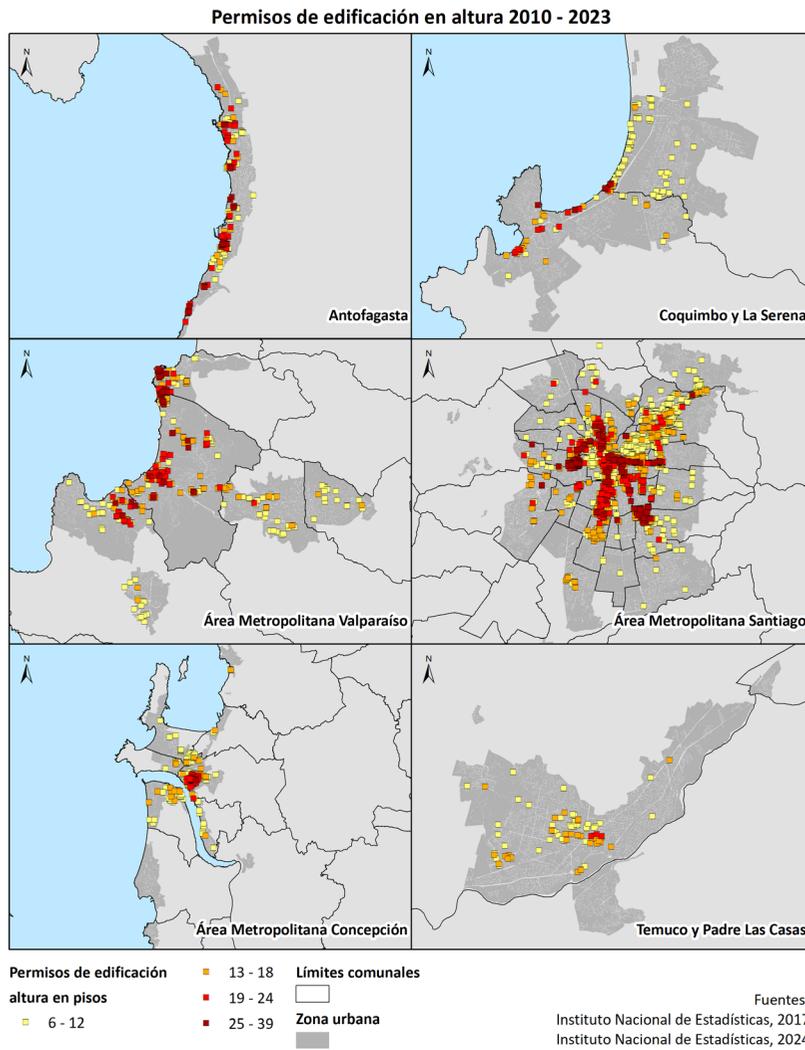


Figura 4. Localización de permisos de edificación en altura entre 2010 y 2023. Fuente: Elaboración de los autores a partir de INE, 2024.

“vista al mar” donde se esperan lograr mayores rentas a través del arriendo para turistas (Valdebenito et al., 2020) o también en el caso de las ciudades de La Serena y Antofagasta, no se debe obviar la importancia de la actividad minera como un catalizador de la demanda por vivienda (Rehner y Rodríguez-Leiva, 2017).

De hecho, esa misma concentración de proyectos habitacionales, tanto en zonas costeras como centrales de la ciudad, coincide con la mayor densidad de unidades habitacionales construidas, como ilustra la figura 5, donde se observa que en las diferentes ciudades se observan zonas de concentración de proyectos de mayor tamaño, que dan

cuenta de las estrategias de ocupación de diversos espacios con atractivos urbanos o naturales, para así lograr inversiones más rentables y atractivas para los futuros inversionistas.

Estas estrategias de localizaciones responden en gran medida a cómo los instrumentos de planificación territorial atraen y favorecen este tipo de inversiones, pues muchos municipios ven en sus instrumentos la oportunidad de una mayor atracción de capital inmobiliario, de esta forma se vuelven menos restrictivos y por ende más atractivos para el sector inmobiliario, a pesar de los diversos efectos socio territoriales que pueden tener a largo plazo (Orellana et al., 2017).

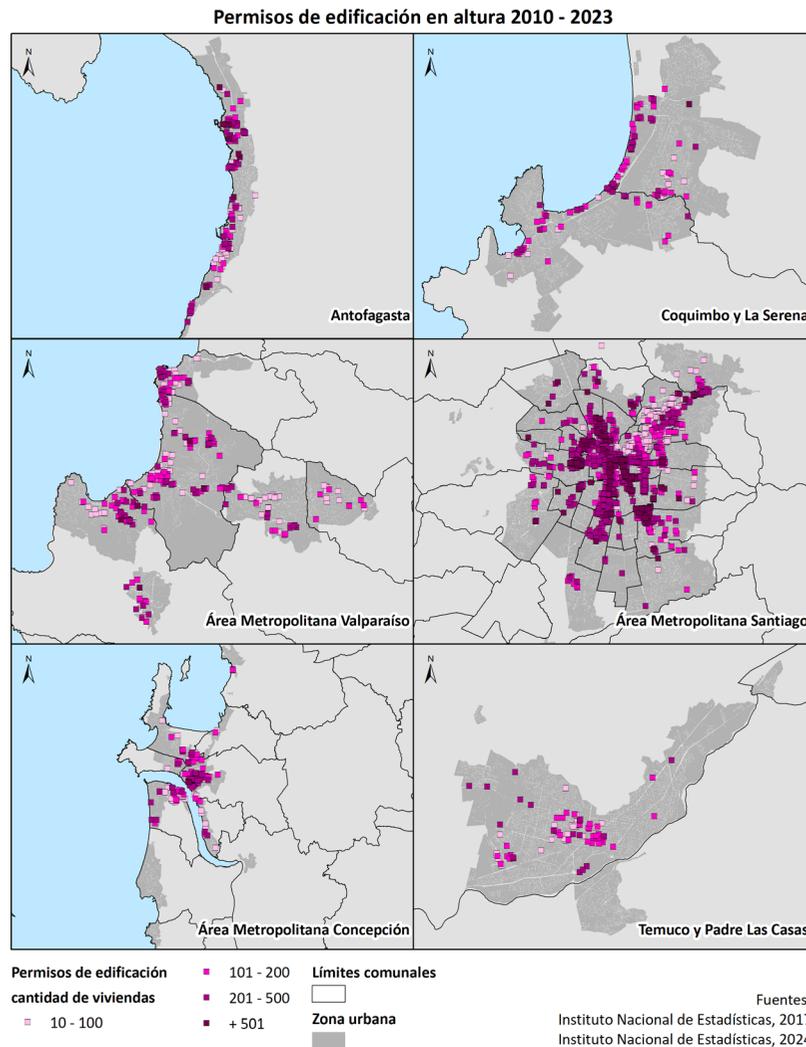


Figura 5. Localización de permisos de edificación en altura, según cantidad de viviendas entre 2010 y 2023. Fuente: Elaboración de los autores a partir de INE, 2024.

Finalmente, el cruce de las geografías de los dos patrones de vivienda en el Chile neoliberal, el de las viviendas generadas por el Estado para los nuevos propietarios, y el de las zonas donde se concentran los desarrollos inmobiliarios para inversionistas, dibuja un patrón con una relación espacialmente inversa donde casi no existen zonas de coexistencia de ambas geografías de la vivienda. Esto puede interpretarse como un patrón socio espacialmente polarizado (Correa-Parra, 2024), ya que las fuertes diferencias de precio y su localización clusterizada en determinados territorios, serían evidencia de la polarización espacial del mercado de la vivienda (Hochstenbach y Arundel, 2021). En los casos chilenos se observa una fuerte brecha espacial, tanto en términos de localización, producción y seguramente de precio, entre las

viviendas que se desarrollan para los grupos más vulnerables (en color verde en la Figura 6) como de aquellas desarrolladas para los grupos más acomodados, especialmente con fines de inversión (color púrpura).

VI. DISCUSIONES

Si nos centráramos solamente en las cifras, podemos decir que el MINVU logró concretar el sueño de la casa propia para más de 800.000 familias entre los años 1974 y 2017. Sin embargo, tal como han sugerido Rodríguez y Sugranyes (2005), esto ha sido

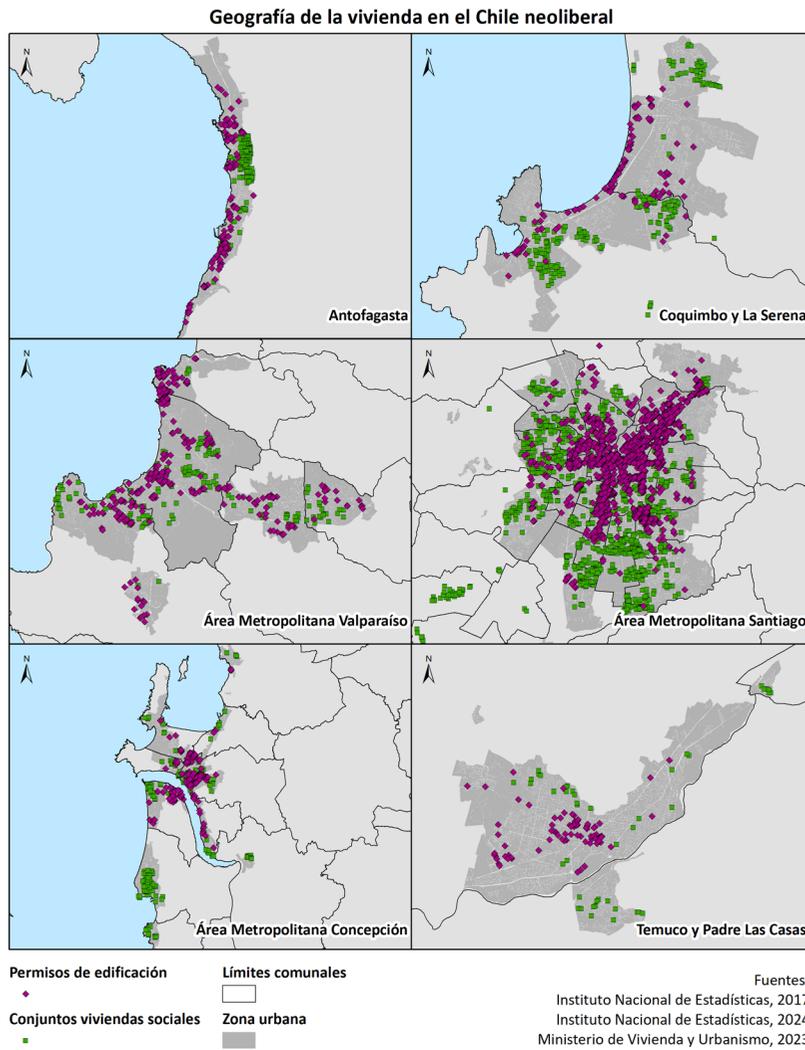


Figura 6. Configuración de la geografía de la vivienda en el Chile neoliberal. Fuente: Elaboración de los autores a partir de INE, 2024, MINVU 2015 y 2020.

a costa tanto del arrastre de una deuda de las familias (para los conjuntos desarrollados entre 1974 y 2000) como también el hecho de habitar en conjuntos de escasa visión arquitectónica y urbanística, relegados a las periferias de las ciudades.

Por otra parte, si revisamos los últimos 13 años de producción del mercado inmobiliario chileno impulsado por los procesos de financiarización se aprecia que, una cifra similar de viviendas ha sido construida, pero trayendo como efecto el incremento de la brecha de acceso a la vivienda en sí, pues tal como han documentado el crecimiento sostenido del mercado de vivienda ha ido de la mano con un fuerte aumento de los precios del suelo urbano, por consiguiente de las viviendas, pero que no se

condice en nada con el aumento relativo de los salarios de los trabajadores chilenos (Vergara-Perucich et al., 2020).

Estas nuevas viviendas, que en su mayoría apuntan a quienes quieren y pueden invertir, han acaparado gran parte de los sectores céntricos de las 6 ciudades analizadas, generando una gran presión no sólo por el acceso a un techo, sino también por el acceso a los sectores con mayor provisión de bienes y servicios de la ciudad. Esto genera una barrera de ingreso cada vez más elevada, donde no todos tienen las mismas posibilidades y que pone en aprietos a minorías, a hogares migrantes, así como a hogares de clase media que no son “ni tan pobres para el subsidio ni tan ricos para el banco”.

En las 6 ciudades analizadas se aprecia como ambos nichos de desarrollo de viviendas se han desarrollado en sectores opuestos de la ciudad, con un fuerte contraste espacial. La vivienda social queda relegada a la periferia o espacio menos atractivos de la ciudad, mientras que el desarrollo inmobiliario, con foco en la inversión, acapara los espacios céntricos de la ciudad, aprovechando las altas rentas de los suelos bien localizados y provistos de equipamientos (Correa-Parra et al., 2020). Esto conduce a la creación de espacios urbanos desiguales (Delgadillo, 2021) en las ciudades chilenas como resultado del incremento de las barreras de acceso a la vivienda, pues esta polarización socio espacial del mercado de vivienda también afecta los precios del suelo y de la vivienda, por ende, las posibilidades de acceder a ella (Arundel y Hochstenbach, 2019).

Dicha polarización espacial en la ciudad, va de la mano con los diversos procesos de transformación social y económica que ha impulsado el neoliberalismo en Chile, como la precarización laboral (la que incide directamente en los bajos ingresos de una importante porción de los trabajadores chilenos) y la desmantelación del Estado chileno, junto con una serie de desregulaciones y liberalizaciones en torno a la vivienda y la infraestructura (Kornbluth, 2021) que se aprecian en otras esferas de la vida de los chilenos. Este desmantelamiento del aparato estatal en diversos aspectos sociales, como la salud, el trabajo o la seguridad social, han expuesto a gran parte de los chilenos a las incertidumbres que implica un sistema capitalista que hoy se sustenta en las dinámicas del mercado financiero. Esto implica que un pequeño grupo de la sociedad ha decidido apostar sus ingresos (o patrimonio) en la vivienda, puesto que lo considera es un excelente producto mercantil que no posee sustitutos, con una demanda prácticamente inelástica y con un valor que sigue en aumento. Esto vuelve a la vivienda en sumamente competitiva frente a otros fenómenos especulativos y que asegura rentas a largo plazo, con las que uno puede cubrir las carencias provocadas por las falencias del sistema estatal de salud, trabajo y la seguridad social (Vergara-Perucich y Aguirre-Nuñez, 2019).

VII. CONCLUSIONES

La presente investigación ha analizado desde una mirada socioespacial cómo se instaló en Chile un discurso de propietarios e inversionistas en torno a la vivienda, y cómo dichos discursos han generado transformaciones socio espaciales en las principales ciudades de Chile.

Los resultados principales dan cuenta de los fuertes efectos socio territoriales, destacando el fuerte contraste y la polarización espacial de los mercados de vivienda, por parte del Estado y el mercado, lo que se ha convertido en un gran obstáculo para los últimos gobiernos (tanto de izquierda como de derecha) que han amputado tanto a la reducción del déficit

habitacional como también a reducir la segregación e inequidad de las ciudades chilenas.

Los resultados apuntan a que esta manera de seguir alimentando la reproducción del espacio urbano desigual, de mantener el fuerte déficit habitacional, de seguir construyendo para quienes quieren invertir y no para quienes lo necesitan efectivamente, solamente sigue acelerando el incremento de la brecha entre quienes tienen más y tienen menos, brecha que no se limita solamente a los ingresos sino también a la riqueza, donde precisamente la vivienda se vuelve el catalizador de la acumulación y exclusión de las geografías de la vivienda para una importante porción de nuestro país.

Todos los procesos descritos y analizados en este trabajo se articulan desde y con los discursos de la vivienda, desde su mirada como un bien de consumo, hasta su nueva posición como un activo de inversión, discursos que han sido construidos desde el Estado y el mercado, pues tanto uno como el otro, son actores relevantes en la construcción de la ciudad y especialmente de la provisión de vivienda, es que se ha transformado el discurso de la vivienda en Chile, desde un país de proletarios a propietarios y de propietarios a inversionistas.

Dicho discurso ha permeado tanto en las raíces (y territorios) de la sociedad chilena como gran parte del discurso neoliberal que ha transformado las aspiraciones de las familias chilenas a costa de la explotación de las desigualdades socio económicas, generando múltiples barreras socioespaciales en la actual crisis de acceso a la vivienda. Pero ¿hasta cuándo puede sostener el modelo esas aspiraciones?

VIII. CONTRIBUCIÓN DE AUTORES CREDIT

Conceptualización, J. C. P.; Curación de datos, J. C. P.; Análisis formal, J. C. P.; Adquisición de financiación, J. C. P.; Investigación, J. C. P.; Metodología, J. C. P.; Administración de proyecto, J. C. P.; Recursos, J. C. P.; Software, J. C. P.; Supervisión, J. C. P.; Validación, J. C. P.; Visualización, J. C. P.; Escritura – borrador original, J. C. P.; Escritura – revisión y edición, J. C. P.

IX. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aalbers, M.B. (2008). The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis. *Competition & Change*, 12(2), 148–166. <https://doi.org/10.1179/102452908X289802>
- Aalbers, M. B. (2020). Urban Financialization. *International Encyclopedia of Geography*, 1–7. <https://doi:10.1002/9781118786352.wbieg2018>
- Alvarado Peterson, V., y Daniel Sandoval-Nazal. (2024). *De maquinarias propietarias en la mercantilización del valor: Apuntes Marxistas (y no tanto) para recorrer los pasajes de la vivienda en Chile*. Geo [Archivo PDF] <https://doi.org/10.12957/geouerj.2024.83756>

Andersen, H. S. (2002). Excluded Places: The Interaction Between Segregation, Urban Decay and Deprived Neighbourhoods. In *Housing, Theory and Society*, 19(3-4), 153-169. <https://doi.org/10.1080/140360902321122860>

Arundel, R. (2017). Equity Inequity: Housing Wealth Inequality, Inter and Intra-generational Divergences, and the Rise of Private Landlordism. In *Housing, Theory and Society*, 34(2), 176-200. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1284154>

Arundel, R., y Hochstenbach, C. (2019). Divided access and the spatial polarization of housing wealth. In *Urban Geography*, 41(2), 497-523. <https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1681722>

Borja, J. (2015). La vivienda popular, de la marginación a la ciudadanía en A. Rodríguez, P. Rodríguez y A. Sugranyes (Eds.), *Con subsidio, sin derecho. La situación del derecho a una vivienda adecuada en Chile* (2 ed., Vol. 1, pp.245-264). Ediciones SUR.

Bracke, P. (2021). How Much Do Investors Pay for Houses? In *Real Estate Economics*, 49(51), 41-73. Wiley. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12280>

Cárcamo Mansilla, A. (2023). Se trata de hacer de Chile un País de propietarios no de proletarios: aproximaciones al sujeto creado por la dictadura militar chilena. *Revista Espacio Regional*, 20, 11-24. <https://doi.org/10.32735/s2735-61752023000203126>

Cattaneo, R. (2011). Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile: ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad?. *Revista EURE*, 37(112), 5-22. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612011000300001>

Celedón, A. (2019). Operación piloto: Santiago en tres actos. *Revista 180*, 43, 1-12. [http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-43.\(2019\).art-609](http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-43.(2019).art-609)

Correa-Parra, J. (2024). Polarización socio espacial: un nuevo abordaje desde la dialéctica socio espacial. *Revista De Geografía Norte Grande*, (89), 1-29. <https://revistanortegrande.uc.cl/index.php/RGNG/article/view/72707/65200>

Correa-Parra, J., Vergara-Perucich, J. F., Truffello, R., y Aguirre-Núñez, C. (2023). Déficit de la vivienda en el Gran Santiago: evidencia empírica sobre conflictos y argumentos para repensar la planificación metropolitana. In urbe. *Revista Brasileira de Gestão Urbana* 15, 1-21. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.015.e20210251>

Correa-Parra, J., Vergara-Perucich, J. F., y Aguirre-Núñez, C. (2020). Towards a Walkable City: Principal Component Analysis for Defining Sub-Centralities in the Santiago Metropolitan Area. In *Land*, 9(10), 362. <https://doi.org/10.3390/land9100362>

Cortes, Y., y Iturra, V. (2019). Market versus public provision of local goods: An analysis of amenity capitalization within the Metropolitan Region of Santiago de Chile. In *CITIES*, 89, 92-04 <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.01.015>

Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *EURE*, 39(118), 47-75. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612013000300003>

De-Mattos, C. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, 18(42), 24-52. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>

Delgado, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36(103), 1-18. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001>

Di-Felicianantonio, C. y Aalbers, M. (2018). The Prehistories of Neoliberal Housing Policies in Italy and Spain and Their Reification in Times of Crisis. *Housing Policy Debate, Taylor & Francis Journals*, 28(1), 135-151. <https://doi.org/10.1080/10511482.2016.1276468>

Ducci, M. E. (1997). Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 23(69). <https://doi.org/10.7764/1164>

Fernández, R., y Aalbers, M. B. (2019). Housing Financialization in the Global South: In Search of a Comparative Framework. In *Housing Policy Debate*, 30(4), 680-701. <https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1681491>

Fundación March. (2024). *ABC Diario* (02 de mayo de 1959). <https://www.march.es/es/coleccion/archivo-linz-transicion-espanola/ficha/no-queremos-espana-proletarios-sino-propietarios--linz%3AR-73814>

Fuster-Farfán, X. (2018). Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 45(135). <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000200005>

Gallent, N. (2019). *Whose housing crisis? Bristol*, Policy Press.

Gasic Klett, I. (2018). Inversiones e intermediaciones financieras en el mercado del suelo urbano. Principales hallazgos a partir del estudio de transacciones de terrenos en Santiago de Chile, 2010-2015. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 44(133). <http://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612018000300029>

Gasic Klett, I. (2020). Mercado del suelo urbano y reserva financiera de terrenos para producción de vivienda en el Área Metropolitana de Santiago. *Revista de geografía Norte Grande*, (76), 71-94. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022020000200071>

Gasic Klett, I. (2021). Real estate production, financial intermediation and land banking in Santiago de Chile. *SCRIPTA NOVA*, 25(1), 33-57. <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32242>

Gasic Klett, I., Correa Parra, J., Wainer Infante, P., y Terraza Prieto, F. (2022). Exclusión de vivienda social en territorios de origen según umbral de precio del suelo en el Área Metropolitana de Santiago, Chile. *AUS Arquitectura / Urbanismo / Sustentabilidad*, (32), 78-87. <https://doi.org/10.4206/aus.2022.n32-10>

Green, D. G., y Bentley, D. (2014). *Finding Shelter: Overseas investment in the UK housing market*. Civitas.

Herrera, N. (2019). *Hacia una economía política de la gentrificación en ciudades intermedias chilenas: casos de Iquique y Antofagasta, 2011-2017*. [Archivo PDF] <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/170787>

Hidalgo, R. (2005). *La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo xx*. RIL editores.

Hidalgo, R. (2007). ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile. *Revista EURE*, 33 (98), 57-55 <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612007000100004>

Hochstenbach, C., y Arundel, R. (2021). The unequal geography of declining young adult homeownership: Divides across age, class, and space. In *Transactions of the Institute of British Geographers*, 46(4), 973-994. <https://doi.org/10.1111/tran.12466>

Hochstenbach, C., y van Gent, W. P. (2015). An anatomy of gentrification processes: variegating causes of neighbourhood change. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 47(7), 1480-1501. <https://doi.org/10.1177/0308518X15595771>

Instituto Nacional De Estadísticas INE (2017). *Censo Nacional de Vivienda y Población 2017*. <https://www.ine.gov.cl/estadisticas/sociales/censos-de-poblacion-y-vivienda/censo-de-poblacion-y-vivienda>

Instituto Nacional De Estadísticas INE (2024). *Permisos de Edificación principales ciudades de Chile 2010 - 2023*. <https://www.ine.gov.cl/estadisticas/economia/edificacion-y-construccion/permisos-de-edificacion>

James, L., Daniel, L., Bentley, R., y Baker, E. (2022). Housing inequality: a systematic scoping review. In *Housing Studies*, 39(5), 1264-1285. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2119211>

Jara, I. (2013). 'Una nación de propietarios, no de proletarios'. La retórica intelectual de la dictadura chilena sobre las clases sociales y la clase media', en Azun Candina (Ed.), *La frágil clase media. Estudios sobre grupos medios en Chile contemporáneo* (1 ed., Vol. 1, pp. 71-84) LOM Ediciones.

Junta Nacional de gobierno. (1974). *Declaración de principios*. 1974. [Archivo PDF] https://www.archivochile.com/Dictadura_militar/doc_jm_gob_pino8/DMdocjm0005.pdf

Kaztman, R. (1999). *Activos y estructuras de oportunidades. Estudios sobre las raíces de la vulnerabilidad social en Uruguay*. Montevideo. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, PNUD Uruguay y Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL, <https://repositorio.cepal.org/entities/publication/3bb063d2-ac40-4df0-8b7c-9d8bdd3b40b7>

Kornbluth, C. (2021). Gobernanza corporativa, capital financiero y empresariado de la construcción en Chile. *Scripta Nova*, 25(1). <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32231>

López-Morales, E. J., y Orozco Ramos, H. (2019). Ni proletarios ni propietarios: especuladores. Una radiografía a los agentes de mercado de la gentrificación inmobiliaria en Santiago de Chile. In *Scripta Nova*, 23(605). <https://doi.org/10.1344/sn2019.23.21710>

Ministerio De Vivienda y Urbanismo. (2015). *Catastro Nacional de Condominios sociales*. <https://ide.minvu.cl/datasets/catastro-de-condominios-sociales/>

Ministerio De Vivienda y Urbanismo. (2020). *Catastro Nacional de Viviendas sociales*. <https://ide.minvu.cl/maps/catastro-nacional-viviendas-sociales>

Orellana, A., Vicuña, M., y Moris, R. (2017). Planificación urbana y calidad de vida: aproximación al estado de la planificación local en Chile. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 10(19), 88-109. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu10-19.pucv>

Palley T. (2013) *Financialization: What It is and Why It Matters*. Financialization. Washington, PalgraveMacmillan. [Archivo PDF] <https://www.econstor.eu/handle/10419/105902>

Piketty, T. (2014). *Capital in the twenty-first century*. [Archivo PDF] <https://dowbor.org/wp-content/uploads/2014/06/14Thomas-Piketty.pdf>

Rehner, J., y Rodríguez-Leiva, S. (2017). Inversión inmobiliaria en tiempos de auge y crisis: ¿Es la ciudad un producto minero o un derivado financiero? *Revista de geografía Norte Grande*, (67), 183-210. <https://doi.org/10.4067/s0718-34022017000200010>

Reynolds, M. A., y Wulff, M. G. (2005). Suburban socio-spatial polarisation and house price change in Melbourne: 1986 - 1996. *Applied GIS*, 1(1), 1 - 26. <https://doi.org/10.2104/ag050004>

Rivera, A. (2012). Historia de la política habitacional en el área Metropolitana de Santiago. *Revista CIS*, 16, 27-44. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6310265>

Rojo-Mendoza, F. y Alvarado Peterson V. (2023). Dinámicas de estratificación socioespacial en ciudades del norte y sur de Chile. *Revista De Urbanismo*, (48), 85-109. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2023.68011>

Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2005). Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social. En (Ed) *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social* (pp.59-79), Ediciones SUR

Santana-Rivas, D. (2020). Geografías regionales y metropolitanas de la financiarización habitacional en Chile (1982-2015): ¿entre el sueño de la vivienda y la pesadilla de la deuda?. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 46(139). <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612020000300163>

Shimbo, L. y Rufino, B. (2019). Financeirização do espaço urbano na América Latina: teoria, processos e desafios para construção de uma agenda de pesquisa. En L. Shimbo y B. Rufino (Eds.), *Financiarizacao e estudos urbanos na América Latina* (pp. 7-25) Letra Capital

Tammaru, T., Marcinczak, S., Aunap, R., Van Ham, M., y Janssen, H. (2020) Understanding the relationship between income inequality and residential segregation between socioeconomic groups. *Reg Stud*, 54(4) 450-461. <https://doi.org/10.1080/00343404.2018.1540035>

Tapia, R. (2011). Vivienda social en Santiago de Chile. Análisis de su comportamiento locacional, período 1980- 2002. *Revista INVI*, 26(73), 105-131. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62403>

Valdebenito Valdebenito, C., Álvarez Aránguiz, L., Hidalgo Dattwyler, R., y Vergara Constela, C. (2020). Transformaciones sociodemográficas y diferenciación social del espacio residencial en el área metropolitana de Valparaíso, Chile (1992-2017). *Investigaciones Geográficas*, (74), 271-290. <https://doi.org/10.14198/INGEO2020.VVAHHDVC>

Vergara Vidal, J. (2017). Verticalización. La edificación en altura en la Región Metropolitana de Santiago (1990-2014). *Revista INVI*, 32(90), 9-49. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582017000200009>

Vergara-Perucich, F., Aguirre, C., Encinas, F., Truffello, R. y Ladrón De Guevara, F. (2020). *Contribución a la economía política de la vivienda en Chile*. RIL Editores.

Vergara-Perucich, J. F. (2021). Precios y financierización: evidencia empírica en mercado de la vivienda del Gran Santiago. *Revista INVI*, 36(103), 137-166. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63812>

Vergara-Perucich, J. F., Aguirre-Nuñez, C., y Marmolejo-Duarte, C. (2023) Investigación en el mercado de la vivienda: estudio exploratorio en Santiago de Chile. *Revista Urbano*, 26(48), 56-67. <https://doi.org/10.22320/07183607.2023.26.48.05>

Vergara-Perucich, J.-F., y Aguirre-Nuñez, C. (2019). Inversionistificación en América Latina: problematización del mercado de arriendo para el caso chileno. *Hábitat y Sociedad*, (12) 11-28. <https://doi.org/10.12795/habitatsociedad.2019.i12.02>

Vicuña, M., y Rivas, L. (2024). Plot transformation and effects on public space in eight verticalized neighborhoods of the Santiago Metropolitan Area, Chile. *Urban Design International*, 29, 105-122. <https://doi.org/10.1057/s41289-022-00187-9>

Vicuña, M., y Moraga Zárate, M. P. (2021). Incidencia de las normas de excepción en la planificación de la verticalización del Área Metropolitana de Santiago. *Revista De Urbanismo*, (45), 4-24. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2021.59415>

Vicuña, M., y Urbina-Julio, A. (2023). "Alcáncame si puedes": Ajustes y calibraciones de la normativa urbana tras la verticalización en el Área Metropolitana de Santiago. *EURE*, 49(148) <https://dx.doi.org/10.7764/eure.49.148.03>

X. AGRADECIMIENTOS

El autor le dedica este artículo en memoria a su padre, Don Edison Correa Carrasco, quién partió de este mundo el 13 de octubre de 2024, mientras este artículo era revisado y corregido. Gracias Papá por enseñarme desde muy joven la importancia de la educación como un motor de cambio social, gracias a tu esfuerzo hoy estoy estudiando un doctorado para dejar este mundo mejor de como tú lo encontraste.

También se agradece a la Agencia Nacional de Investigación y Desarrollo de Chile (ANID) por la beca doctorado nacional 2023 para cursar sus estudios de Doctorado en Geografía en la Pontificia Universidad Católica de Chile. Este artículo contó con el patrocinio de la Agencia Nacional de Investigación y Desarrollo a través del Fondecyt Regular N° 1241297 "Geografía de la crisis de la vivienda: subsidiarización, informalización y contestación en ciudades del norte, centro y sur del país (Arica, La Serena-Coquimbo, Valparaíso y Concepción)"