

# Urbano

MISCELÁNEA  
MISCELLANEOUS

NOVIEMBRE 2024 / NÚMERO 50  
ISSN IMPRESA: 0717 - 3997  
ISSN ELECTRÓNICA: 0718 - 3607





# 50rbano

MISCELÁNEA

MISCELLANEOUS

NOVIEMBRE 2024 / NÚMERO 50

ISSN IMPRESA: 0717 - 3997

ISSN ELECTRÓNICA: 0718 - 3607

REVISTA DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO /  
UNIVERSIDAD DEL BÍO - BÍO / CONCEPCIÓN / CHILE



UNIVERSIDAD DEL BÍO BÍO



FACULTAD de  
ARQUITECTURA  
CONSTRUCCIÓN  
y DISEÑO  
UNIVERSIDAD DEL BÍO BÍO



DEPARTAMENTO DE  
PLANIFICACIÓN Y  
DISEÑO URBANO



CONICYT  
Ministerio de  
Educación

Gobierno de Chile

Programa de Información Científica

Concurso Fondos de Publicación de Revistas Científicas 2018

Proyecto Código: FP180007

EDITORIA RESPONSABLE / Editor in Chief

ANA ZAZO MORATALLA / Departamento de Planificación y Diseño Urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño, Universidad del Bío - Bío.  
azazo@ubiobio.cl

COMITÉ DE REDACCIÓN / Editorial board

SERGIO BAERISWYL RADA / Departamento de Planificación y Diseño Urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño, Universidad del Bío - Bío.  
IGNACIO BISBAL GRANDAL / Departamento de Planificación y Diseño Urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño, Universidad del Bío - Bío.  
IVÁN CARTES SIADE / Departamento de Planificación y Diseño Urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño, Universidad del Bío - Bío.  
HÉCTOR GAETE FERES / Departamento de Planificación y Diseño Urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño, Universidad del Bío - Bío.  
MARÍA ISABEL LÓPEZ MEZA / Departamento de Planificación y Diseño Urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño, Universidad del Bío - Bío.  
AARÓN NAPADENSKY PASTENE / Departamento de Planificación y Diseño Urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño, Universidad del Bío - Bío.  
FRANCISCO NUÑEZ CERDA / Departamento de Planificación y Diseño Urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño, Universidad del Bío - Bío.  
ALFREDO PALACIOS BARRA / Departamento de Planificación y Diseño Urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño, Universidad del Bío - Bío.  
FRANCISCO SABATINI DOWNEY / Departamento de Planificación y Diseño Urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño, Universidad del Bío - Bío.

COORDINACIÓN EDITORIAL/assistant editor

JOCELYN VIDAL RAMOS / Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño, Universidad del Bío - Bío.  
javidal@ubiobio.cl

ASISTENTE EDITORIAL/editorial assistant

ALMENDRA ÁLVAREZ RÍOS / Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño, Universidad del Bío-Bío  
alvarez.arq@gmail.com

COMITÉ CIENTÍFICO EDITORIAL/editorial board

PABLO ALLARD SERRANO. Universidad del Desarrollo. Chile.  
ARTURO ORELLANA OSSANDON. Pontificia Universidad Católica de Chile. Chile.  
MABEL ALARCÓN RODRÍGUEZ. Universidad de Concepción. Chile.  
JORGE INZULZA CONTARDO. Universidad de Chile. Chile.  
ELISA CORDERO JAHR. Universidad Austral de Chile. Chile.  
ROBERTO GOYCOOLEA PRADO. Universidad de Alcalá. España.  
ZAIDA MUXÍ MARTÍNEZ. Universidad Politécnica de Catalunya. España.  
ESTER HIGUERAS GARCÍA. Universidad Politécnica de Madrid. España.  
ALFREDO ANDIA STELZER. Florida International University. EEUU.  
CLARA IRAZÁBAL ZURITA. University of Missouri. EEUU.  
DANIEL GONZÁLEZ ROMERO. Universidad de Guadalajara. México.  
EDUARDO SOUSA GONZÁLEZ. Universidad Autónoma de Nueva León. México.  
HELGA VON BREYMANN MIRANDA. Universidad de Costa Rica. Costa Rica.  
SAMUEL VÉLEZ GONZÁLEZ. Universidad Pontificia Bolivariana de Medellín. Colombia.  
KARINA BORJA. Universidad Católica Ecuador. Ecuador.  
ALICIA NOVICK. Universidad Nacional de General Sarmiento. Argentina.

DIRECCIÓN DE ARTE Y DIAGRAMACIÓN/ art director and layout

IGNACIO A. SÁEZ ARANEDA

TRADUCCIÓN AL INGLÉS/English translation

KEVIN WRIGHT

CORRECCIÓN DE ESTILO/proofreader

JOYCE AHUMADA NUÑEZ

GESTIÓN WEB/webmaster

KARINA LEIVA

SECRETARÍA/administration

PAMELA SIERRA VILALOBOS

IMAGEN DE PORTADA/cover image

Rampa Cuauhtémoc. Fotógrafa @maidaleon\_photos

INDEXACIONES/indexation

Scopus, Scielo, Emerging Sources Citation Index, Redalyc, ERIHPLUS, DOAJ, EBSCO, AVERY Index, Latindex Catálogo 2.0, Dialnet, REDIB, REBIUN. URBANO forma parte de ARLA, Asociación de Revistas Latinoamericanas de Arquitectura.



Scopus®

SciELO Chile



reDalyC.org

ERIHPLUS

DOAJ

EBSCO

AVERY INDEX

latindex  
catálogo  
2.0

Dialnet

REDIB

REBIUN  
Red de Bibliotecas  
Universitarias

ARLA

EDITORIAL

4

RITMOS DEL CAMINAR Y CAMINABILIDAD EN LAS CIUDADES INTERMEDIAS  
WALKING RHYTHMS AND WALKABILITY IN INTERMEDIATE CITIES, OSORNO, CHILE

Soledad Martínez-Rodríguez

8

DE PROLETARIOS A PROPIETARIOS, DE PROPIETARIOS A INVERSIONISTAS:  
UNA REFLEXIÓN SOBRE LAS TRANSFORMACIONES SOCIOESPACIALES DE LA VIVIENDA EN CHILE  
FROM PROLETARIAN TO OWNERS, FROM OWNERS TO INVESTORS:  
A REFLECTION ON THE SOCIO-SPATIAL TRANSFORMATION OF HOUSING IN CHILE

Juan Correa-Parra

18

ESTÉTICAS DE LA RESISTENCIA EN EL HÁBITAT MIGRANTE  
EL CASO DE LA POBLACIÓN LOS NOGALES, ESTACIÓN CENTRAL, SANTIAGO, CHILE  
AESTHETICS OF RESISTANCE IN THE MIGRANT HABITAT.  
THE CASE OF THE LOS NOGALES NEIGHBORHOOD, ESTACIÓN CENTRAL, SANTIAGO, CHILE

Bianca Apolinario-Faria  
Luis Campos-Medina

32

PERSONAS MAYORES Y ESPACIOS COMUNES DE VIVIENDA COLECTIVA EN CHILE:  
DESAFÍOS PARA LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS E INDICATIVOS  
OLDER PEOPLE AND COMMON SPACES IN COLLECTIVE HOUSING IN CHILE:  
CHALLENGES FOR REGULATORY AND INDICATIVE INSTRUMENTS

Marie Geraldine Herrmann-Lunecke  
Cristhian Figueroa-Martínez  
Roxana Ríos-Peters  
Antonio Zumelzu-Scheela

48

LOS SITIOS MILITARES DE NUESTROS DÍAS:  
EL ESPACIO SIMBÓLICO MILITAR EN LIMA MEGAPOLITANA, PERÚ  
MILITARY SITES TODAY:  
THE SYMBOLIC MILITARY SPACE IN MEGAPOLITAN LIMA, PERU

Giovanna Balarezo-Alberca

60

PERCEPCIÓN DE VALORES BIOFÍLICOS EN EL HUMEDAL ROCUANT ANDALIÉN,  
ÁREA METROPOLITANA DE CONCEPCIÓN, CHILE  
PERCEPTION OF BIOPHILIC VALUES IN THE ROCUANT ANDALIÉN WETLAND,  
METROPOLITAN AREA OF CONCEPCION, CHILE

Carolina Rojas-Quezada  
Paula Villagra  
Felipe Jorquera

72

HABITAR DE EMERGENCIA:  
UN HÁBITAT TRANSITORIO PARA TOMÉ (CHILE) TRAS EL DESASTRE  
EMERGENCY LIVING:  
A POST-DISASTER TRANSITIONAL HABITAT FOR TOMÉ (CHILE)

Alberto Álvarez-Agea  
Pablo Bris-Marino  
Félix Bendito-Muñoz-de-Cuerva  
Daniel Martínez-Díaz

86

ANÁLISIS DE USOS EDIFICATORIOS Y POBLACIÓN  
EN TRES ZONAS TÍPICAS URBANAS DE SANTIAGO  
ANALYSIS OF BUILDING AND NEIGHBORHOOD  
USES IN THREE URBAN HERITAGE ZONES OF SANTIAGO

Matías Gonzalo Leal-Yáñez  
María Isabel López-Meza

100

COLUMNAS DE OPINIÓN  
OPINION COLUMNISTS

Departamento de  
Planificación y Diseño Urbano,  
Facultad de Arquitectura,  
Construcción y Diseño,  
Universidad del Bío - Bío.

114



# EDITORIAL

Editorial

ANA ZAZO MORATALLA 1

## LOS RETOS DE LA PLANIFICACIÓN URBANA, RETROSPECTIVA Y PROSPECTIVA

Desde el año 2017 la Editorial de Urbano ha sido el espacio en el que como editora he reflejado una diversidad de problemas y retos vinculados con la planificación urbana y la realidad universitaria que me han acompañado en mi periplo universitario de académica UBB.

Entre ellos, y en un intento de unificar las temáticas de los artículos, la editorial ha abordado la escalera de la participación (n.37), exponiendo la necesidad de que la participación pública asegure un alto nivel de vinculación de los resultados para poder alcanzar un poder real ciudadano. Así como ha puesto sobre la mesa los problemas vinculados con los territorios periurbanos (n.39) que, con matices en términos de métodos y formas de producción agrícola, sufren globalmente problemas similares derivados de la presión urbana.

Por otra parte, y como respuesta a una realidad cambiante en nuestro entorno penquista, la editorial ha tratado el tema de los límites de la densidad (n.38), junto a Ignacio Bisbal, donde poníamos en cuestión los métodos que se estaban planteando para la redensificación urbana mediante la verticalización. También se ha abordado la estructuración social a escala urbana y barrial que emergió como consecuencia del estallido social (n.40) y que se consideraba, podría ser el germen para una adecuada canalización de las necesidades reales de la ciudadanía para una nueva constitución. En el marco del desarrollo de una nueva constitución, la editorial se aproximó a la necesaria inclusión del derecho a la alimentación en la constitución (n.43) y lo que esto implicaría en términos de política pública para asegurar una accesibilidad espacial y económica a alimentación saludable para todos y todas. Además, también se ha tocado la necesaria protección y gestión para los humedales urbanos bajo el marco de la nueva ley (n.44), tras los incendios sufridos en el Humedal Rocuant-Andalién y la reducción de humedales urbanos como el de Pichi Mapu en el barrio de Nonguén.

De forma complementaria, la pandemia y su impacto en la ciudad y en la universidad también fue afrontada. La inequidad que la pandemia en el espacio y el tiempo urbano exacerbó en términos sociales (n. 41) fue explorada junto a Alberto Álvarez. Asimismo, el impacto que la COVID19 tuvo en la esfera universitaria, fue analizada desde la perspectiva de género y bajo la óptica de los lineamientos neoliberales en los que la academia en Chile se enmarca (n.42).

Finalmente, los trabajos personales de investigación y vinculación con el medio también han permeado las editoriales. El trabajo de la estrategia de sistemas alimentarios locales a escala metropolitana (UBB2195) fue abordado junto a Isidora Troncoso, exponiendo la necesidad de desarrollar, comunicar sus lineamientos para que, posteriormente, cada municipio pudiera incluir la alimentación saludable, sostenible y de proximidad como eje intersectorial de sus políticas comunales (n.47). Bajo el mismo proyecto, la economía circular y su aplicación a escala territorial fue tratada bajo el marco normativo chileno, la *Hola de Ruta para un Chile Circular 2040*, identificando los desafíos regionales (n. 46). Complementariamente, la exploración sobre los conceptos de desiertos y pantanos alimentarios (FONDECYT INICIACIÓN 11200910) y la demanda de que las infraestructuras urbanas alimentarias sean asumidas como parte de la planificación y política pública fueron tocadas con Alejandro Orellana (n.48). Complementariamente, se aborda el marco normativo de gobernanza y

1 Editora Revista Urbano  
 Doctora Arquitecta en Sostenibilidad Urbana  
 Universidad del Bío Bío, Concepción, Chile  
<http://orcid.org/0000-0003-1912-9448>  
[azazo@ubiobio.cl](mailto:azazo@ubiobio.cl)

DOI: <https://doi.org/10.22320/07183607.2024.27.50.00>

Figura 1, 2 Collage portadas urbano numero 30 a 49.

normativo del cambio climático en Chile y cómo este posiciona a las ciudades, y a su planificación estratégica (PLADECO), normativa (PRC) y sectorial, como el espacio donde es posible abordar la mitigación y adaptación al cambio climático (n.49). Finalmente, también se reflexionó sobre la necesidad de que la universidad pública se vincule bidireccionalmente con el territorio en el que se inserta para avanzar hacia la sostenibilidad (n.45).

En este número 50, como espacio bisagra de la revista, se consideró importante abrir la voz a los colegas académicos y académica del Departamento de Planificación y Diseño Urbano para que, como Equipo Editorial de Urbano, puedan expresar sus miradas, enfoques y opiniones, diversos y complementarios, de los retos de la planificación urbana en el actual Chile, en el actual marco normativo y en el actual contexto de cambio global. En ese sentido, y como número especial, se genera de forma excepcional una nueva sección de columnas de opinión en la que cada colega aporta su propia mirada sobre la temática propuesta.

El actual director del departamento, Ivan Cartes, pone el énfasis en reposicionar el papel que la naturaleza puede desempeñar en las ciudades para afrontar los retos de mitigación y adaptación al cambio climático, y cómo los gobiernos locales son los que deben incorporarlo a sus soluciones.

Héctor Gaete realiza una reflexión sobre los modelos económicos existentes y su potencial dependencia y articulación con la política pública de manera interesalar.

Sergio Baeriswyl se centra en el problema del acceso a la vivienda en Chile, en sus efectos urbanos, como son los asentamientos irregulares, y en cómo esta realidad debería emplazar a las formas tradicionales de planificación urbana las cuales no han sido capaces de dar una solución.

M. Isabel López aborda los avances en materia de protección del patrimonio revisando lo que implican las dos legislaciones y políticas recientes, pero remarca los desafíos que aún deben seguir afrontándose para avanzar hacia una renovada institucionalidad que los integre.

Francisco Sabatini e Ignacio Bisbal, en columna doble, reflexionan sobre cómo la verticalización o crecimiento en altura de las ciudades chilenas es el resultado de una creencia neoliberal de que la supresión de las regulaciones es el camino para la estimulación del crecimiento económico, y cómo, sin embargo, han seguido creciendo el número de hogares en campamentos, allegados o tugurizados.

Francisco Nuñez explora las posibilidades que abre el uso de la *big data* y las técnicas del geomarketing social para el diseño de una movilidad sostenible más próxima a las personas.

Aaron Napadensky plantea la pregunta de hasta qué punto podría ser posible plantear la limitación de los límites urbanos para su sustitución por límites ecosistémicos coincidentes con realidades geográficas para la planificación de biocidades.

Eliás Albornoz trata el uso de la transformación digital de la planificación para simular escenarios urbanos basados en percepciones ciudadanas que permitan experimentar y evaluar estrategias de diseño urbano que generen soluciones a problemáticas ciudadanas reales.

Finalmente, junto a Iván Cartes, abordamos la inminente necesidad de que la planificación urbana y territorial incorpore el diseño de las áreas de interfaz urbano-rural para aumentar la resiliencia urbana frente a incendios forestales.

Para finalizar, en esta editorial quiero agradecer la confianza depositada en mí durante los últimos 8 años en la edición de Urbano por parte del Departamento de Urbanismo y Diseño Urbano de la UBB, así como de la Facultad de Arquitectura Construcción y Diseño. Ha sido un espacio de crecimiento profesional y personal en el que cada número ha sido un reto y un aprendizaje. Sin embargo, los grandes resultados obtenidos en materia de reconocimiento de la revista no hubieran sido posibles sin el equipo que está detrás de bambalinas: Jocelyn, Karina, Ignacio, Kevin, Almendra y Tania, así como M. Paz, Olga y Joyce. También quiero reconocer a Claudia, compañera de viaje y editora durante mucho tiempo de la revista hermana de Urbano, Hábitat Sustentable, ya que juntas hemos crecido increíblemente en la profesionalización de la edición de revistas y en la inclusión de los nuevos retos en los procesos editoriales.



# RITMOS DEL CAMINAR Y CAMINABILIDAD EN LAS CIUDADES INTERMEDIAS<sup>1</sup>

WALKING RHYTHMS AND WALKABILITY IN INTERMEDIATE CITIES, OSORNO, CHILE

SOLEDAD MARTÍNEZ-RODRÍGUEZ<sup>2</sup>

- <sup>1</sup> Artículo derivado de la investigación de ANID – Fondecyt de postdoctorado N° 3200807 “Entretejando la ciudad con los pies: geografías del caminar cotidiano en el contexto de las transformaciones de las ciudades intermedias del sur de Chile, el caso de Osorno”
- <sup>2</sup> Doctora en Geografía Humana y Antropología  
Docente de la Facultad de Ciencias Sociales e Historia, Universidad Diego Portales  
Universidad de Los Lagos, Osorno, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0002-5622-9440>  
[soledad.martinez@mail.udp.cl](mailto:soledad.martinez@mail.udp.cl)



Las ciudades intermedias, caracterizadas por sus distancias más cortas, podrían proyectarse como espacios propicios para la adopción de modos de movilidad activa como la caminata. Sin embargo, la tendencia parece ser otra. Las más recientes encuestas de movilidad muestran una disminución de los viajes a pie y un aumento del uso del automóvil en varias ciudades intermedias chilenas. Este fenómeno plantea interrogantes sobre las experiencias que viven quienes caminan en ciudades intermedias para comprender por qué en estas ciudades que por sus distancias podrían ser evaluadas como caminables, caminar deja de ser una opción de movilidad cotidiana para la mayoría de las personas. Este artículo aborda esta pregunta con base en una investigación etnográfica realizada entre los años 2021 y 2022 en la ciudad de Osorno, región de Los Lagos, en la que se analizaron las experiencias pedestres de veinte habitantes de la ciudad. Un hallazgo relevante son las frecuentes disrupciones en los ritmos y en la sensación de continuidad que los participantes experimentan en sus trayectos y su impacto para la práctica cotidiana de caminar. A partir de esta observación se propone incorporar la noción de ritmo en el debate sobre la caminabilidad de las ciudades intermedias como un elemento valioso que permite poner el foco en las experiencias que tienen las personas al caminar y avanzar en la comprensión sobre qué hace que una ciudad sea caminable, pero también qué hace que quienes la habitan quieran caminarla. De esta manera, este artículo aporta al conocimiento de las experiencias pedestres en contextos no metropolitanos, a menudo ignorados dentro de los estudios del caminar urbano, enriqueciendo nuestra comprensión de la movilidad cotidiana en ciudades intermedias.

**Palabras clave:** movilidad pedestre, prácticas cotidianas, disrupciones, sensación de continuidad, Osorno

Intermediate cities, characterized by their shorter distances, could be projected as favorable spaces for adopting active means of mobility such as walking. However, the trend seems to be moving in another direction. The most recent mobility surveys show a decrease in people going for walks and an increase in car use in several intermediate Chilean cities. This phenomenon raises questions about the experiences of those who walk in intermediate cities to understand why these cities could be evaluated as walkable, as walking is no longer a daily mobility option for most people. This article addresses this question based on ethnographic research conducted between 2021 and 2022 in the city of Osorno, in the Los Lagos region, where pedestrian experiences of twenty inhabitants were analyzed. A relevant finding is the frequent disruptions in the rhythms and sense of continuity that participants experience in their trips and their impact on the daily walk. Based on this observation, the proposal is made to incorporate the notion of rhythm into the debate on the walkability of intermediate cities as a valuable element that allows focusing on the experiences that people have while walking and to make progress in the understanding of what makes a city walkable, and what makes its inhabitants want to walk it. In this way, this article contributes to knowledge of pedestrian experiences in non-metropolitan contexts, often ignored in urban walking studies, enriching our understanding of everyday mobility in intermediate cities.

**Keywords:** pedestrian mobility, daily practices, disruptions, sense of continuity, Osorno.

## I. INTRODUCCIÓN

Caminar se considera una forma de movilidad sustentable de acceso casi universal, que no genera externalidades negativas, beneficia la salud de las personas y contribuye a tener espacios que se sientan más seguros (Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones de Chile, 2023). El concepto de “caminabilidad” ha permitido a disciplinas como la planificación urbana, los estudios de transporte o el diseño urbano dar cuenta “hasta qué punto las características del ambiente construido y uso de suelo pueden conducir o no a los residentes de un área a caminar por placer, ejercicio, recreación, acceso a servicios, o para desplazarse al lugar de trabajo” (Leslie et al., 2007, p.113) <sup>3</sup>. No existe consenso sobre los elementos que aseguran una mayor caminabilidad (Forsyth, 2015) y medirla requiere de un enfoque multidisciplinario (Hutabarat Lo, 2009). Aun así, elementos como el acceso a aceras, la conectividad, la densidad y la diversidad de usos de suelo son considerados esenciales para potenciar la caminata (Hutabarat Lo, 2009). Estos factores no son universales. Arellana et al. (2019) muestran que en Latinoamérica la seguridad vial y pública son más relevantes para la caminabilidad que las condiciones de las aceras y el atractivo de los espacios, elementos que suelen destacarse en ciudades norteamericanas y europeas.

En Chile, los estudios sobre caminabilidad se han enfocado principalmente en Santiago. Berríos Álvarez y Greene Zúñiga (2020) identifican barreras que disminuyen el área potencialmente caminable, las que pueden ser naturales (ríos y cerros), artificiales (carreteras, pasos bajo/sobre nivel) e intangibles (seguridad vial o delictual). Por su parte, Herrmann-Lunecke, Mora y Véjares (2020) constatan que veredas anchas, árboles y un uso mixto del suelo facilitan la caminata, mientras que veredas angostas y en malas condiciones, cruces, tráfico motorizado y el ruido de los vehículos, la inhiben. Indagando la relevancia de caminar para personas mayores, Herrmann-Lunecke, Figueroa Martínez y Parra Huerta (2022) dan cuenta de los obstáculos que este grupo enfrenta, como veredas en mal estado, cruces peligrosos y paisajes poco atractivos.

Estos trabajos muestran la utilidad del concepto de caminabilidad para evaluar las condiciones del espacio construido. Sin embargo, entienden el caminar como un comportamiento que responde a los atributos espaciales con cierta independencia de las relaciones sociales y psicológicas entre las personas y su entorno (Battista y Manaugh, 2018). Hay lugares en los que existen las condiciones espaciales para caminar y aun así se prefiere no hacerlo. El caso de las ciudades intermedias <sup>4</sup> en Chile evidencia este problema. Se pensaría que las ciudades intermedias, caracterizadas por distancias menores, incentivarían el caminar cotidiano. Sin embargo, la tendencia es otra. A pesar que en general en el país la caminata es un modo de movilidad importante para grupos

con ingresos económicos medio-bajos y especialmente para las mujeres que ejercen labores de cuidado (Herrmann-Lunecke, Mora y Sagaris, 2020), estudios recientes muestran una tendencia al aumento del uso del automóvil en las ciudades intermedias, y una consecuente bajada de la caminata y el uso de transporte público, donde no son aquellas comunas con menores índices de pobreza las que tienen un mayor aumento (Maturana et al., 2022).

¿Por qué ciudades cuyo espacio construido tiene elementos que potencian la caminabilidad, en la práctica no son caminadas? Este artículo responde esta pregunta considerando la dimensión de la experiencia vivida de las y los caminantes a través de una investigación etnográfica realizada entre los años 2021 y 2022 en la ciudad intermedia de Osorno, donde la caminata bajó del 37% al 20% de los viajes diarios entre 2003 y 2013, mientras que el uso del automóvil aumentó del 20% al 43% (Programa de Vialidad y Transporte Urbano: SECTRA, 2015). Tras analizar las experiencias pedestres de veinte personas habitantes de la ciudad, los resultados muestran que los participantes experimentan distintas interrupciones en sus ritmos pedestres que generan la sensación que caminar es una práctica fuera de lugar en varias áreas de la ciudad de Osorno. A partir de este hallazgo, se reflexiona sobre la singularidad de la experiencia de caminar en ciudades intermedias y el rol del ritmo para fomentar una práctica cotidiana. Así, se contribuye a comprender que la caminabilidad no es sinónimo de caminar y que es necesario considerar las experiencias afectivas y sensoriales de quienes caminan si se quiere promover el caminar como forma de movilidad cotidiana.

## II. MARCO TEÓRICO

### El ritmo como elemento expresivo del caminar

Para explorar las experiencias que las personas tienen al caminar cotidianamente por la ciudad, entendiéndose el caminar no como un comportamiento, sino como una práctica social incorporada que es material y socialmente co-construida (Lee and Ingold, 2006; Middleton, 2010; Middleton, 2022). Caminar es “un logro relacional permanente de entidades que son sociales (significados, emociones, afectos) y materiales (cuerpos humanos y no-humanos, cosas, clima, luz solar)” (Waite, Stratford y Harada, 2019, p. 2). Para comprender la experiencia de andar se hace necesario dar cuenta de las relaciones que emergen entre quienes caminan, la materialidad de los lugares, las emociones, los afectos y los significados de esos trayectos.

En Chile existe una línea de trabajos que se han dedicado a explorar las experiencias pedestres a través de estrategias cualitativas de investigación. Estos estudios se concentran principalmente en la ciudad de Santiago donde se ha explorado su dimensión estética

<sup>3</sup> Traducción propia para esta y todas las referencias del artículo originalmente en inglés.

<sup>4</sup> El debate sobre cómo referirse a ciudades que no son metrópolis ni localidades pequeñas es un tema en discusión. En Chile, generalmente se trata de capitales regionales o provinciales, excluyendo a Santiago, Valparaíso y Concepción (Maturana et al. 2017).

(Avelés Arias, 2020), la influencia de la desigualdad socioespacial (Martínez, 2022) y del género (Adame Castillo, 2019; Pumarino, 2020), el apego que emerge en los trayectos (Sandoval Luna, Greene y Di Masso, 2023) y cómo abre espacios de crianza y aprendizaje (Mora, 2018). Se encontraron menos trabajos en otras ciudades, los que suelen abordar la experiencia de caminar como parte de una investigación mayor sobre la movilidad cotidiana. Se investigaron y conocieron las experiencias de personas mayores caminando en la ciudad de Valparaíso (Olivi, Fadda y Reyes, 2016), que caminar implica una sociabilidad cada vez menos habitual de encuentros con vecinos y proximidad en Talca (Errázuriz Infante y Valdés de la Fuente, 2017) o permite crear significados sobre la experiencia urbana en la conurbación Coquimbo-La Serena (Vergara Álvarez y Concha Méndez, 2023).

Este trabajo se enfoca en el ritmo, elemento constitutivo de la experiencia de caminar que permite observar las relaciones que se crean entre las personas y los lugares. Ingold (2011) explica que una actividad rítmica se genera en sintonía con el entorno. Sin esa correspondencia solo existe un acto mecánico, como el del metrónomo, que marca el mismo pulso sin importar lo que ocurra alrededor. Cuando se camina, nunca se repite el mismo paso, cada paso responde a las siempre cambiantes condiciones de los lugares y del propio cuerpo. Argumentando en la misma dirección, Lefebvre (2013) dice que el aspecto esencial del ritmo no es la repetición de lo mismo, sino la diferencia que esa repetición contiene. El ritmo, así comprendido, es un elemento sensible (que puede percibirse) que expresa la relación de los caminantes con su entorno (Martínez Rodríguez, 2019). El ritmo de quien camina se siente como un fluir cuando el cuerpo se acompasa al espacio que se recorre, pero se vuelve fricción ante un obstáculo: el ritmo se quiebra y caminar se convierte en una prueba de resistencia física y emocional.

Mientras otros trabajos han descrito cómo varían los ritmos según el propósito de las caminatas (Matos Wunderlich, 2008), este trabajo explora cómo las interrupciones en los ritmos pedestres dicen algo sobre la experiencia de caminar en una ciudad intermedia. Vergunst (2010) dice que “al caminar el cuerpo reúne las relaciones materiales y sociales y genera un ritmo que quien hace etnografía puede escuchar” (p.376). A través de una estrategia etnográfica se busca conocer las experiencias de quienes caminan participando en ellas y así, complementar el conocimiento generado por la literatura sobre caminabilidad explorando cómo las experiencias vividas en los espacios influyen en que las personas caminen cotidianamente.

### III. METODOLOGÍA

Este artículo presenta resultados que son parte de un estudio etnográfico más amplio sobre los cambios de las prácticas del caminar cotidiano en Osorno en respuesta su transformación

urbana de las últimas décadas. El trabajo de campo se llevó a cabo entre los años 2021 y 2022. Durante un año y medio la investigadora vivió en Osorno para experimentar en primera persona cómo es moverse a pie de manera cotidiana por la ciudad.

La metodología, de corte etnográfico, consistió en proponer a personas que vivían en distintos lugares de la ciudad, caminar con ellas una ruta que recorrieran habitualmente en el presente y otra ruta que hubiesen caminado cotidianamente en el pasado, entre 10 y 20 años atrás. Los trayectos fueron registrados en video con una pequeña cámara deportiva adosada al cuerpo. Con cada persona se conversó al menos en una ocasión previa a realizar los recorridos (a veces más) para generar confianza y comprender sus prácticas de movilidad y su relación con la ciudad. Participaron 7 hombres y 13 mujeres entre 20 y 84 años. Se exploraron en total 10 rutas presentes y 18 pasadas. Al tratarse de una investigación etnográfica, el número de 20 personas se evaluó como suficiente cuando se llegó a un punto de saturación de la información que aparecía en las caminatas y conversaciones, también, cuando se logró tener participantes de los distintos barrios de la ciudad. La convocatoria se realizó a través de redes sociales, canales comunicacionales de la Universidad de Los Lagos y organizaciones sociales. Las conversaciones compartidas al caminar, las entrevistas y registros de los diarios de campo proporcionaron los datos que se analizaron temáticamente.

El trabajo de campo se realizó cuando aún se decretaban cuarentenas debido a la alerta sanitaria por la pandemia de COVID-19. Esto dificultó caminar presencialmente con las personas y requirió adaptar la metodología. En primer lugar, debido a la dificultad inicial para convocar participantes, se flexibilizó el criterio de residir en Osorno y se incluyó a dos personas que crecieron en Osorno, que ya no vivían en la ciudad, pero volvían habitualmente a visitar a su familia. También, cuando las personas no podían realizar presencialmente las caminatas, las hicimos virtualmente. En esos casos (7 de los 28 trayectos), las personas describieron en una entrevista online sus rutas presentes y pasadas. Las investigadoras posteriormente caminaron y grabaron esos trayectos, para luego revisar los registros junto con las personas en una segunda entrevista online.

### IV. RESULTADOS

Las interrupciones en los ritmos marcan las experiencias pedestres de las distintas personas que participaron de esta investigación. Estas interrupciones se aúnan analíticamente en los temas que se presentan a continuación.



Figura 1. Disrupción rítmica al evocar eventos traumáticos en el trayecto desde Ovejería al centro de Osorno a pie por la línea del tren. Fuente: Fotograma obtenido de grabación de Consuelo Robledo. Mapa extraído de Google Maps. Elaboración de la autora.

### Sensación de inseguridad

La sensación de inseguridad genera disrupciones afectivas en los trayectos de las personas. Caminar sintiendo miedo, evaluando si quien se acerca es o no amenazante, en alerta a cualquier ruido o movimiento interrumpe el ritmo de quien camina. Es el caso de una mujer de 28 años que vivía en el sector de Ovejería cuando adolescente. Solía ir y volver al centro de la ciudad por la línea del tren. Solo se demoraba quince minutos y además, disfrutaba del camino: “era como más tranquilo, más... no sé po, el aire yo lo sentía como más fresco”. Dejó de recorrer ese tramo tras vivir experiencias de acoso callejero. Esa mujer sigue viviendo en Ovejería, pero caminar al centro ya no es una alternativa para ella. Las situaciones de acoso que sufrió caminando, y luego también en el transporte público, restringieron sus opciones de movilidad cotidiana:

Es que Ovejería queda como a diez, quince minutos a pata del centro. Queda súper cerca, entonces yo caminaba harto antes. Pero tuve, empecé a tener... bueno, desde el liceo que empecé a tener muchos ataques en la calle, con hombres po. O si no, en las micros, entonces ya después como que prácticamente era pura locomoción no más, colectivos más que nada. Y ya después que empecé a manejar, era en el auto no más, como una manera de evitar encontrarme con gente que yo no conociera, por lo mismo, porque, como te digo, tuve hartos ataques de connotación sexual en la calle. (Mujer de 28 años que reside en Ovejería)

Las vivencias de acoso clausuraron esta ruta a pie para ella, que evita ese lugar porque cuando camina por ahí su experiencia presente resuena con los eventos vividos y experimenta como sobresaltos que entrecortan su ritmo. Es lo que pasó el día que

se le acompañó a caminar su antigua ruta para llegar al centro desde Ovejería por la vía del tren (Figura 1). La conversación paró cuando un hombre pasó caminando en dirección opuesta, la mujer calló de golpe y una vez que el hombre se alejó dijo: “Ay, me da hasta escalofríos cuando pasa alguien al lado mío aquí”. Estas experiencias traumáticas dejan marcas en las rutas que afectan el ritmo cuando se vuelve a caminar por el lugar. Las memorias se quedan en los espacios y generan la sensación de estar en un lugar que, al sentirse peligroso, no acoge y por el contrario expulsa a quien camina. El caminar deja de tener lugar.

Para otros participantes la inseguridad no es consecuencia de una experiencia pasada, sino de la interpretación que hacen de las atmósferas de los lugares. Algunos participantes reconocían sentirse inseguros caminando por el centro de Osorno. Historias de robos y las aglomeraciones que provoca el comercio callejero crean una atmósfera que les inquieta. Una pareja (ambos con una edad cercana a los 60 años), que vivía desde hace tres décadas en un barrio central, dejó de pasear por ahí porque ya no se sentían tranquilos. Personas más jóvenes relataban vivencias similares. Otra mujer de 20 años contaba su nerviosismo al caminar por el centro.

Pero el sentimiento constante que siempre siento cuando salgo, la mayoría de las veces, es como... no, la verdad que siempre es como estar siempre atenta, así como ansiedad a que pueda pasar algo. Y tampoco siento que podría hacer algo para que no pase, solo lo siento ese temor constante. (Mujer de 20 años que vivía en Rahue Alto)

En respuesta a estas atmósferas, las personas evitan esos caminos o los recorren rápido. Las rutas caminables se les reducen, ya que buscan caminos alternativos o dejan de caminar. Una distancia de quince minutos que se considera



**Figura 2.** Relación entre caminantes y vehículos de gran escala en Av. Inés de Suárez/Puente San Pablo. Fuente: Fotograma obtenido de la grabación de una caminata cotidiana de la autora. Mapa extraído de Google Maps. Elaboración de la autora.

caminal en el mapa, puede resultar poco caminal en la práctica porque las sensaciones que las personas ahí tienen modulan sus ritmos, les llevan a caminar atentos y rápido y, muchas veces, a dejar de caminar.

### Regímenes rítmicos

Los ritmos de quienes caminan se hacen parte de la “amalgama compleja de ritmicidades” (Edensor, 2010, p. 71) que es el espacio urbano, en la que algunos ritmos predominan sobre otros y definen cómo se percibe un lugar. Esto se observa al caminar por las grandes avenidas en Osorno, que se conectan con carreteras de acceso a la ciudad por las que pasan vehículos de gran tamaño, muchas veces de carga y a gran velocidad. Es el caso de la Avenida Inés de Suárez, parte de la ruta cotidiana de la autora al Parque Bellavista. Se trata de una caminata de solo 15 minutos que se sentía mucho más larga por la sensación disruptiva que provocaban en el cuerpo la velocidad de los vehículos y sus dimensiones (Figura 2).

Esta experiencia muestra que los ritmos de quienes caminan difícilmente se acompañan a vehículos que introducen una escala de tamaño y ritmo que se sobrepone a la de los caminantes. Otra mujer de 32 años que vive en la zona de Rahue Alto, cuenta una experiencia similar al recordar el camino a pie que hacía desde la población Maximiliano Kolbe al Campus Chuyaca de la Universidad de Los Lagos, ubicado en la salida oriente de Osorno. La ruta pasa por la Avenida Julio Buschmann, una vía de acceso a la carretera por la que transitan vehículos a alta velocidad. La mujer cuenta cómo su atención y ritmo cambiaban en ese tramo: “Sí po, obviamente el otro lado era mucho más tranquilo, más apacible, más agradable. Esta parte [avenida] es la que tienes que ir como una liebre. Lo que te decía, tienes que ir atento a todo, más saltón”.

En estos casos, el ritmo del tráfico vehicular domina rítmica y sensorialmente el espacio y genera sensaciones de

vulnerabilidad y sobresalto en los caminantes. Caminar se siente entonces como una práctica fuera de lugar, aunque exista una acera para ello. Si la acera no protege a los cuerpos que caminan de la velocidad, ruido y dimensiones de los vehículos, se genera una jerarquía rítmica en la que los caminantes quedan relegados.

### Materialidades disruptivas

La materialidad de aceras y caminos también es fuente de quiebres en los ritmos pedestres. Una acera en mal estado, irregular o la falta de aceras genera interrupciones difíciles de sortear, especialmente si se consideran las diferentes capacidades físicas de quienes caminan. En estos casos, mantener un ritmo se logra gracias al esfuerzo de los caminantes.

En Osorno, una ciudad con distancias cortas, se pasa en pocos metros de una zona a otra, lo que implica que varíe cualitativamente la existencia y calidad de las aceras, tal como muestra la fotografía en un tramo de menos de 300 m (Figura 3).

Los cambios en las aceras exigen adaptar el ritmo de la caminata. Incluso limitan la ciudad que pueden recorrer personas con dificultad para caminar o que necesitan de la asistencia de algún dispositivo. Es el caso de un hombre mayor al que habitualmente se veía dar vueltas por la misma cuadra en el centro de la ciudad. El pavimento de ese tramo había sido renovado recientemente: era parejo y estable (Figura 4). Su recorrido se limitaba a ese espacio. Aunque las aceras aledañas estaban pavimentadas, su textura no daba buen soporte a su caminar asistido por un andador. Aceras estrechas con superficies irregulares son aceras por las que esta persona no puede caminar sin un esfuerzo mayor y riesgo. La ciudad caminal para él se restringía a estas pocas cuadras, a pesar de que el centro de la ciudad puede considerarse como “caminal” por su densidad, diversidad de uso del suelo y acceso peatonal.



Figura 3. Cambio en las cualidades de las aceras en menos de 300 m en Av. Inés de Suárez (sector Ovejería). Fuente: Fotogramas obtenidos de la grabación de una caminata cotidiana de la autora. Mapa extraído de Google Maps. Elaboración de la autora.

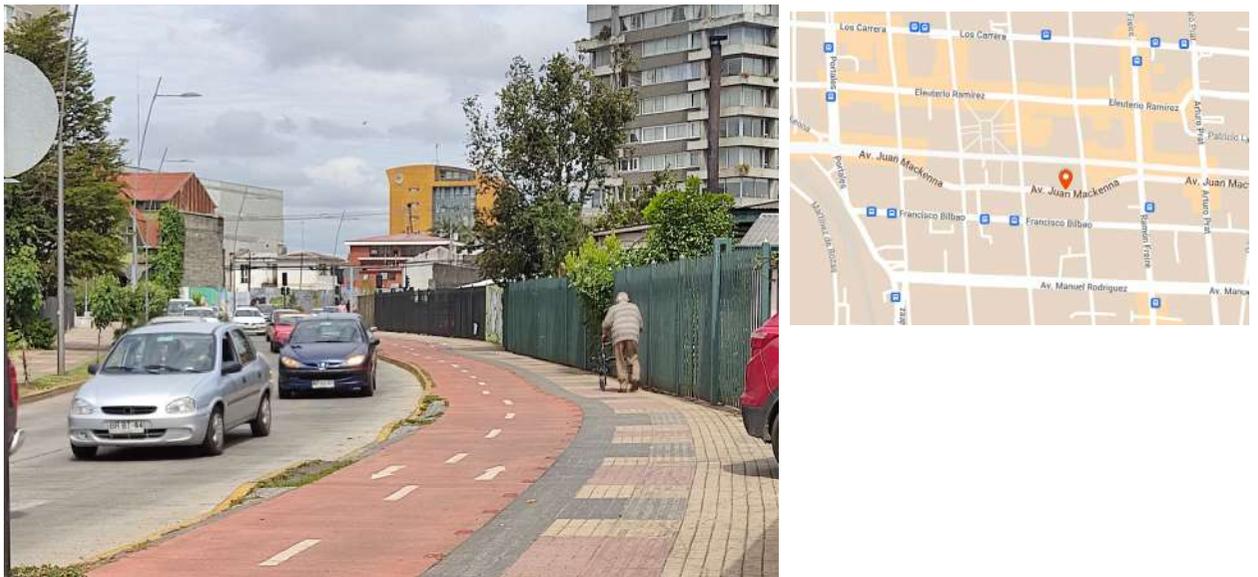


Figura 4. Paseo de persona mayor restringido a las aceras que permiten su caminar asistido por un andador. Ubicación: Av. Juan Mackenna entre Lord Cochrane y Manuel Antonio Matta. Fuente: Fotografía tomada por la autora en una de sus caminatas cotidianas. Mapa de extraído de Google Maps. Elaboración de la autora.



**Figura 5.** Caminar en fila de Loreto y su hijo por berma desde Las Quemadas a Av. Diego de Almagro. Fuente: Fotograma obtenido de grabación realizada por Consuelo Robledo. Mapa realizado en Google Maps por la autora donde se muestra en color azul el trayecto de los participantes y en rojo la localización de fotogramas.

Otro caso de materialidades que interfieren en los ritmos pedestres es la ausencia de aceras. Es lo que le ocurre al hijo adolescente de una mujer de 47 años que vive en la zona de Las Quemadas, quien debe caminar un tramo por la berma de la carretera U-496 para acceder al transporte público. Caminar por la berma de una carretera no es algo poco habitual en ciudades intermedias en las que los bordes de la ciudad están próximos a la zona más consolidadas. Sin embargo, debido al aumento del tráfico vehicular en los últimos años, estas situaciones requieren cada vez más que el ritmo de quienes caminan sea vigilante. Suelen ser ritmos acelerados para avanzar rápido. Si se va con más gente, son andares que se despliegan en fila porque no hay espacio para caminar junto a otros. Son también caminos excluyentes, ya que exigen tener las capacidades físicas óptimas para negociar la vulnerabilidad a la que los cuerpos quedan expuestos (Figura 5).

## V. DISCUSIONES

Que las personas caminen cotidianamente depende, como indica la literatura sobre caminabilidad, de elementos del entorno construido. Sin embargo, esto no cuenta la historia completa respecto a qué hace que una ciudad sea efectivamente caminada por sus habitantes. Los resultados de esta investigación sugieren que los caminantes también necesitan sentir continuidad en sus caminatas, es decir, que sus ritmos puedan desplegarse sin grandes interrupciones. Los ritmos son coordenadas "por medio de las que habitantes y visitantes enmarcan y ordenan la experiencia urbana" (Amin y Thrift, 2002, p. 17). Si no se mantiene una continuidad, la caminata se hace difícil porque quienes caminan no pueden ordenar sus experiencias y terminan perdiendo la confianza en un camino que no les asegura mantener sus ritmos. Las historias presentadas muestran situaciones en las que el entorno

se desacopla de los ritmos de quienes caminan. La repetición cotidiana de estas vivencias de desacople tiene, como se muestra, el efecto de clausurar rutas aunque sean evaluadas como caminables desde la perspectiva del espacio construido. Las personas tienden a evitarlas moviéndose por otros lugares o dejando de caminar. En el primer caso la ciudad caminable se reduce y, en el segundo, la ciudad deja de ser caminada.

Un atractivo de cualquier práctica corporal es la fluidez, es decir, la capacidad de realizar una actividad manteniendo una continuidad. Cuando se rompe el ritmo se moviliza energía extra para recuperar la fluidez. Ese esfuerzo es físico y también afectivo. Los casos anteriores muestran que las interrupciones de los ritmos pedestres generan sensaciones de no tener lugar para caminar que desalientan a las personas a realizar esos recorridos habitualmente, es decir, impactan la práctica cotidiana de caminar: quienes caminan aprenden que esas rutas no les ofrecen la posibilidad de mantener un ritmo. Este hallazgo corrobora lo que dice Middleton (2010) en su investigación de las prácticas de caminar en Londres: "(...) un área puede considerarse más caminable si los peatones son capaces de caminar en 'piloto automático' y la fluidez de su movimiento no se ve interrumpida por la conciencia de los planos corporales de su experiencia" (p. 591). Tener experiencia de fluidez hace que la conciencia del esfuerzo que requiere caminar pase a un segundo plano, lo que ayuda a consolidar el hábito de caminar, por tanto, hace que los lugares sean más caminados.

Estos hallazgos permiten comprender mejor el rol del ritmo en la construcción de una práctica cotidiana de caminar. El ritmo es una suerte de partitura corporal que se aprende y se ejecuta en correspondencia a lo que ocurre en el espacio. Tener la posibilidad de ejecutar un ritmo conocido con fluidez, sin grandes sobresaltos, crea un repertorio en el que el cuerpo se reconoce y crea una sensación de tener lugar para caminar.

Caminar encuentra su lugar en el espacio y puede convertirse en una práctica cotidiana. En espacios donde los ritmos de los caminantes son constantemente interrumpidos, cuesta más construir la sensación de cotidianidad que permite que las personas vuelvan a caminar.

Sostener un ritmo en cualquier ciudad, grande o pequeña, involucra un esfuerzo y una negociación con el resto de ritmos que se amalgaman de manera compleja. Pero en la ciudad intermedia el espacio cambia su cualidad en distancias cortas, lo que parece generar más ocasiones de interrupción de los ritmos pedestres y que se dificulte lograr una experiencia de caminar en modo "piloto automático". En Osorno, en pocos metros, quien camina se encuentra con grandes vías de acceso a la ciudad, puentes estrechos, líneas del tren, carreteras, infraestructuras de gran tamaño como silos y bodegas asociadas a actividades productivas, sitios eriazos, aceras que se acaban, entre otros. Estos elementos configuran una ciudad de cortes para quienes caminan:

Sí, hay lugares para caminar; hay lugares bonitos, pero quizás falta conectar más porque Osorno no es tan grande. Uno cuando va a Santiago, a Concepción, qué sé yo, Valparaíso, caminas un montón de cuadras y no te das cuentas cuánto caminas porque pareciera que es todo más unido. Pero acá, no sé, escucho gente que dice "caminé un montón" ¡porque caminé de O'Higgins hasta Prat! Y como que eso fuese un montón, y no po, eso es súper poco ¿te fijas? (Mujer de 42 años que reside en la población Maximiliano Kolbe)

Esta mujer aprecia cómo la falta de una experiencia continua da la sensación de que las distancias fuesen mayores, y lo ejemplifica contrastando su experiencia de caminar por Osorno con la de caminar en ciudades metropolitanas. Como dice esta mujer, cuando "está todo más unido", no te das cuenta cuánto caminas, es decir, caminas en modo "piloto automático" y eso ayuda a cimentar una práctica cotidiana de caminar. Lograr una continuidad de los ritmos pedestres es un elemento a considerar para crear ciudades que las personas quieran caminar y se acostumbren a caminar. Este es uno de los desafíos para hacer que las ciudades intermedias sean además de caminables, caminadas.

## VI. CONCLUSIONES

Este trabajo contribuye al debate sobre la caminabilidad al argumentar, basado en un trabajo etnográfico, que el caminar cotidiano no solo depende de las condiciones del espacio construido, sino que también de las experiencias sociales, afectivas y sensoriales que se viven al caminar. Así, abre una conversación entre tradiciones de investigación sobre el caminar que no suelen dialogar: aquella que busca definir y medir la caminabilidad de los espacios urbanos y la que explora el caminar como una práctica social. Además, se muestra cómo caminar en una ciudad

intermedia enfrenta desafíos específicos, lo que abre la puerta para investigar si las situaciones que se registran en Osorno pueden considerarse en otras ciudades intermedias.

En particular, este trabajo aporta a conocer más sobre el rol del ritmo en la construcción de una práctica cotidiana de caminar y sugiere su consideración al evaluar la caminabilidad de los espacios, especialmente de las ciudades intermedias, donde los ritmos pedestres pueden verse interrumpidos más frecuentemente debido a su tamaño y características morfológicas. Se enfatiza que, para hacer del caminar una práctica cotidiana, es fundamental que las personas puedan ejecutar un ritmo conocido que se sienta como caminar en modo "piloto automático". Cuando no se tiene que prestar atención especial al acto físico de caminar, las personas pueden dedicarse a otras cosas durante su caminata como pensar, escuchar audios, conversar por celular, disfrutar del entorno, conversar con quien se camina, etc. Esto refuerza la práctica de caminar y abre la posibilidad para que se vuelva cotidiana.

## VII. CONTRIBUCIÓN DE AUTORES CRediT:

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

## VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Adame Castillo, A. (2019). *Caminar en la Periferia y en la Centralidad, experiencias de movilidad cotidiana de mujeres de Santiago. Una Aproximación desde la Ciudad Inclusiva y la Justicia de Género* [Tesis de magíster no publicada]. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Amin, A. y Thrift, N. J. (2002). *Cities: Reimagining the urban*. Polity.
- Arellana, J., Saltarín, M., Larrañaga, A., Alvarez, V. y Henao, C.A. (2019). Urban walkability considering pedestrians' perceptions of the built environment: a 10-year review and a case study in a medium-sized city in Latin America. *Transport Reviews*, 40(2), 183–203. <https://doi.org/10.1080/01441647.2019.1703842>
- Avilés Arias, F. (2020). *Poéticas del caminar: la ciudad entramada en la experiencia sensible del recorrido cotidiano* [Tesis de doctorado no publicada]. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Battista, G. A. y Manaugh, K. (2018). Stores and mores: Toward socializing walkability. *Journal of Transport Geography*, 67, 53–60. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2018.01.004>
- Berríos Álvarez, E.M. y Greene Zúñiga, M. (2020). Barreras estructurales en la caminabilidad y accesibilidad a escala de barrio. Estudio de tres casos en Santiago de Chile. *Revista 180*, (46), 118–133. [https://dx.doi.org/10.32995/rev180.num-46.\(2020\).art-789](https://dx.doi.org/10.32995/rev180.num-46.(2020).art-789)
- Edensor, T. (2010). Walking in rhythms: place, regulation, style and the flow of experience. *Visual Studies*, 25(1), 69–79. <https://doi.org/10.1080/14725861003606902>

- Errázuriz Infante, T. y Valdés de la Fuente, E. (2017). Tecnologías al acecho. Mutaciones del viaje cotidiano en una ciudad no metropolitana. *Universum*, 32(1), 59–75. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-23762017000100059>
- Forsyth, A. (2015). What is a walkable place? The walkability debate in urban design. *Urban Design International*, 20, 274–292. <https://doi.org/10.1057/udi.2015.22>
- Herrmann-Lunecke, M.G., Figueroa Martínez, C. y Parra Huerta, F. (2022). Caminando por el barrio. Comprendiendo las experiencias de las personas mayores en un Santiago adverso, en tiempos de pandemia. *Urbano*, 25(45), 112–121. <https://dx.doi.org/10.22320/07183607.2022.25.45.09>
- Herrmann-Lunecke, M., Mora, R. y Sagaris, L. (2020). Persistence of walking in Chile: lessons for urban sustainability. *Transport Reviews*, 40, 135–159. <https://doi.org/10.1080/01441647.2020.1712494>
- Herrmann-Lunecke, M.G., Mora, R. y Véjares, P. (2020). Identificación de elementos del paisaje urbano que fomentan la caminata en Santiago. *Revista de urbanismo*, (43), 4–25. <https://dx.doi.org/https://doi.org/10.5354/0717-5051.2020.55975>
- Hutabarat Lo, R. (2009) Walkability: what is it? *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 2(2), 145–166. <https://doi.org/10.1080/17549170903092867>
- Ingold, T. (2011). *Being Alive: Essays on Movement, Knowledge and Description*. Routledge.
- Lee, J. y Ingold, T. (2006). Fieldwork on Foot: Perceiving, Routing, Socializing. En S. Coleman y P. Collins (Eds.), *Locating the Field: Space, Place and Context in Anthropology* (1ª ed., pp. 67–86). Berg.
- Lefebvre, H. (2013). *Rhythmanalysis. Space, Time and Everyday Life*. Bloomsbury.
- Leslie, E., Coffee, N., Frank L., Owen N., Bauman A. y Hugo, G. (2007). Walkability of local communities: Using geographic information systems to objectively assess relevant environmental attributes. *Health & Place*, 13(1), 111–122. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2005.11.001>
- Martínez, S. (2022). 'Nobody ever cuddles any of those walkers': the material socialities of everyday mobilities in Santiago de Chile. *Mobilities*, 17(4), 545–564. <https://doi.org/10.1080/17450101.2021.1999776>
- Martínez Rodríguez, S. (2019). *May I Walk with You? Exploring Urban Inequality in Everyday Walking Practices in Santiago de Chile* [Tesis de doctorado no publicada]. University College London.
- Matos Wunderlich, F. (2008). Walking and Rhythmicity: Sensing Urban Space. *Journal of Urban Design*, 13(1), 125–139. <https://doi.org/10.1080/13574800701803472>
- Maturana, F., Maria Beltrão Sposito, Bellet, C., Arenas, F. y Henríquez, C. (Eds). (2017). *Sistemas urbanos y ciudades medias en Iberoamérica*. Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile. [Archivo PDF]. [https://www.researchgate.net/publication/320760533\\_SISTEMAS\\_URBANOS\\_Y\\_CIUDADES\\_MEDIAS\\_EN\\_IBEROAMERICA](https://www.researchgate.net/publication/320760533_SISTEMAS_URBANOS_Y_CIUDADES_MEDIAS_EN_IBEROAMERICA)
- Maturana, F., Morales, M., Sepúlveda, U. y Maldonado, J. (2022). Ciudades intermedias y parque automotriz en Chile. ¿En jaque la sustentabilidad territorial?. *Íconos – Revista De Ciencias Sociales*, (72), 139–159. <https://doi.org/10.17141/iconos.72.2022.4866>
- Middleton, J. (2010). Sense and the City: Exploring the Embodied Geographies of Urban Walking. *Social & Cultural Geography*, 11(6), 575–596. <https://doi.org/10.1080/14649365.2010.497913>
- Middleton, J. (2022). *The Walkable City: Dimensions of Walking and Overlapping Walks of Life*. Routledge.
- Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones de Chile. (2023). *Estrategia nacional de movilidad sostenible (ENMS)*. [Archivo PDF]. <https://www.subtrans.gob.cl/wp-content/uploads/2022/11/Documento-oficial-ENMS-2023-SECTRA.pdf>
- Mora Rivera, G. (2018). Criar hijas, crear ambientes. En M. Tironi y G. Mora (Eds.), *Caminando: Prácticas, corporalidades y afectos en la ciudad* (1ª ed., pp. 171–198). Ediciones Universidad Alberto Hurtado.
- Olivi, A., Fadda, G. y Reyes, V. (2016). Movilidad urbana y calidad de vida de las personas mayores en una ciudad vertical. El caso de Valparaíso, Chile. *Márgenes. Espacio Arte y Sociedad*, 13(19), 38–47. <https://doi.org/10.22370/margenes.2016.13.19.1033>
- Programa de Vialidad y Transporte Urbano: SECTRA. (2 de junio de 2015). *MTT presenta resultados de la encuesta de origen y destino de viajes de Osorno e inicia la construcción de la visión estratégica de la ciudad*. Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones. <https://www.sectra.gob.cl/prensa/prensa069.htm>
- Pumarino, N. (2020). *Invisible walks. Women's experiences of everyday journeys in Santiago, Chile* [Tesis de máster no publicada]. University College London.
- Sandoval Luna, A., Greene, M. y Di Masso, A. (2023). El apego al recorrido en el centro de Santiago de Chile. *Revista INVI*, 38(107), 205–231. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2023.67096>
- Vergara Álvarez, C. y Concha Méndez, P. (2023). A la deriva: el movimiento como recreación del yo y el mundo. En P. Concha Méndez, D. Muñoz Zech y G. Mora Rivera (Eds.), *Corporalidad y movilidad. Mapeos de lo común y territorios en fricción* (1ª ed., pp. 103–124). RIL editores.
- Vergunst, J. (2010). Rhythms of Walking: History and Presence in a City Street. *Space and Culture*, 13(4), 376–388. <https://doi.org/10.1177/1206331210374145>
- Waitt, G., Stratford, E. y Harada, T. (2019). Rethinking the Geographies of Walkability in Small City Centers. *Annals of the American Association of Geographers*, 109(3), 926–942. <https://doi.org/10.1080/24694452.2018.1507815>

## IX. AGRADECIMIENTOS

Agradezco a las personas que participaron en esta investigación por dejarnos caminar con ellas y compartirnos sus experiencias y recuerdos. Mi gratitud también va para Consuelo Robledo y Luis Antonio Vásquez por su trabajo y compañía que ayudaron a que esta investigación llegara a su destino en las condiciones difíciles que vivimos durante la pandemia. Reconozco especialmente el trabajo de quienes anónimamente revisaron este artículo; valoro sus amables comentarios y sugerencias que me permitieron mejorar este manuscrito. Gracias por el tiempo que generosamente dedicaron, que probablemente se sumó a las numerosas tareas y exigencias de sus labores académicas y de cuidados.

# DE PROLETARIOS A PROPIETARIOS, DE PROPIETARIOS A INVERSIONISTAS:

UNA REFLEXIÓN SOBRE LAS TRANSFORMACIONES  
SOCIOESPACIALES DE LA VIVIENDA EN CHILE <sup>1</sup>

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

JUAN CORREA-PARRA <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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)"

<sup>2</sup> 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](mailto: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

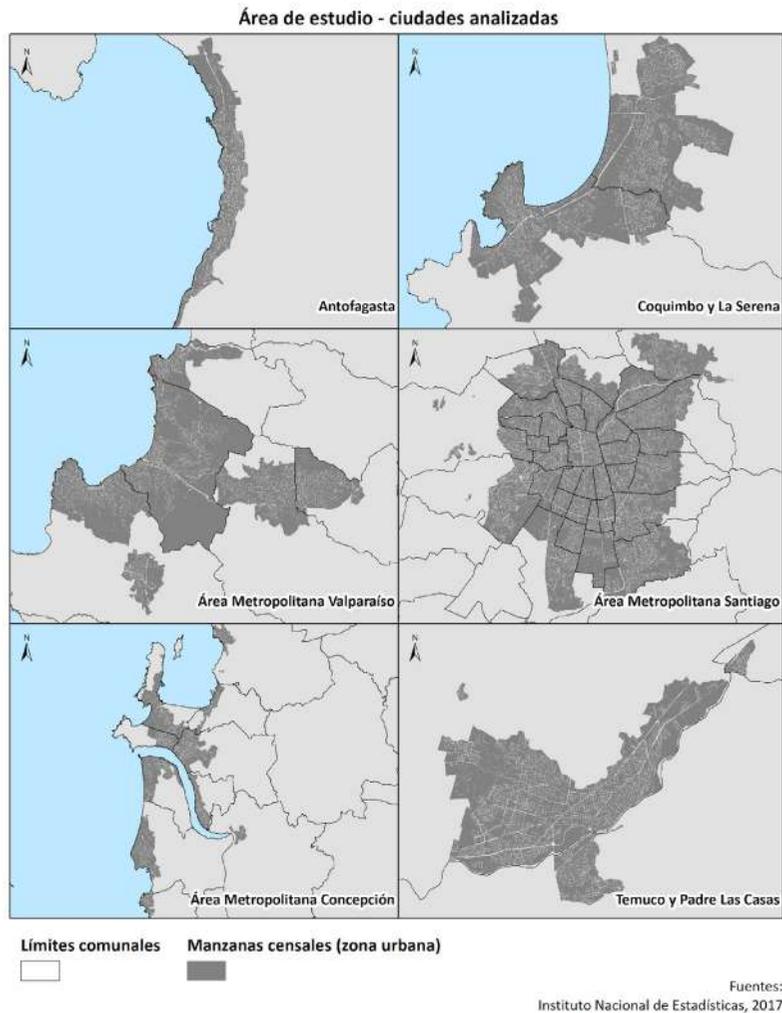
Aalbers, 2019; Aalbers, 2020), que dan a la vivienda una nueva perspectiva como activo de inversión. Este nuevo enfoque se enmarca en los procesos de financiarización en los que existe un incremento del protagonismo del sector financiero en diversas dimensiones de la economía y de la política pública, 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 Valparaíso<sup>3</sup> (AMV), Área Metropolitana de Santiago<sup>4</sup> (AMS), Área Metropolitana de Concepción<sup>5</sup> (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

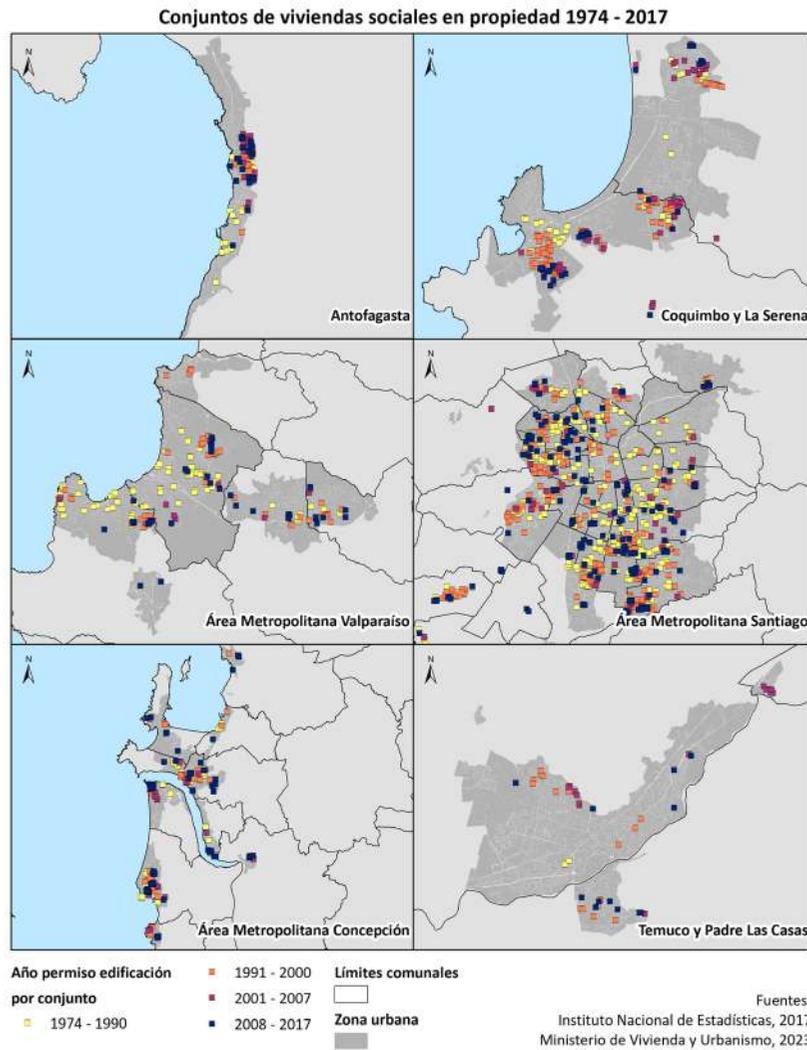
En relación con los efectos espaciales de la maquinaria subsidiaria de la política habitacional chilena, se evidencia que la utilización de la vivienda como punta de lanza para la transformación de la sociedad chilena desde una sociedad de proletarios a una de propietarios ha generado números bastante 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

<sup>3</sup> Comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Concón, Villa Alemana y Quilpué.

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

<sup>5</sup> 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

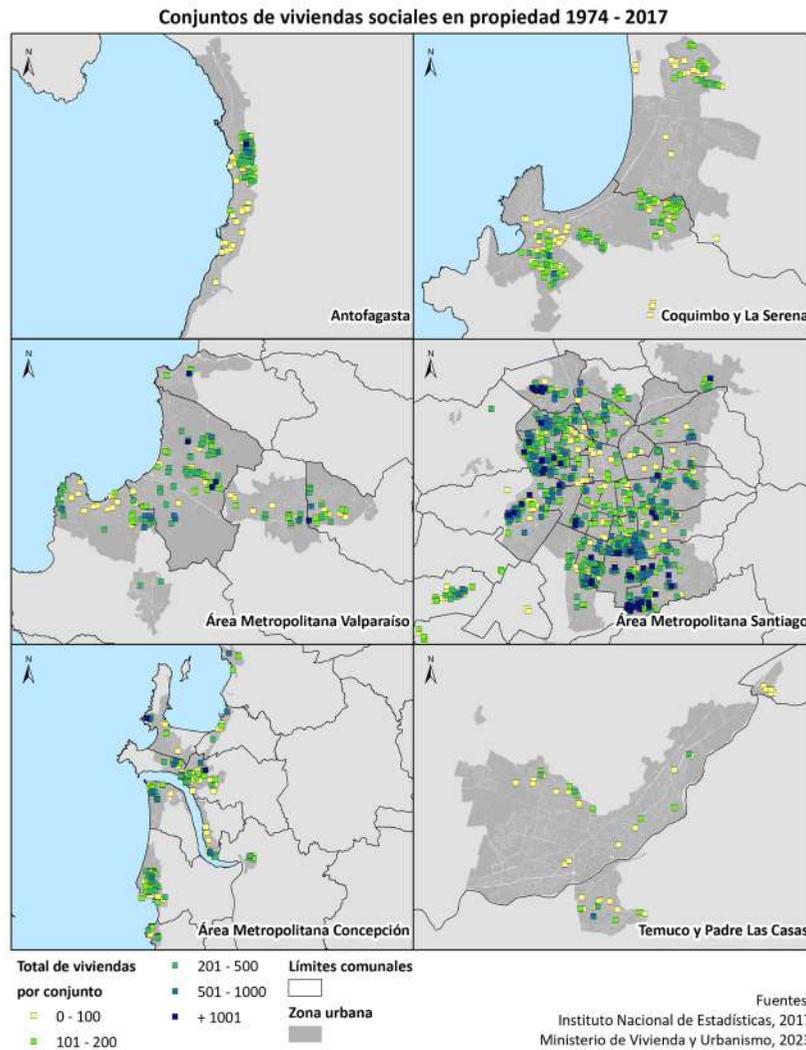


Figura 3. Localización de conjuntos de viviendas sociales según total de viviendas (1974-2017). Fuente: Elaboración de los autores a partir de MINVU 2015 y 2020.

(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

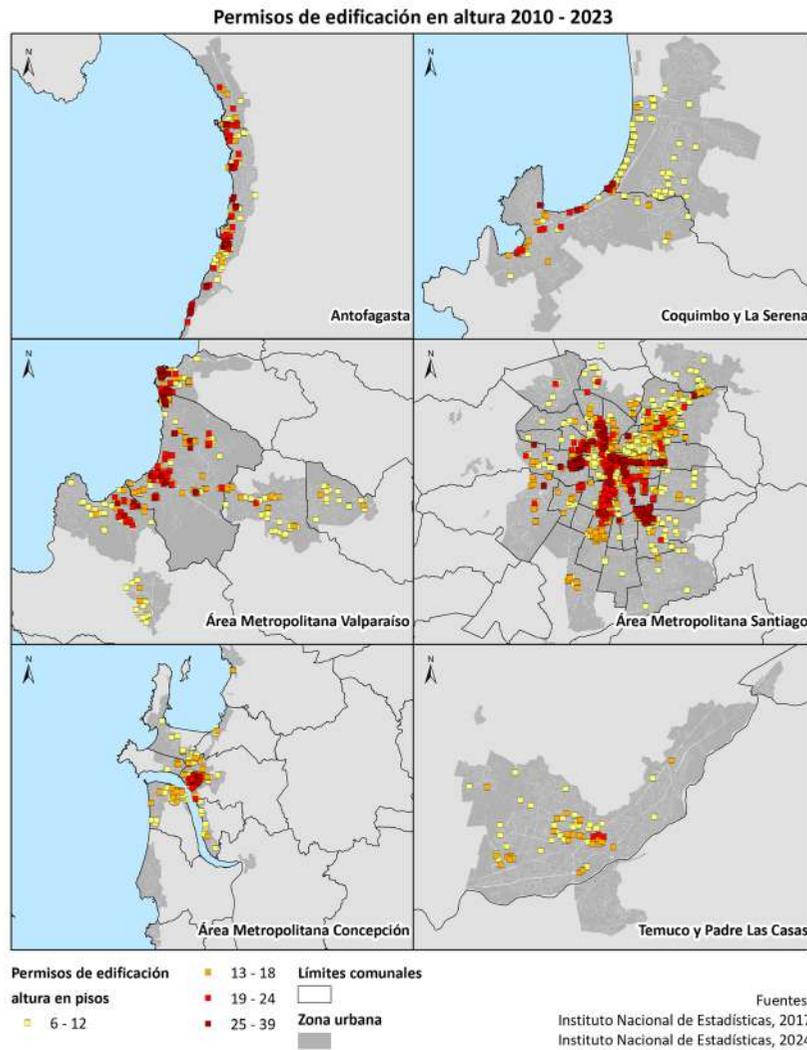


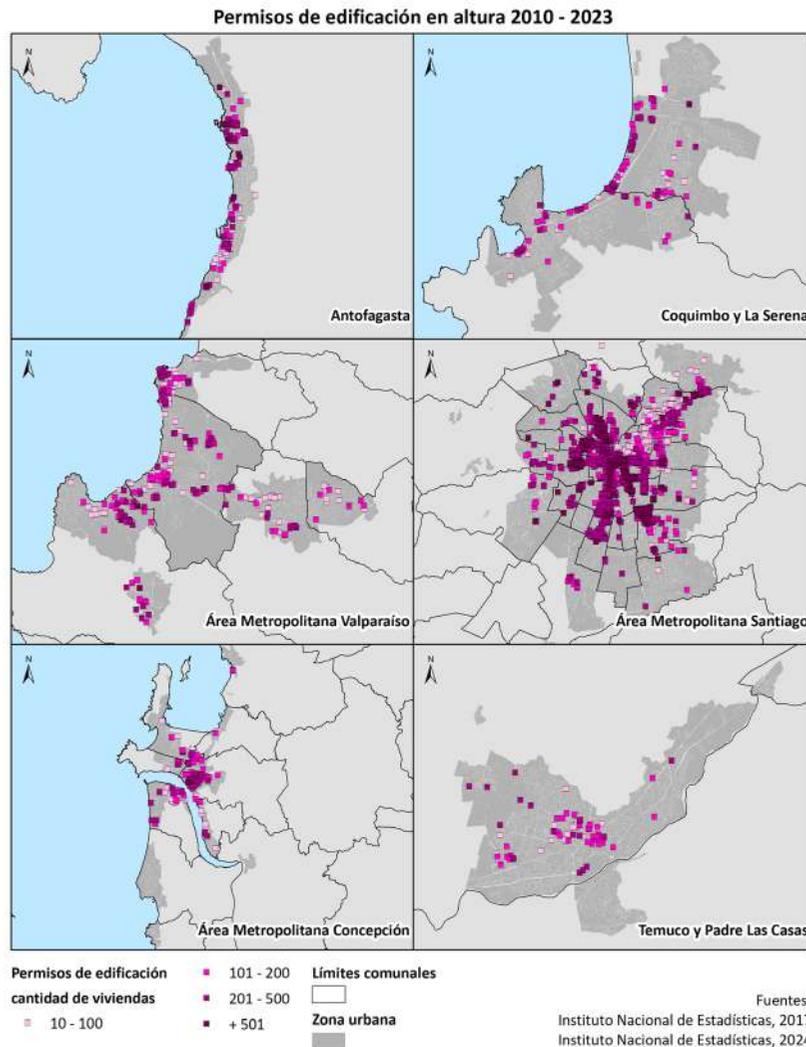
Figura 4. Localización de permisos de edificación en altura entre 2010 y 2023. Fuente: Elaboración de los autores a partir de INE, 2024.

“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).



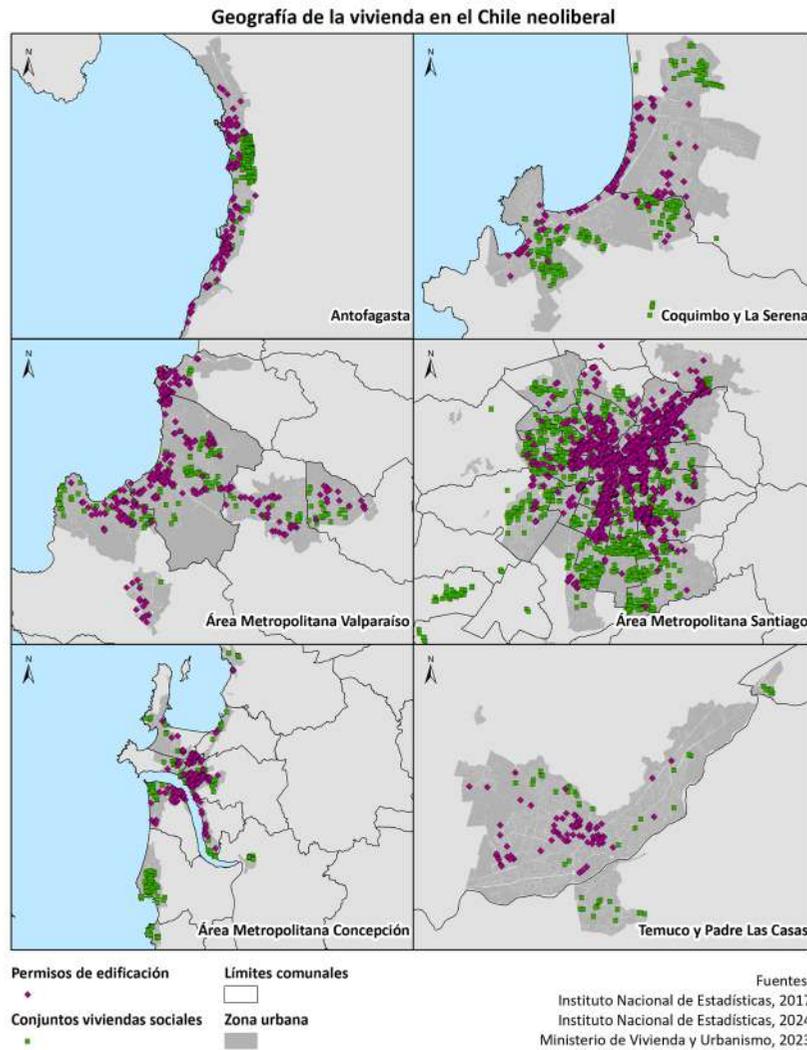
**Figura 5.** Localización de permisos de edificación en altura, según cantidad de viviendas entre 2010 y 2023. Fuente: Elaboración de los autores a partir de INE, 2024.

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-Felicantonio, 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](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)"

# ESTÉTICAS DE LA RESISTENCIA EN EL HÁBITAT MIGRANTE

EL CASO DE LA POBLACIÓN LOS NOGALES, ESTACIÓN  
CENTRAL, SANTIAGO, CHILE 1

AESTHETICS OF RESISTANCE IN THE MIGRANT HABITAT. THE CASE OF THE LOS NOGALES  
NEIGHBORHOOD, ESTACIÓN CENTRAL, SANTIAGO, CHILE

BIANCA APOLINARIO-FARIA 2  
LUIS CAMPOS-MEDINA 3

- 1 Artículo derivado del Proyecto Fondecyt Regular N° 1210677 "Etnografías de la desposesión urbana. Sujetos, territorios, resistencias"
- 2 Magíster en Hábitat Residencial  
Analista de Condominios Sociales,  
Departamento de Planes y Programas, SEREMI MINVU RM.  
Universidad de Chile - Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), Santiago, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0001-6281-0242>  
[bianca.apolinario@ug.uchile.cl](mailto:bianca.apolinario@ug.uchile.cl)
- 3 Doctor en Sociología  
Profesor Asociado, Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad de Chile, Santiago, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0002-5157-4974>  
[luiscampos@uchilefau.cl](mailto:luiscampos@uchilefau.cl)

Con base en una concepción de la estética alejada de lo artístico y mucho más próxima a la vida diaria, la investigación que se presenta buscó entender de qué manera las expresiones materiales del hábitat migrante modifican la estética de los barrios y generan formas de resistencia al poder dominante en el territorio. La metodología consistió en la elaboración de un inventario espacializado de intervenciones estéticas en un caso de estudio de la ciudad de Santiago de Chile, el que fue confeccionado a partir de recorridos fotográficos barriales sistemáticos, mediante los que se generaron más de quinientas fotografías y cuatro registros audiovisuales. Este material fue analizado buscando patrones recurrentes de acuerdo con los lineamientos teóricos de la investigación con apoyo en la etnografía visual y sensorial. Los resultados se agrupan en cuatro dominios principales —la casa, la calle, el comercio fijo y el comercio ambulante— y revelan cómo las estéticas cotidianas transforman el entorno barrial y habilitan nuevas formas de intercambio y sociabilidad entre los habitantes del barrio. Se concluye que estas manifestaciones estéticas tejen puentes para la composición de comunidades y alteridades, generando dinámicas territoriales que desafían la homogeneidad impuesta en las ciudades, por lo que cobra plausibilidad entenderlas, no sólo como formas de hibridismo cultural, sino que como estéticas de la resistencia.

**Palabras clave:** migración, hábitat, resistencia, estética urbana.

Based on a conception of aesthetics outside the artistic and much closer to daily life, this research sought to understand how material expressions of the migrant habitat alter the aesthetics of neighborhoods and generate resistance to the dominant power in the territory. The methodology comprised preparing a spatialized inventory of aesthetic inventions in a case study in Santiago, Chile. This was done using systematic neighborhood photographic tours, generating more than five hundred photographs and four audiovisual records. This material was analyzed to look for recurring patterns using the research's theoretical guidelines and support from visual and sensory ethnography. The results are grouped into four main areas – the house, the street, the shops, and the street trade – revealing how daily aesthetics transform a neighborhood setting and enable new forms of exchange and sociability among its inhabitants. It is concluded that these aesthetic manifestations weave the composition of communities and alterities, generating territorial dynamics that challenge city-imposed homogeneity. Hence, plausibility is needed to understand them, not only as the means of cultural hybridism but also as resistance aesthetics.

**Keywords:** migration, habitat, resistance, urban aesthetics.

## I. INTRODUCCIÓN

Chile ha sido un destino atractivo para diversos grupos internacionales, registrándose un aumento constante de inmigración latinoamericana desde la década de 1990 hasta hoy. En los últimos años, además de la migración proveniente de países vecinos como Perú, Bolivia y Argentina, se ha observado un crecimiento en la llegada de personas de naciones más alejadas geográficamente como Colombia, República Dominicana, Venezuela y Haití. De acuerdo con los datos más recientes del Instituto Nacional de Estadística (INE), en diciembre del año 2022 residían en Chile aproximadamente 1.625.074 personas extranjeras, siendo los venezolanos el grupo más numeroso con un 32,8%, seguido por los peruanos, colombianos y haitianos con 15,4%, 11,7% y 11,4%, respectivamente.

A nivel territorial, la Región Metropolitana alberga la mayor parte de la población inmigrante del país, con cerca del 57,8%. A ésta le sigue la región de Antofagasta, que concentra el 6,7% de la población inmigrante superando ligeramente a la región de Valparaíso, que registra un 6,1% (INE, 2022). Este patrón ha evidenciado una cierta "preferencia" por ciertas ciudades y, dentro de ellas, por áreas residenciales específicas, lo que ha provocado una marcada diversidad y multiculturalidad espacial en determinados sectores urbanos. Estos cambios impactan en las dinámicas organizativas de los barrios y las interacciones entre sus habitantes (Margarit y Bijit, 2014; Chan y Ramírez, 2020).

En este contexto, la pregunta de investigación que guía este estudio es: ¿De qué manera las expresiones materiales del hábitat migrante en el marco de la condición transnacional modifican la estética de los barrios y en particular, generan formas de resistencia al poder dominante en el territorio?

La hipótesis de esta investigación se basa en que la creciente y constante presencia de migrantes internacionales en los territorios donde se concentran, ha ido transformando tanto las calles como los espacios que ocupan. Estas transformaciones se manifiestan, a través de diversas expresiones estéticas vinculadas al hábitat migrante, particularmente en condiciones de precariedad. Estas manifestaciones no sólo reflejan la identidad cultural de quienes habitan estos espacios, sino que también pueden interpretarse como formas de resistencia utilizadas por los grupos migratorios para enfrentar dinámicas que impactan su vida diaria.

A pesar de la extensa literatura sobre migración y dinámicas sociales, aún no se ha investigado suficientemente cómo estas estéticas reflejan identidades y estrategias para enfrentar procesos de exclusión y asimilación. La importancia de esta investigación radica en un entendimiento más profundo de cómo los migrantes influyen en la configuración del espacio urbano, a través de sus prácticas estéticas cotidianas. Al visibilizar estas estéticas como una forma de resistencia, se abre un nuevo campo de análisis sobre las dinámicas de poder, inclusión y

exclusión en las ciudades. En última instancia, el estudio aporta a la comprensión de cómo se construyen nuevas formas de convivencia y sociabilidad en contextos de multiculturalidad, generando un impacto en el ámbito académico y en el diseño de ciudades más justas y equitativas.

El artículo se estructura en ocho apartados. Los primeros, introducen el fenómeno migratorio en Chile y desarrollan un marco teórico que abarca conceptos como la resistencia cotidiana y las estéticas del habitar. Luego, se presenta el estudio de caso de la población Los Nogales, en el que se abordó el análisis de las estéticas en cuatro escalas: la casa, la calle, el comercio fijo y el comercio ambulante. La investigación emplea una metodología de etnografía visual, sensorial y multilocal. Finalmente, se exponen los resultados, seguidos de una discusión y conclusiones, donde se reflexiona sobre las estéticas migrantes como formas de resistencia que transforman el espacio urbano y social.

## II. MARCO TEÓRICO

### La resistencia cotidiana

Los debates actuales sobre la construcción de identidades transnacionales se han enfocado cada vez más en la perspectiva geográfica del fenómeno (Guizardi et al., 2020), centrándose en cambios significativos en los territorios y sus características espaciales. Esta perspectiva conceptualiza los territorios como una manifestación directa de la identidad, donde se revelan y entrelazan elementos diversos, dando lugar a expresiones híbridas o transculturales. Este hibridismo de las identidades sociales ha sido entendido como una forma de resistencia y reterritorialización en la medida que, a través de la mezcla, hace emerger nuevas formas de construcción identitario-territorial (Haesbaert, 2011) en contextos en que asedian las formas de asimilación e incorporación sin reconocimiento.

En este sentido, las expresiones identitarias cotidianas hablan del despliegue de prácticas y la configuración de espacios transnacionales que reproducen los vínculos con el país de origen y que emergen como estrategias que buscan evadir el control de la ciudad ordenada de forma hegemónica y asimilacionista. La noción de resistencia emerge aquí como el despliegue activo de prácticas y formas de hacer que se oponen a un modelo de asimilación cultural, mediante la producción de variaciones que van más allá de la norma y desestabilizan los significados y las interpretaciones dominantes en el espacio urbano (Murcia, 2019).

En esta variante de prácticas y actuaciones cotidianas multiformes la resistencia se conecta con procesos transnacionales y al mismo tiempo, agita las sensibilidades de quienes habitan el territorio (Medina, 2022). La consecuencia de ello, es una intervención sobre el monopolio de las formas

de aparecer (Medina, 2022), que se expresa como un “arte de la diferencia” (Agier, 2008, p. 100) cuya consecuencia es la modificación, tanto el espacio social, como el político y el urbano, capitalizando en ello la “porosidad” del territorio (Márquez, 2013).

Como indica Agier (2008, p.100), la “búsqueda de identidad más íntima puede pues desarrollarse a la luz del día”. Se trata de agenciamientos cotidianos que constituyen “formas de escapar al orden y a la planificación de una ciudad atravesada por crecientes formas de homogeneización, segregación y privatización de la vida” (Cruz et al., 2022, p.14) y que poseen una expresión material y territorial.

### Las estéticas del habitar

Algunos autores han organizado la variada producción estética del siglo XX en cinco ámbitos conceptuales bien diferenciados: forma, vida, conocimiento, sentimiento y acción/praxis (Hernández, 2007). Esta última, en conexión con la cultura y el habitar, ha abierto campos de estudio relacionados con la ciudad y el urbanismo que no se centran únicamente en la forma urbana, sino que más bien amplían la perspectiva hacia aspectos sociales y la construcción del hábitat por parte de los habitantes.

Por un lado, la estética cotidiana aspira a reconocer la forma en que las actividades diarias y habituales modelan y producen lo estético (Melchionne, 2013; Silva et al., 2020). Por ello, no remite ni exclusiva ni principalmente a los productos finales o elaborados, sino que al significado de procesos y actividades cuyos componentes son los gestos, las identidades, las materialidades y los sentidos.

Por otro lado, la estética social se centra en “*aquellos sectores de la ciudad con características económicas y sociales particulares que se van desarrollando y consolidando con el tiempo, donde conviven, muchas veces mezclados, varios orígenes y formas de producir y expresar ciudad*” (Hernández, 2007, p.15). Generalmente remite a emplazamientos de sujetos marginalizados y territorios atravesados por el estigma, en los que predomina la autogestión y la autoconstrucción del hábitat por parte de sus habitantes.

La perspectiva aquí adoptada sugiere que la estética se expresa de múltiples formas y no se restringe al campo de lo visual, convirtiéndose en una interfaz de intercambio e interacción que se plasma en una diversidad de elementos que componen la vida cotidiana de los habitantes de un territorio.

La propuesta analítica de Mandoki (2001; 2006), es relevante porque vuelve operativa la reflexión anterior y que tiene uno de sus fundamentos teóricos en la obra de Rancière (2009), particularmente en lo relativo al *reparto de lo sensible*. Este autor se interroga sobre las maneras en que se producen, componen y sostienen nuestros regímenes sensibles, así como acerca del potencial transformador que tienen nuestras actuaciones

sobre estos últimos. La noción de “reparto de lo sensible” permite entender la conformación socio-política de nuestras capacidades atencionales y perceptivas, pero, además, da luz sobre la importancia que poseen los factores que actúan sobre nuestra sensibilidad en la configuración de nuestro mundo en común, de nuestros roles y de nuestras capacidades de acción sobre él. A juicio de Rancière, las maneras de hacer están ineluctablemente ligadas a las maneras de ser y a las formas de visibilidad.

Ejemplo de lo anterior se encuentra en la reflexión que ha desarrollado Rancière (2020) acerca del paisaje, donde plantea que éste refiere a una forma que unifica la diversidad de nuestras percepciones sensoriales y en muchos casos, desafía las normas perceptuales y estéticas. Además de contribuir a la configuración de las formas de representación identitaria y comunitaria, también puede cuestionarlas. Así, la contemplación del paisaje a menudo impulsa a la acción, invitando a una experiencia que integra tanto lo estético como lo político.

Mandoki (2006) propone un modelo de análisis que distingue dos expresiones de los fenómenos estéticos que se entienden como distintos e, incluso, antagónicos: el arte y lo cotidiano. Centrando su atención en este último plano, la autora propone un modelo de estética aplicada que se vuelve operativo a través de una matriz en la que convergen aspectos de lo que denomina la retórica y la dramática (Mandoki, 2001).

La primera, analiza la prosaica y está constituida por cuatro registros o canales de intercambio de enunciados estéticos: léxico, somático, acústico y escópico. Por otro lado, la dramática consiste en actitudes, impulsos y desplantes de energía en la comunicación estética. Es *dramática* porque el término viene de acción, actuar, y se enfoca en el despliegue de energía en la vida cotidiana hacia la producción de efectos sensibles. Existen en ella cuatro modalidades que tienen por función analizar el impulso e intensidad de la formulación retórica: proxémica, fluxión, cinética y enfática (Mandoki, 2006). A continuación, se presenta una tabla que sintetiza el resultado del cruce de las dos dimensiones descritas. (Tabla 1).

### III. ESTUDIO DE CASO

La población Los Nogales se encuentra en la ciudad de Santiago de Chile, en la zona sureste de la comuna de Estación Central (Figura 1). Sus límites están definidos por la calle Arzobispo Subercaseaux al norte, Hermanos Carrera al sur, la Autopista Central al este y Guillermo Franke al oeste (Figura 2).

Respecto al número de habitantes en la Población Los Nogales, se estima que para el año 2017 había alrededor de 11.700 personas, de las que aproximadamente 2.580 eran migrantes, representando así el 22% de la población total del sector. Entre los migrantes, la población haitiana constituye más del 50% de

	Retórica → Dramática ↓	Léxica	Acústica	Quinésica/ somática	lónica/ escópica
Se trata de la "función estética del lenguaje" que se caracteriza por el énfasis o cuidado en la forma misma de un mensaje de índole verbal, sean orales o escritos: palabras, códigos lingüísticos e idiomáticos.			Se manifiesta por escuchar o hacer escuchar los sonidos en general, sean la voz humana o animal, el ruido o la música y todo el rango de lo audible, incluso el silencio como sonido in absentia.	Lo que despliega el cuerpo y su expresividad por medio de la mirada, la postura, la temperatura, el olor, el semblante y la gestualidad facial en la enunciación estética.	Puesta a la vista a través de la construcción de sintagmas de componentes espaciales, visuales, objetuales. Artefactos visuales y espaciales. Estilos de decoración y uso de espacio.
Uso del espacio entre individuos de acuerdo a convenciones culturales. Establecimiento de distancias por medio de la enunciación que no son sólo de carácter físico o espacial sino temporal, afectivo, material o mental.	Proxémica	Proxémica léxica: Distancias por medio del lenguaje.	Proxémica acústica: Distancia del habla habitual.	Proxémica somática: Distancia corporal que establecemos respecto a los otros. Consiste en mirar o no al otro, situarse espacialmente cerca o lejos del otro, tocarlo o no y de qué modo, sonreír o ser indiferente.	Proxémica escópica: Puesta en vista de distancias largas y cortas por medio de artefactos o usos del espacio.
Se enfoca en el dinamismo, flexibilidad, solidez, permanencia o inestabilidad proyectadas a nivel sensible.	Cinética	Cinética léxica: Forma (verbosidad o lentitud al hablar), contenido del discurso (predecible como lento, caprichoso o sorpresivo como dinámico).	Cinética acústica: Dinamismo de variación de las vocalizaciones o sonorizaciones.	Cinética somática: Dinamismo o estatismo, ligereza o pesadez en los movimientos del cuerpo.	Cinética escópica: Estabilidad o dinamismo a través de la organización sintagmática de los objetos y espacios.
Del griego emfátikós (enérgico, fuerte), se refiere al acento, foco o intensidad de energía en un aspecto o lugar particular de un enunciado.	Tónica/ enfática	Enfática léxica: Puntos particulares de concentración de significación y sentido del sintagma verbal.	Enfática acústica: Despliega una fuerza, intensidad, énfasis sonoro que condensa el sentido en un punto más que en relación a otros.	Enfática somática: Sintagma en el que más energía se invierte y que se realiza sobre los demás.	Enfática escópica: se Asentó que se establece en el vestuario, escenografía, utilería, peinado o maquillaje.
El término viene del latín fluxio, que fluye. Se utiliza para describir los actos de retención o expulsión, de control o liberación, dilatación y contracción de energía, tiempo o materia en un intercambio social."	Pulso/ fluxión	Fluxión léxica: Locuacidad expresiva o su contrario, la contención y parquedad.	Fluxión acústica: Exhibición o contención sonora que emite el sujeto en una situación determinada.	Fluxión somática: Gestos y movimientos corporales que retienen o expulsan la energía.	Fluxión escópica: expansión impresionante de recursos formales donde el adorno parece rebasar el soporte arquitectónico y reproducirse enloquecidamente por sí mismo.

Tabla 1. Matriz de acoplamiento dramático-retóricos. Fuente: Elaborado por los autores en base a Mandoki (2001; 2006).

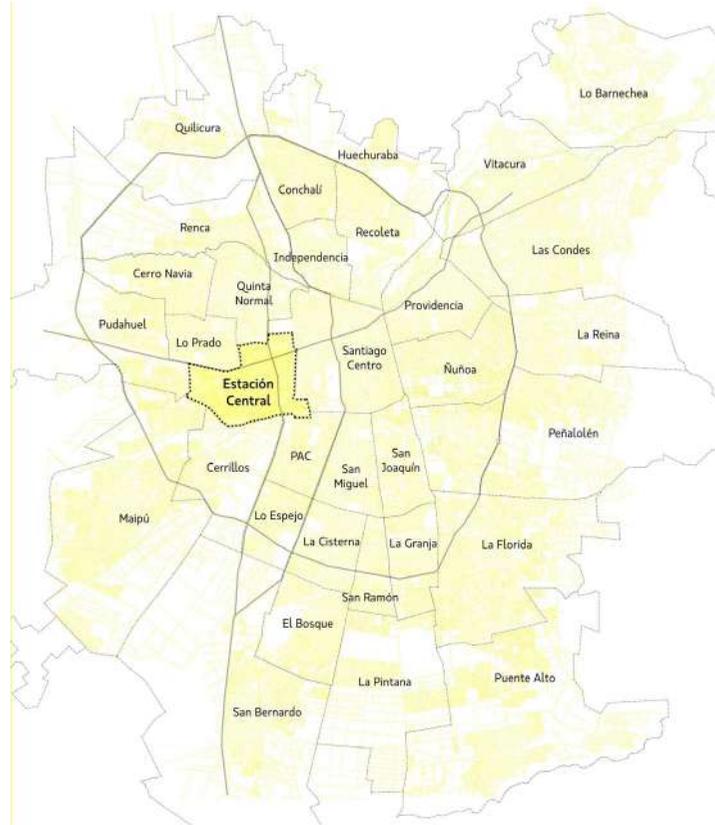


Figura 1. Ubicación de la comuna de Estación Central en la ciudad de Santiago. Fuente: Elaborado por los autores.

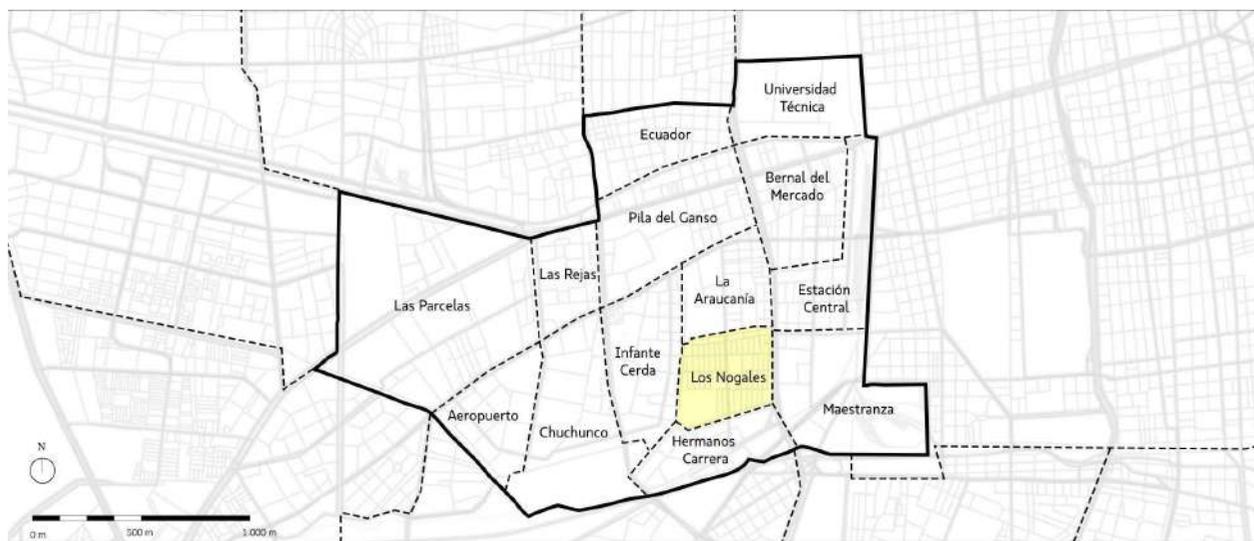


Figura 2. Ubicación de Población Los Nogales en la comuna de Estación Central. Fuente: Elaborado por los autores.

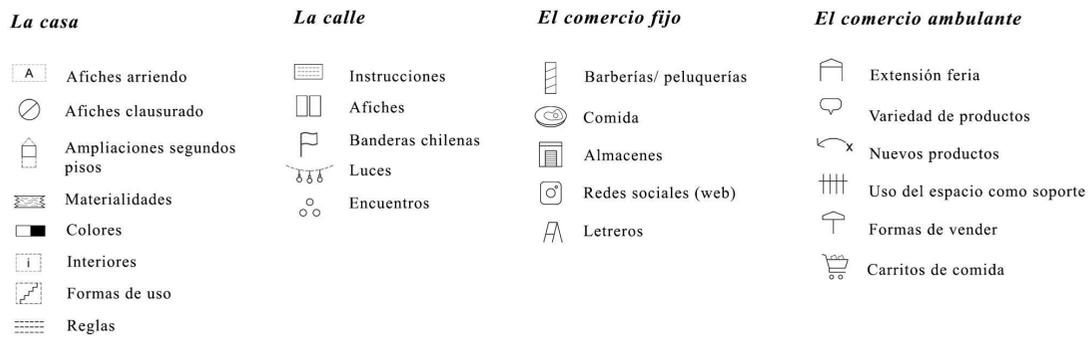


Figura 3. Niveles de análisis de estéticas de las resistencias. Fuente: Elaborado por los autores.

los habitantes del sector, seguida por nacionalidades como la peruana y la dominicana (INE, 2017).

La concentración de migrantes en este sector se debe principalmente a factores como la conectividad, debido a la cercanía a estaciones de transporte público, centros comerciales y ferias libres; un activo mercado inmobiliario, que a través de la subdivisión de viviendas y habitaciones ofrece alquileres a la población migrante; y las redes comunitarias, principalmente por las iglesias evangélicas, adaptadas al idioma creole, que proporcionan un lugar de reunión y apoyo espiritual para la población haitiana (Jiménez, 2017).

#### IV. METODOLOGÍA

La investigación sobre resistencias basadas en su condición estética se llevó a cabo con un enfoque fundamentado en la etnografía visual (Pink, 2001), sensorial (Pink, 2009) y multilocal (Marcus, 2001). La etnografía visual, como herramienta, se sitúa en un campo emergente de estudios dentro de la antropología, comúnmente con el uso predominante de fotografías. Por otro lado, la etnografía sensorial se dedica a explorar la percepción y experiencia de los lugares en la vida cotidiana, más allá de la vista. Finalmente, la etnografía multilocal realiza investigaciones que trascienden un único lugar, capturando la complejidad de las interacciones sociales en contextos diversos.

Para el estudio se llevaron a cabo cinco recorridos fotográficos sistemáticos entre los meses de octubre y diciembre del año 2020 en la Población Los Nogales, ubicada en la comuna de Estación Central, en la Región Metropolitana de Santiago. Los recorridos incluyeron las calles Manuel Rodríguez, Hermanos Carrera, Capitán Gálvez y Veintiuno de Mayo, seleccionadas por su alta concentración de población migrante y por la presencia de comercios y actividades sociales relevantes para el análisis. Además, se registró la actividad en la feria libre de la zona, dado su papel central en la dinámica comercial y social del barrio. La

elección de estos espacios responde a su relevancia como áreas donde se despliegan prácticas cotidianas de resistencia estética, vinculadas a la interacción social y comercial.

Los criterios para seleccionar la muestra fueron principalmente viviendas y locales comerciales que exhibían banderas de otros países, como la peruana, dominicana, haitiana, colombiana y venezolana, así como aquellos con colores diferentes y llamativos y donde se escuchaban otros acentos e idiomas, tanto por la música como por las conversaciones de los residentes y comerciantes. Estos elementos se interpretaron como expresiones visuales y sonoras de identidad y resistencia cultural en el espacio público.

Se realizaron un total de 575 fotografías y 4 registros audiovisuales de corta duración, que captan la información visual y acústica de los encuentros sociales observados. Esta muestra se seleccionó con base en la observación directa de elementos que reflejan la vida cotidiana y las dinámicas estéticas del territorio, en el que se priorizan las áreas y actividades que muestran formas de interacción social y resistencia a las dinámicas dominantes.

El análisis de este material, realizado por los investigadores, consistió en la identificación de patrones estéticos recurrentes, vinculados al uso del espacio y las prácticas cotidianas de los migrantes. Este ejercicio analítico permitió clasificar las observaciones en cuatro escalas de análisis: la casa, la calle, el comercio fijo y el comercio ambulante (Figura 3). Esta clasificación se basó en la necesidad de separar los diferentes contextos donde se manifestaban las estéticas de resistencia, a fin de obtener un entendimiento global de las dinámicas estéticas en el territorio y la vida cotidiana.

Cada una de estas escalas fue analizada en función de las expresiones estéticas predominantes observadas en las fotografías y registros audiovisuales. Posteriormente, se elaboraron inventarios de estas expresiones, que fueron ubicados en planos de la población, lo que permitió visualizar espacialmente los fenómenos analizados. Con esto, se buscó comprender el carácter territorial de las estéticas de resistencia, evidenciando cómo éstas transforman

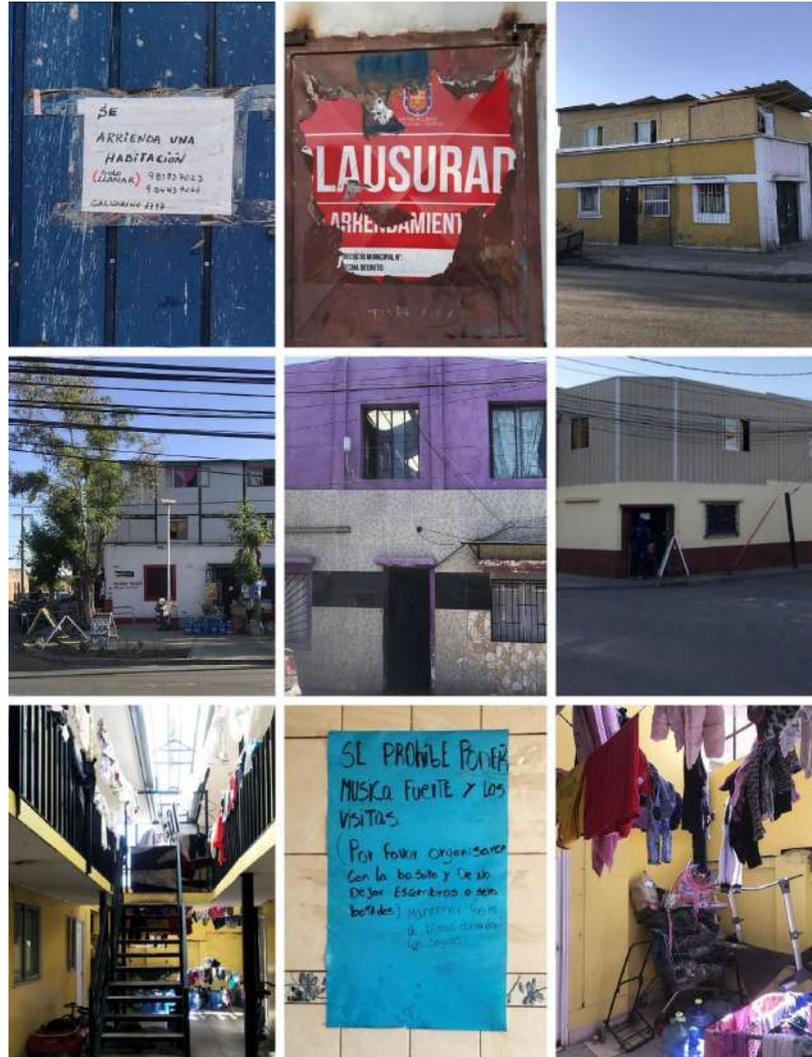


Figura 4. Estéticas de la resistencia en la casa. Fuente: Elaborado por los autores.

el espacio urbano y las dinámicas sociales. La investigación, en su conjunto, tiene un enfoque exploratorio e inductivo, lo que permitió adaptar los niveles de análisis a las observaciones emergentes del trabajo de campo.

## V. RESULTADOS

### Inventario de un recorrido barrial

A partir de los cinco recorridos realizados en la Población Los Nogales y del análisis de las fotografías, se identificó una serie de estéticas de resistencia presentes en los cuatro ámbitos de análisis: la casa, la calle, el comercio fijo y el comercio

ambulante. Estas observaciones se clasificaron utilizando la matriz dramático-retórica, que permitió organizar las diferentes manifestaciones estéticas de acuerdo a sus dimensiones retóricas (léxico, somático, acústico y escópico) y dramáticas (proxémica, fluxión, cinética y enfática).

### La casa

En este ámbito, se observó una transformación significativa en las viviendas donde los migrantes desplegaron elementos visuales como colores vivos, mezcla de materiales en las fachadas y banderas de sus países de origen. También se identificaron ampliaciones informales de las viviendas, carteles de arriendo y la reutilización de

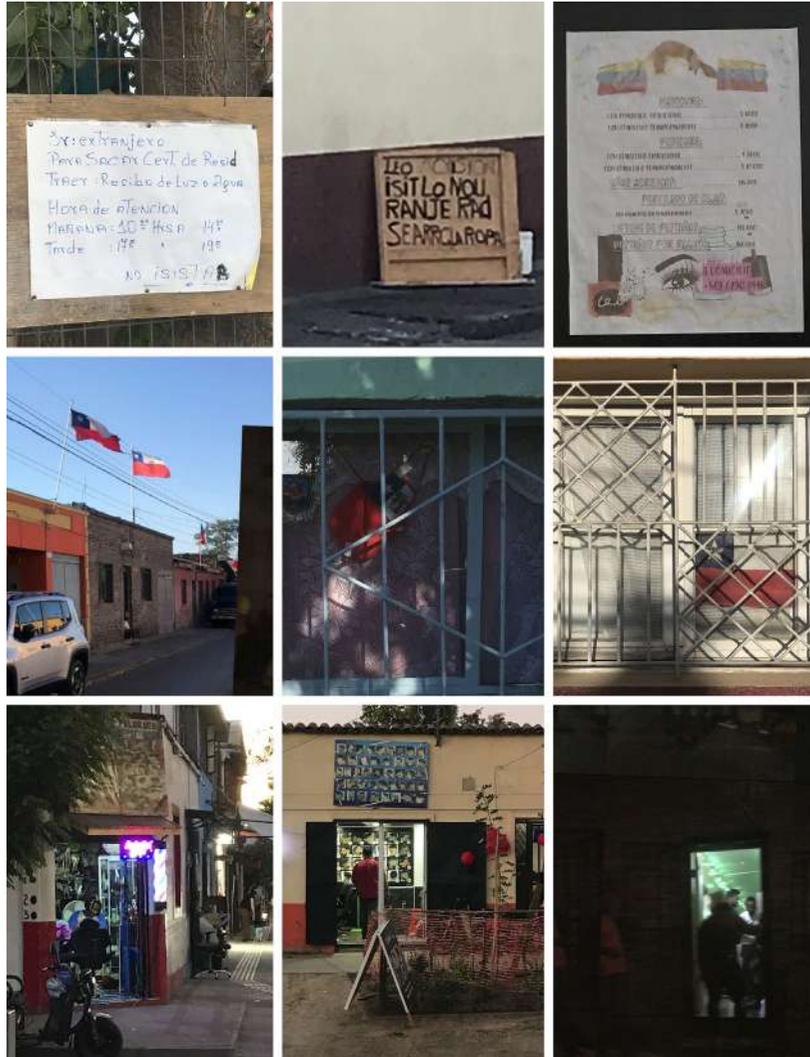


Figura 5. Estéticas de la resistencia en la calle. Fuente: Elaborado por los autores.

materiales locales para adaptarse a sus necesidades cotidianas. Estos elementos reflejan tanto la apropiación del espacio residencial como una clara diferenciación visual respecto al entorno local (Figura 4).

En general, se observó que en las prácticas relacionadas con el habitar existe una condición particular inscrita en los cuerpos, influenciada por la herencia cultural, las vivencias del grupo, las tradiciones y las experiencias individuales que condicionan la forma de apropiación y usos de los espacios. En este sentido, no solo la herencia cultural y sus costumbres definen el uso de los espacios. Según lo observado en el barrio, existen elementos que prohíben y/o potencian la ocupación de algunos recintos en las viviendas, resultando en el traslado de prácticas transnacionales a otros espacios, principalmente públicos.

### La calle

En las principales calles del barrio, como el eje Manuel Rodríguez y Capitán Gálvez, se observaron múltiples intervenciones visuales y sonoras que denotan prácticas transnacionales. Entre ellas, se registraron banderas, afiches y grafitis que exhibían símbolos culturales y mensajes de reivindicación migrante (Figura 5). Además, se identificó el uso del espacio público para encuentros sociales en los que predominaba la música y las conversaciones en idiomas extranjeros como el creole y el español con acentos dominicanos y venezolanos.

Esta integración y segregación social crea patrones de apropiación de espacios, con códigos basados en nacionalidades. La comprensión de estos elementos puede ser

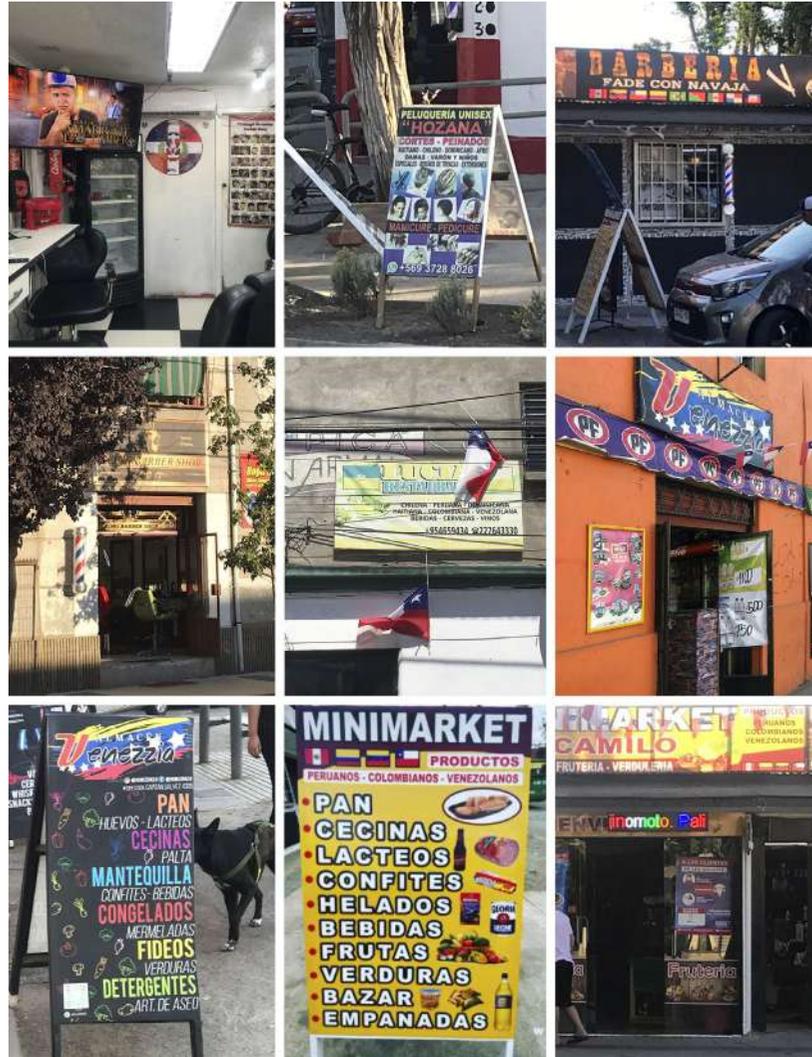


Figura 6. Estéticas de la resistencia en el comercio fijo. Fuente: Elaboración de los autores.

un indicador de la integración de migrantes y su adaptación a las representaciones estéticas locales.

### El comercio fijo

En los comercios fijos, particularmente en barberías, tiendas y restaurantes, se evidenció una fuerte presencia de estéticas transnacionales. Las fachadas de estos locales estaban adornadas con colores brillantes y carteles que destacaban productos y servicios dirigidos a la comunidad migrante. Se observaron grafismos y decoraciones con banderas que hacían alusión a los países de origen de los propietarios, mientras que, en el interior, los productos importados reforzaban el sentido de identidad cultural en el espacio comercial (Figura 6).

Los elementos visuales transmiten mensajes que crean códigos de invitación selectivos para grupos nacionales, relacionados con el idioma, la acústica y la culinaria. Este comercio transnacional, considerado también como economía étnica (López, 2021) facilita la convivencia pluricultural y el diálogo de saberes, que impacta las dinámicas de convivencia a nivel barrial y crea una nueva comunidad transnacional. Estos espacios son productivos en la expresión de relaciones que modifican las comunidades de origen y acogida, promoviendo la construcción de territorios interculturales.

### El comercio ambulante

En el comercio ambulante los vendedores desplegaron productos típicos de sus países de origen en las ferias libres y en

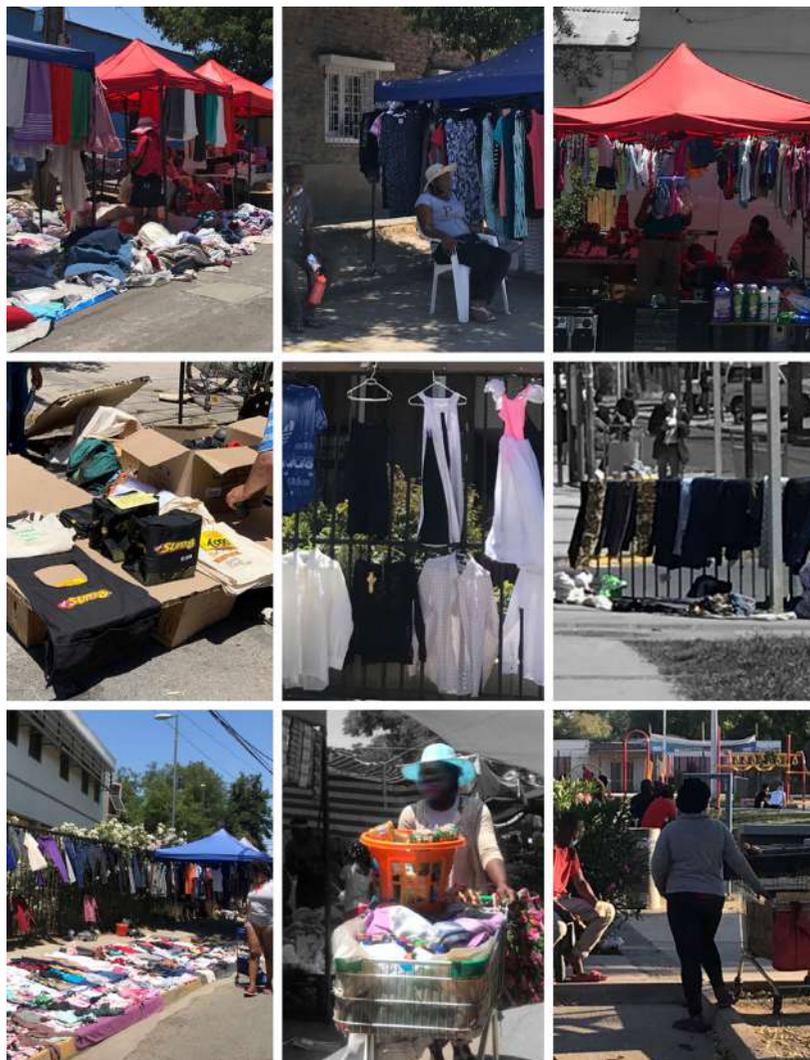


Figura 7. Estéticas de la resistencia en el comercio ambulante. Fuente: Elaboración de los autores.

los puestos callejeros. Se registró una amplia variedad de alimentos y productos importados que no son comunes en el comercio local, lo que atrajo tanto a migrantes como a residentes locales (Figura 7). Este tipo de comercio se organizaba de manera informal, al ocupar espacios públicos de forma temporal, lo que muestra una adaptación flexible a las dinámicas locales.

La importancia del comercio ambulante y sus estéticas radica en su función como estrategia de supervivencia y como medio para integrarse a otros ámbitos comerciales o espacios. Aunque mayormente se perciben como acciones económicas, también expresan la búsqueda de reconocimiento en la sociedad de acogida y nuevas formas de sociabilidad. En su dimensión territorial, estos comercios son lugares de interacción social y de

intercambio con personas diversas, atrayendo constantemente nuevos migrantes y configurando una *fábrica de heterogeneidad* en constante disputa. Estos lugares generan nuevos modos de vivir, habitar y producir lo urbano, que refleja la dinámica de la ciudad como un espacio en constante cambio y creación.

#### **La estética territorializada en la población Los Nogales, en la comuna de Estación Central**

La superposición de los niveles analizados revela la diversidad estética de los territorios mediante su concentración y las relaciones existentes entre cada uno de ellos, tal como se observa en la figura 8.

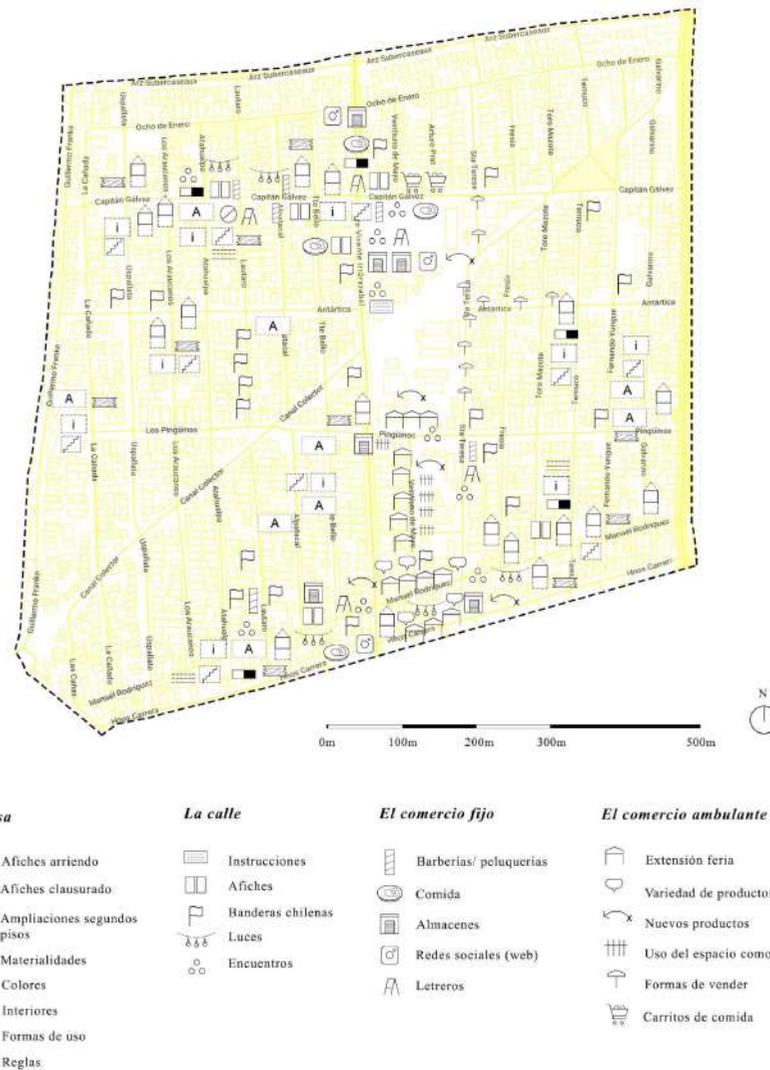


Figura 8. Estéticas territorializadas en Población Los Nogales. Fuente: Elaboración de los autores.

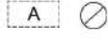
### La estética aplicada de la resistencia

La aplicación de la estética como modelo de análisis de acoplamientos dramático-retóricos (Mandoki, 2001; 2006) permitió clasificar los elementos encontrados en el territorio según su origen y el mensaje que desean comunicar (Figura 9).

En el ámbito de la retórica, que considera la forma y coherencia del mensaje, los registros léxicos se caracterizaron por ser textos como afiches, carteles, letreros físicos o en redes sociales. Aunque tienen diferentes intenciones comunicativas (repartidos en los cuatro ejes de la dramática), la mayoría destaca un sello internacional, en el que se marcan distancias socioculturales, a

través del lenguaje, lo que en una perspectiva convergente ha sido denominado la sonoridad visual de los muros" (Campos y Soto, 2016, p. 82).

Los registros acústicos se perciben principalmente en los lugares de reunión de la población migrante. Las barberías, en este caso, desempeñan un importante papel social (Lara, 2020), con manifestaciones que incluyen música, acentos o idiomas detectados en estos espacios. Facuse y Tham (2022) han destacado la relevancia de los componentes afectivos y sensoriales en los procesos de recepción de la música migrante, mientras que la relevancia de los acentos de la población migrante en el territorio ha sido destacada por Campos y Soto

Retórica \ Dramática	Léxica	Acústica	Quinésica/ somática	Icónica/ escópica
<b>Proxémica</b>	<b>Afiches: servicios</b> Letreros Redes sociales 	Idioma Barberías 	<b>Encuentros</b> Extensión de la feria Restaurantes (sabores) Almacenes (productos) 	<b>Banderas</b> Almacenes (decoración) Barberías (imagen personal) 
<b>Cinética</b>	<b>Arriendo</b> <b>Clausurado</b> 	<b>Encuentros</b> 	Formas de vender 	<b>Ampliaciones 2do piso</b> Usos del espacio público como soporte <b>Luces</b> 
<b>Tónica/ enfática</b>	<b>Afiches: instrucciones</b> 		Carritos de comida 	<b>Color</b> <b>Materialidad</b> Nuevos productos Letreros Extensión de la feria 
<b>Pulso/ flujió n</b>	<b>Afiches: reglas</b> 		Formas de uso del espacio 	Distribución arquitectónica 

  la casa    
   la calle    
   el comercio fijo    
   el comercio ambulante

Figura 9. Acoplamientos dramático-retóricos de la resistencia. Fuente: Elaboración de los autores.

(2016). Por otro lado, los lugares considerados como puntos de encuentro, especialmente dentro de las viviendas colectivas, también generan la misma percepción respecto a las voces y la música.

En la quinésica/ somática se engloban clasificaciones relacionadas con las prácticas como el despliegue corporal, gestos, posturas, olores y sabores<sup>4</sup>, muy en línea con lo abordado en el libro "Rutas migrantes en Chile. Habitar, festejar y trabajar" (Imilan et al., 2016). Dentro de este ámbito se encuentra el comercio ambulante en diversas modalidades, haciendo referencia a la proxémica, cinética y enfática, especialmente por el uso del espacio en la feria libre y las formas en que se lleva a cabo esta actividad, así como los aromas generados por los puestos de comida y los nuevos sabores introducidos en el comercio. Además, el comercio fijo considera los sabores para

establecer un acercamiento a la cultura culinaria del país de origen, a través de la venta de productos importados. En el nivel de la calle, los encuentros se sitúan en el ámbito de la proxémica, resonando con los planteamientos de Medina Gavilanes y Cano-Ciborro (2022). En el contexto de la vivienda, la somática está relacionada con el control ejercido sobre los cuerpos mediante el uso del espacio.

El registro icónico/escópico abarca la mayoría de las representaciones visuales en los diferentes ámbitos de estudio. En cuanto a la proxémica, el comercio establecido es el que crea más tipos de distancias con su público por medio de la imagen y las nacionalidades. En relación con el registro enfático, los elementos resaltados en esta categoría destacan por su contraste con el entorno en el que se sitúan. Aquí entran en juego clasificaciones vinculadas al color, la materialidad, los

<sup>4</sup> Si bien Mandoki no hace referencia a los sabores dentro del análisis de estética aplicada, éstos se integran al eje de la somática como un sentido, con el objetivo de abarcar las clasificaciones de la resistencia relacionadas a los alimentos.

productos novedosos en tiendas y mercados, así como los letreros comerciales. Finalmente, la distribución arquitectónica, como una tipología específica para alquileres dirigidos a grupos migrantes, regula el uso de los espacios, algo que se observa no sólo en su diseño, sino también en las normas de uso, como las restricciones de visitas y la prohibición de escuchar música.

En el eje de la dramática, donde resalta la intención comunicativa, la proxémica se considera el registro más relevante en el análisis, ya que evidencia la distancia existente no sólo a nivel físico, sino también social y cultural entre los distintos grupos nacionales.

Asimismo, en la cinética se destaca la temporalidad y el movimiento tanto en las formas de habitar como en las interacciones sociales y comerciales. En este contexto, resulta interesante reflexionar sobre la temporalidad, proyección de vida y proyecto migratorio de los habitantes, así como también en estructuras efímeras instaladas en los espacios públicos como soporte de actividades sociales y comerciales.

En la enfática, se destacó la capacidad del elemento para sobresalir sobre los demás, principalmente a través de la diferencia. En el caso de la migración, esta inscripción subraya la condición de los migrantes como “el otro” al integrarse en patrones socioculturales establecidos. Esta noción de *otredad* ha sido desarrollada por autores que sostienen que puede considerarse como el establecimiento de las fronteras del sujeto nacional, quien pasa a formar parte del colectivo nacional de llegada sin integrarse por completo, lo que expone los límites de la sociedad mediante su presencia (Tijoux y Palominos, 2015).

Finalmente, en la fluxión, asociada al control y restricción de prácticas, destacan características relacionadas con la capacidad de agencia del sujeto migrante, vinculado muchas veces a la pérdida de autonomía e identidad. En este sentido, la relación entre el poder y la subordinación entre migrantes y población nativa es clave para entender fenómenos asociados a la precariedad de las condiciones de vida, la discriminación social, ocupación las posiciones más bajas en la estructura social y estar en una situación de exclusión social (Thayer, 2013). Los elementos estéticos ubicados en este eje: reglas, usos del espacio y distribución arquitectónica, dan cuenta de aspectos que controlan los modos de vida y posiciona a los migrantes en una situación de vulnerabilidad social, asociada muchas veces a la falta de oportunidades.

## VI. DISCUSIONES

Las transformaciones observadas en los espacios donde se concentra la población migrante, incluyendo viviendas, comercios y calles, muestran que las estéticas cotidianas funcionan como formas de resistencia frente a las dinámicas dominantes del territorio. Estas estéticas no sólo reflejan las

identidades culturales de los migrantes, sino que también crean nuevas configuraciones urbanas que desafían la homogeneidad impuesta. En particular, el análisis evidencia que expresiones materiales como colores, banderas, sonidos y prácticas comerciales contribuyen significativamente al fortalecimiento de identidades comunitarias en un entorno multicultural, así como a la emergencia de nuevas modalidades sensibles que remodelan la vida en común del barrio.

La noción de estética cotidiana revela a nivel territorial cómo los migrantes se apropian y transforman el espacio urbano mediante diversas formas comunicativas que abarcan los sentidos y emplean múltiples soportes y materiales. Estas expresiones no sólo permiten adaptaciones para el desarrollo de la vida diaria, sino que también tienden puentes para la construcción de identidades y comunidades, influyendo en el *régimen sensible* de la comunidad local, en línea con la propuesta de Rancière (2009).

Más allá del medio de comunicación en el territorio, el concepto de estética prosaica permitió profundizar en la intensidad de estas expresiones y su capacidad de transformación territorial desde una perspectiva dramático-retórica. Elementos como la proxémica, la cinética, la tónica/enfática y el pulso/fluxión reflejan de manera análoga ciertos aspectos del proceso migratorio: distancias geográficas y culturales, temporalidad/proyección, diferencia/otredad y control, respectivamente. Esta conexión sugiere un paralelismo entre las lógicas de la estética prosaica y la experiencia migratoria, lo que ofrece una nueva perspectiva para comprender cómo estas dinámicas sensibles contribuyen a la resistencia y transformación del espacio urbano que abre, además, caminos prometedores para futuros estudios.

El hibridismo que predomina en el territorio estudiado refleja una construcción identitaria-territorial que surge de la mezcla y recrea el espacio urbano, en sintonía con las ideas de Haesbaert (2011). Este hibridismo se convierte en un instrumento de resistencia, transformando un contexto inicialmente homogéneo y asimilacionista en un entorno heterogéneo y multiforme.

De esta forma, la resistencia a la desdiferenciación adquiere un rol central desde la perspectiva de las estéticas cotidianas. Los objetos estéticos que encarnan esta resistencia —nuevos colores, banderas, materialidades en el entorno urbano, así como olores, sabores y prácticas sociales— se vuelven esenciales para entender las dinámicas que surgen a partir de la diferencia. En espacios de vivienda, encuentros y comercio, la proximidad facilita la integración entre y para los grupos migrantes, estableciendo códigos sociales que generan barreras, límites o *nuevas fronteras* en el proceso de habitar, una manifestación tangible del *arte de la diferencia* planteado por Agier (2008).

Por otro lado, la resistencia a la invisibilización actúa como una estrategia de reconocimiento que busca contrarrestar las

presiones hacia la homogeneidad y la asimilación. Así, detrás de las manifestaciones estéticas ligadas a esta resistencia, subyace un interés por la supervivencia y la sociabilidad. En el contexto migrante, estas expresiones están estrechamente relacionadas con el comercio ambulante y los usos del espacio público para actividades comerciales, las que, si bien son precarias, configuran una plataforma que facilita una forma altamente visible de aparición en el entorno barrial (Medina, 2022).

## VII. CONCLUSIONES

Esta investigación ha demostrado que las diversas expresiones del hábitat migrante pueden ser conceptualizadas como estéticas cotidianas de resistencia, destacando su capacidad para generar transformaciones en distintos planos de la vida y la organización territorial. Estas manifestaciones estéticas modifican la percepción del entorno urbano y barrial, habilitando la aparición de nuevas dinámicas económicas, sociales y culturales, a través de las que los migrantes expresan su identidad, pero también crean nuevas formas de sociabilidad. Al mismo tiempo, estas estéticas conectan con los lugares de origen de los migrantes, contribuyendo a la diversidad y a la interconexión entre diferentes comunidades.

Las estéticas cotidianas de la migración no sólo reproducen, sino que también generan nuevas prácticas transnacionales, al forjar conexiones entre el país de origen y el territorio de acogida. En algunos casos, este fenómeno adquiere un carácter impulsivo orientado hacia la búsqueda de *raíces identitarias* o *valores culturales*, lo que se manifiesta en una serie de intervenciones materiales que reducen las posibilidades de mezcla cultural. Lo que se denomina como una *hibridación de lo común*, emerge aquí como un asunto interesante de atender y profundizar, aun cuando este proceso puede tener un efecto dual. Por un lado, puede fortalecer el sentido de pertenencia y mejorar la posición social del grupo en relación con otros sectores. Sin embargo, también puede tener un efecto negativo al limitar el contacto y el intercambio cultural, lo que favorece actitudes conservadoras y fomentaría el aislamiento social.

Las estéticas de la resistencia se caracterizan por su despliegue cotidiano y sigiloso. A pesar de modificar de forma sustantiva la vida barrial y el entorno urbano, lo hacen de un modo subrepticio y que sólo se vuelve visible a condición de un cambio de foco que preste atención a los aspectos más prosaicos de la vida, porque a través de ellos también se entreteje el territorio y se producen los procesos de apropiación y resignificación del espacio urbano.

Por último, aunque esta investigación ha permitido identificar y analizar en profundidad las estéticas de resistencia presentes en la Población Los Nogales, quedan aspectos sin abordar que podrían abrir nuevas líneas de estudio. Uno de los temas no explorados es la relación entre dichas estéticas y las políticas

públicas relacionadas con el urbanismo y/o la migración por medio de un análisis más detallado de cómo estas formas de resistencia interactúan con las normativas locales o con iniciativas gubernamentales de integración o control migratorio, sería capaz de ofrecer nuevas perspectivas sobre el papel de los migrantes en la configuración de la ciudad a largo plazo. Además, sería enriquecedor comparar las estéticas de resistencia observadas en Los Nogales con las de otras comunidades migrantes en distintos contextos urbanos, dentro de Chile como en otros países, permitiendo evaluar si estas manifestaciones son un fenómeno local o si forman parte de un patrón más amplio de reconfiguración urbana en contextos migratorios.

## VIII. CONTRIBUCIÓN DE AUTORES CRediT

Conceptualización, B.A. y L.C.; Curación de datos, B.A.; Análisis formal, B.A.; Adquisición de financiación L.C.; Investigación, B.A.; Metodología, B.A. y L.C.; Administración de proyecto, L.C.; Recursos, B.A. y L.C.; Software, B.A.; Supervisión, L.C.; Validación, B.A. y L.C.; Visualización, B.A.; Escritura – borrador original, B.A. y L.C.

## IX. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Agiar, M. (2008). Estética y política de la identidad. *Sociedad y Economía*, (15), 93-100. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=99612494005>
- Campos, L., y Soto, P. (2016). Músicas nómades: demarcaciones corporales de la sonoridad en la experiencia migrante. *Avances de investigación. Revista Latinoamericana de Estudios sobre Cuerpos, Emociones y Sociedad*, 8(20), 74-86. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=273245298008>
- Chan, C., y Ramírez, C. (2020). Formación interdisciplinaria, colaboración y mirada comparada en el estudio de la convivencia y el multiculturalismo cotidiano: una entrevista a Amanda Wise y Selvaraj Velayutham. *Si Somos Americanos. Revista de Estudios Transfronterizos*, 20(1), 203-216. <https://doi.org/10.4067/S0719-09482020000100203>
- Cruz Contreras, M. A., Reyes Andreani, M. J., Jeanneret Brith, F. J., Castillo Vega, C., Pavez Pérez, J. F., Badilla Rajevic, M., y Jeanneret Brith, J. E. (2022). Usos de Memorias y Producción de Identidades en un "Barrio Crítico" en Santiago de Chile. *Athena Digital. Revista de Pensamiento e Investigación Social*, 22(1), e3102. <https://doi.org/10.5565/rev/athenea.3102>
- Facuse, M., y Tham, M. (2022). Los públicos de las escenas musicales migrantes: contribuciones para una sociología de la recepción. *Revista Papers* 107(1), 89-119 <https://doi.org/10.5565/rev/papers.2902>
- Guizardi, M., Stefoni, C., González, H., y Mardones, P. (2020). ¿Migraciones transnacionales en crisis? Debates críticos desde el Cono-Sur Americano (1970-2020). *Papeles de población*, 26(106), 183-220. <https://doi.org/10.22185/24487147.2020.106.36>
- Haesbaert, R. (2011). Viviendo en el límite: los dilemas del hibridismo y de la multi/transterritorialidad. En P. B. Zusman, R. Haesbaert, H. Castro, y S. Adamo (Eds) *Geografías culturales: aproximaciones, intersecciones y desafíos* (1a ed. pp. 45-67). Editorial de la Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.

Hernández, J. (2007). Estética y hábitat popular. *Aisthesis*, 41, 11-35. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=163219817002>

Imilan, W., Stefoni, C., y Márquez, F. (2016). *Rutas migrantes en Chile. Habitar, festejar y trabajar*. Ediciones Universidad Alberto Hurtado.

Instituto Nacional de Estadística, INE (abril, 2017). *Censo de Población y Vivienda*. <https://www.ine.gob.cl>

Instituto Nacional de Estadística, INE (29 de diciembre de 2022). *Estimación de personas extranjeras residentes habituales en Chile al 31 de diciembre de 2022, Informe técnico: desagregación regional y comunal*. <https://www.ine.gob.cl>

Lara, A. (2020). *Configuración de identidades en contextos migratorios: indagación de prácticas cotidianas en peluquerías dominicanas en Santiago de Chile*. [Archivo PDF] [https://ref.uabc.mx/ojs/index.php/ref/article/view/847/1754?lan=es\\_ES](https://ref.uabc.mx/ojs/index.php/ref/article/view/847/1754?lan=es_ES)

López, M. (2021). Economías Étnicas Colombianas en el Centro Urbano de Antofagasta. *Revista Geográfica de Valparaíso*, 1-26. <https://revistageografica.cl/index.php/revgeo/article/view/89/62>

Jiménez, E. (2017). *Inmigrantes haitianos en la Población los Nogales de la comuna de Estación Central. Segregación residencial y proceso de guetización*. (Tesis de Magister en Ciencias Sociales con mención en Sociología de la Modernización, Universidad de Chile). <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/176335>

Mandoki, K. (2001). Análisis paralelo en la poética y la prosaica; Un modelo de estética aplicada [Archivo PDF] <https://revistaisthesis.uc.cl/index.php/RAIT/article/view/4548/4222>

Mandoki, K. (2006). *Prácticas Estéticas e Identidades Sociales*. Siglo Veintiuno editores.

Marcus, G. (2001). Etnografía en/del sistema mundo. El surgimiento de la etnografía multilocal. *Alteridades*, 11(22), 111-127. <https://alteridades.izt.uam.mx/index.php/alte/article/view/388/387>

Margarit, D., y Bijit, K. (2014). Barrios y población inmigrantes: el caso de la comuna de Santiago. *Revista INVI*, 29(81), 19-77. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582014000200002>

Márquez, F. (2013). De Territorios, Fronteras e Inmigrantes. Representaciones Translocales En La Chimba, Santiago De Chile. *Chungara, Revista de Antropología Chilena*, 45, (2), 321-332. <https://doi.org/10.4067/S0717-73562013000200008>

Medina, J., (2022). Estéticas de la resistencia: reimaginando la filosofía crítica desde las gramáticas de lo inaudito de María del Rosario Acosta López\*. *Estudios de Filosofía*, (66), 155-165. <https://doi.org/10.17533/udea.ef.349613>

Medina Gavilanes, A., y Cano-Ciborro, V. (2022). Cartografiando el conflicto cotidiano en espacios públicos. Micro-actividades informales en infraestructura formal. Parque Entrada Carapungo, Quito. *Revista INVI*, 37(106). <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.67122>

Melchionne, K. (2013). The definition of everyday aesthetics. *Contemporary Aesthetics*, 11, Article 26. [https://digitalcommons.risd.edu/liberalarts\\_contempaesthetics/vol11/iss1/26/](https://digitalcommons.risd.edu/liberalarts_contempaesthetics/vol11/iss1/26/)

Murcia, E. (2019). Marcos de reconocimiento de las vidas precarias: desposesión y vulnerabilidad en Judith Butler. Bogotá: Universidad de La Salle, Facultad de Filosofía y Humanidades.

Pink, S. (2001). *Doing Visual Ethnography*. Editorial SAGE.

Pink, S. (2009). *Doing Sensory Ethnography*. Editorial SAGE.

Rancière, J. (2009). *El reparto de lo sensible: Estética y política*. LOM.

Rancière, J. (2020). *Le temps du paysage. Aux origines de la révolution esthétique*. La Fabrique.

Silva, R., Campos, L., y Jaureguiberry, J. (2020). Ropa tendida: Gestos de la experiencia cotidiana de la ciudad. *Revista Rupturas*, 10(2), 127-142. <https://doi.org/10.22458/rrv10i2.3022>

Thayer, L. E. (2013). Expectativas de reconocimiento y estrategias de incorporación: la construcción de trayectorias degradadas en migrantes latinoamericanos residentes en la Región Metropolitana de Santiago. *Polis (Santiago)*, 12(35), 259-285. [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-65682013000200012](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-65682013000200012)

Tijoux, M. E., y Palominos, S. (2015). Aproximaciones teóricas para el estudio de procesos de racialización y sexualización en los fenómenos migratorios de Chile. *Polis (Santiago)*, 14(42), 247-275. [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-65682015000300012](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-65682015000300012)

# PERSONAS MAYORES Y ESPACIOS COMUNES DE VIVIENDA COLECTIVA EN CHILE:

## DESAFÍOS PARA LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS E INDICATIVOS <sup>1</sup>

OLDER PEOPLE AND COMMON SPACES IN COLLECTIVE HOUSING IN CHILE: CHALLENGES FOR REGULATORY AND INDICATIVE INSTRUMENTS

MARIE GERALDINE HERRMANN-LUNECKE <sup>2</sup>  
CRISTHIAN FIGUEROA-MARTÍNEZ <sup>3</sup>  
ROXANNA RÍOS-PETERS <sup>4</sup>  
ANTONIO ZUMELZU <sup>5</sup>

1 Artículo derivado de las investigaciones de ANID Fondecyt Regular N° 1230127 "Hacia espacios comunitarios que promuevan prácticas cotidianas de mujeres en la vejez: un análisis desde la arquitectura en distintas tipologías de vivienda colectiva en Santiago, Chile". y CEDEUS ANID/FONDAP N° 1523A0004

2 Doctora en Urbanismo  
Profesora Asociada, Departamento de Urbanismo  
Universidad de Chile, Santiago, Chile.  
<http://orcid.org/0000-0003-0186-441X>  
[mherrmann@uchile.cl](mailto:mherrmann@uchile.cl)

3 Doctorado en Estudios de Transporte  
Profesor Asistente, Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial, Facultad de Ciencias de la Construcción y Ordenamiento Territorial - Investigador del Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (CEDEUS)  
Universidad Tecnológica Metropolitana, Santiago, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0002-6399-8360>  
[cfigueroa@utem.cl](mailto:cfigueroa@utem.cl)

4 Magíster en Desarrollo Urbano  
Encargada Área de Vínculo Territorial, Unidad de Política y Práctica - Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (CEDEUS)  
Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.  
<https://orcid.org/0009-0006-3626-3509>  
[rrios1@uc.cl](mailto:rrios1@uc.cl)

5 Doctor en Planificación Urbana  
Profesor Asociado Instituto de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad Austral de Chile, Valdivia, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0003-0257-1766>  
[antonio.zumelzu@uach.cl](mailto:antonio.zumelzu@uach.cl)



La población mundial está envejeciendo rápidamente, y se prevé que en Chile para el año 2050 una de cada tres personas tendrá 60 años o más. En este contexto, un desafío clave del diseño urbano y arquitectónico es promover entornos construidos que sean más amigables para la vejez. En general, las investigaciones sobre entornos construidos y vejez han tendido a enfocarse en el espacio público barrial y en la accesibilidad de hogares y residencias de adultos mayores, prestándose poca atención a los espacios comunes de las viviendas colectivas, que pueden ser lugares importantes para las actividades cotidianas de personas mayores. En este marco, la presente investigación tiene como objetivo analizar en qué medida los instrumentos normativos e indicativos en Chile consideran a las personas mayores en el diseño de los espacios comunes de la vivienda colectiva. Con este fin, se revisaron 3 tratados y convenciones, 10 instrumentos normativos y 7 instrumentos indicativos, a partir del software de análisis cualitativo atlas.ti. Los resultados muestran que en los instrumentos normativos los espacios comunes no están concebidos para funciones que vayan más allá de la circulación de personas. Son espacios que deben estar libres de obstáculos y cuyos atributos no acogen prácticas cotidianas que implican permanencia e interacción social. El análisis también evidencia que las personas mayores se encuentran ausentes en los instrumentos normativos. Los instrumentos indicativos, por el contrario, las reconocen y buscan resguardar sus derechos y su diversidad. Los hallazgos finalmente indican que se requieren esfuerzos para que los requerimientos de las personas mayores, que ya se han ido incorporando en los instrumentos indicativos, sean también integrados en el cuerpo de instrumentos normativos. Esto para promover un envejecimiento activo y permitirles a las personas mayores permanecer en sus viviendas y sus barrios.

**Palabras clave:** personas mayores, espacios comunes, vivienda amigable, accesibilidad

The world's population is aging rapidly, and in Chile, it is foreseen that one in three people will be 60 or over in 2050. In this context, a key challenge of urban and architectural design is promoting built environments that are friendly for old age. In general, research on built environments and old age has tended to focus on neighborhood public spaces and the accessibility of homes and residences for older adults, paying little attention to the common spaces of collective housing, which can be important places for the daily activities of older people. In this framework, this research aims to analyze the extent to which regulatory and indicative instruments in Chile consider older people in the design of collective housing common spaces. 3 treaties and conventions, 10 regulatory instruments, and 7 indicative instruments were reviewed for this, using the qualitative analysis software atlas.ti. The results show that common spaces are not conceived for purposes beyond people's circulation in the regulatory instruments. These are spaces that must be obstacle-free and whose features do not involve daily practices that entail social interaction or remaining in these. The analysis also shows that older people are absent from regulatory instruments. On the other hand, indicative instruments recognize and look to safeguard their rights and diversity. Finally, the findings indicate that efforts are needed so that the requirements of older people, which have been included in indicative instruments, are also integrated into regulatory instruments. This would promote active aging and allow older people to remain in their homes and neighborhoods.

**Keywords:** older people, common spaces, friendly housing, accessibility

## I. INTRODUCCIÓN

Un desafío clave del diseño urbano es reconfigurar y adaptar nuestro entorno construido a las necesidades de una población que está envejeciendo rápidamente. El cómo diseñamos los entornos construidos –desde los barrios hasta la vivienda– es fundamental para promover un “envejecimiento saludable”, pudiendo determinar los niveles de autonomía y dignidad de las personas en la vejez (Garin *et al.*, 2014). No obstante, la gran mayoría de las personas mayores viven en barrios y viviendas cuyos diseños y configuraciones no han tenido en consideración sus necesidades. Esto incluye los conjuntos de vivienda colectiva, donde actualmente en Chile habitan personas mayores.

Los conjuntos de vivienda colectiva se componen de una serie de unidades habitacionales articuladas por espacios comunes. Éstos son de toda la comunidad y pueden ser pasillos, escaleras, ascensores, salas comunes, patios y jardines, entre otros, y son particularmente relevantes para las personas mayores que tienden a pasar más tiempo en sus hogares y entornos residenciales (Yuen, 2019). De hecho, evidencia reciente sugiere que son esenciales para las prácticas socio-espaciales de las personas mayores (Henríquez, 2019; Mercader-Moyano *et al.*, 2020), y en momentos de crisis como la pandemia de COVID-19 que afectó al mundo entre los años 2021 y 2022 (Herrmann-Lunecke *et al.*, 2022).

La presente investigación tiene como objetivo analizar en qué medida los instrumentos normativos e indicativos en Chile consideran a las personas mayores en el diseño de los espacios comunes de vivienda colectiva. Con este fin, se revisaron tres tratados y convenciones ratificadas por Chile, diez instrumentos normativos y siete instrumentos indicativos, a partir del software de análisis cualitativo *atlas.ti*.

Este artículo se divide en cuatro partes. A continuación, se presenta un breve marco teórico sobre personas mayores y espacios comunes de vivienda colectiva. Posteriormente, se detalla la metodología y los resultados y discusión de la revisión de los instrumentos normativos e indicativos que regulan los espacios comunes de vivienda colectiva en Chile. Finalmente, se presentan las conclusiones y reflexiones sobre los desafíos que deben abordar los instrumentos normativos e indicativos en Chile para promover entornos residenciales más amigables para las personas mayores.

## II. MARCO TEÓRICO

### Personas mayores y derechos humanos

La Organización de los Estados Americanos (OEA, 2015) define a las personas mayores como aquellas de 60 años o más. No obstante, las personas mayores son un grupo muy diverso. Son, en su mayoría, autovalentes y presentan diferentes capacidades y necesidades, que varían de acuerdo a sus trayectorias personales, sus redes sociales, los recursos disponibles, las oportunidades que se encuentran en sus territorios, entre otros (World Health Organization [WHO], 2015).

En Chile, se prevé que en treinta años, alrededor de un tercio de la población estará compuesta por personas mayores. En este contexto,

Chile ha suscrito una serie de acuerdos que velan por los derechos, la dignidad y el bienestar de las personas mayores (Organización de las Naciones Unidas [ONU], 2002; Comisión Económica para América Latina y el Caribe [CEPAL], 2022). No obstante, las personas mayores en Chile padecen una serie de vulnerabilidades (Adams, 2012; Abusleme y Caballero, 2014). Según la Subsecretaría de Evaluación Social (2020), en Chile actualmente casi un cuarto de las personas mayores (22%) sufre de pobreza multidimensional. Asimismo, la Encuesta Nacional de Calidad de Vida en la Vejez (PUC y Caja Los Andes, 2022) indica que un grupo importante de personas mayores en Chile tienen insatisfechas sus necesidades financieras (41%), de salud (36%) y recreacionales (38%).

### Personas mayores, entorno construido y espacios comunes de vivienda colectiva

Las prácticas cotidianas de las personas mayores ocurren en interacción con su entorno construido. No obstante, las viviendas y los entornos residenciales no han sido diseñados teniendo en consideración las necesidades y capacidades de las personas en la vejez. El cuerpo de una misma persona es distinto cuando es niño/a, adulto/a o persona mayor ya que sus “dimensiones y habilidades varían en diferentes etapas y esto hace que las personas se relacionen con su hábitat residencial de manera distinta en los diferentes períodos de la vida” (Gaete-Reyes, 2017, p. 281). Muchas personas mayores, en especial de avanzada edad, padecen de alguna limitación de movilidad u otros problemas físicos, cognitivos o mentales. Los mayores de 65 años, por ejemplo, son quienes sufren más caídas con consecuencias fatales, y son muy sensibles a cambios de nivel y pavimentos en mal estado. En el contexto de envejecimiento poblacional, se deben crear entornos más adaptados a las personas mayores, que acojan la capacidad funcional de las personas en la vejez, y que promuevan sus prácticas cotidianas, participación social, seguridad y salud (OMS, 2019). Así, en las últimas dos décadas se han formulado numerosas iniciativas para promover un envejecimiento “activo” y “saludable” en barrios y viviendas inclusivas que respondan a las necesidades de las personas mayores (e.g. *WHO Global Network for Age-friendly Cities and Communities*).

En general, las investigaciones sobre entornos construidos y vejez tienden a enfocarse en la accesibilidad de los hogares (Wahl *et al.*, 2009; Gaete-Reyes, 2017), así como en el espacio público barrial, donde se analiza de qué manera el entorno construido afecta la movilidad de las personas mayores, especialmente la caminata (Graham *et al.*, 2018; Vecchio *et al.*, 2020; Herrmann-Lunecke *et al.*, 2022). De igual forma, se ha destacado la relevancia que tiene la calle y lo público para el cuidado y la participación de las personas mayores en la sociedad (Osorio-Parraguez *et al.*, 2019; Anigstein *et al.*, 2021). No obstante, estudios sobre personas mayores y espacios comunes de vivienda colectiva son escasos.

Investigaciones recientes sobre espacios comunes de vivienda colectiva destacan su importancia para el encuentro de la comunidad (Chiarito, 2014; Franco, 2017; Franco, 2022). Son considerados espacios de transición entre el ámbito público y el privado (Schlack, 2007), espacios intermedios capaces de albergar actividades sociales (Montoro, 2012) y espacios que ponen en relación la escala de lo íntimo con lo comunitario y lo urbano, en diferentes gradientes de

transición (Franco, 2017). Los espacios comunes de vivienda colectiva permiten la práctica de actividades individuales y/o comunitarias y tienen el potencial de promover las relaciones y la sociabilización entre los y las habitantes de una vivienda colectiva.

Los espacios comunes constituyen lugares que son clave para la salud, la sociabilidad y la integración de las personas mayores (Henríquez, 2019), pudiendo acoger diversas prácticas cotidianas, por ejemplo, de actividad física (caminata, acondicionamiento físico), sociabilización (conversación con vecinos/as), descanso (sentarse), y cuidado (juego con niños/as), entre otras. Sin embargo, las investigaciones existentes han tendido a enfocarse en espacios comunes de lugares dedicados exclusivamente a personas mayores como son las residencias de adultos mayores (Andersson *et al.*, 2014; Jansson, 2020). La limitada evidencia que existe sobre conjuntos de vivienda colectiva sugiere que los espacios comunes de vivienda colectiva tienden a no acoger las necesidades de las personas mayores y a reducir las oportunidades

para envejecer en el lugar (Canham *et al.*, 2018; Mercader-Moyano *et al.*, 2020; Walsh *et al.*, 2017).

### III. METODOLOGÍA

La presente investigación tiene como objetivo analizar en qué medida los instrumentos normativos e indicativos en Chile consideran a las personas mayores en el diseño de los espacios comunes de vivienda colectiva. Para esto, se identificaron compromisos internacionales (tratados), instrumentos normativos (leyes, decretos y reglamentos) e instrumentos indicativos chilenos (manuales) que definen políticas públicas para contribuir al bienestar de las personas mayores y regulan o proponen lineamientos de diseño de los espacios comunes en viviendas colectivas (Tabla 1).

Clasificación	Instrumento (Autor)	Año (Actualización)
Tratados y compromisos internacionales	Declaración política y Plan de Acción Internacional de Madrid sobre el envejecimiento (ONU)	2002
	Decreto 162. Promulga la Convención Interamericana sobre la protección de los derechos humanos de las personas mayores (Ministerio de Relaciones Exteriores)	2017
	Declaración de Santiago. Quinta Conferencia Regional Intergubernamental sobre envejecimiento y derechos de las personas mayores en América Latina y el Caribe (CEPAL)	2022
Instrumentos normativos	Decreto 458. Ley General de Urbanismo y Construcciones (Ministerio de Vivienda y Urbanismo)	1976 (2023)
	Decreto 50, modifica el Decreto 47. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Ministerio de Vivienda y Urbanismo)	1992 (2023)
	Ley 19828- Crea el Servicio Nacional del Adulto Mayor (Ministerio Secretaría General de la Presidencia)	2002
	Política Nacional para el Adulto Mayor (Servicio Nacional del Adulto Mayor)	2004
	Ley 20.422. Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad (Ministerio de Planificación)	2010
	Reglamento del Fondo Solidario de Vivienda (Ministerio de Vivienda y Urbanismo)	2012 (2020)
	Política Nacional de Desarrollo Urbano (Ministerio de Vivienda y Urbanismo)	2014
	Resolución Exenta 1804. Aprueba bases técnicas, anexo itemizado técnico condiciones mínimas y programa arquitectónico para el desarrollo de proyectos de condominios de viviendas tuteladas o CVT para adultos mayores (Ministerio de Vivienda y Urbanismo)	2021
	Ley 21.442 Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ministerio de Vivienda y Urbanismo)	2022
	Resolución 721 exenta. Reglamento Tipo de Copropiedad (Ministerio de Vivienda y Urbanismo)	2023
Instrumentos indicativos	Guía de Diseño de espacios residenciales para adultos mayores (Ministerio de Vivienda y Urbanismo)	2006
	Manual de Accesibilidad Universal (Corporación Ciudad Accesible)	2010
	Diseño Universal en el Espacio Público (Serviu Región Metropolitana)	2013
	Manual de Prevención de Caídas Adulto Mayor (Ministerio de Salud)	2015
	Guía de soluciones accesibles para espacios públicos y viviendas (Ministerio de Vivienda y Urbanismo)	2018
	Programa Condominio de Vivienda Tutelada (SENAMA)	2019
	Guía de Orientaciones Técnicas Programa Comunas Amigables (SENAMA)	2021

Tabla 1. Documentos analizados y actualizados para el año 2024. Fuente: Elaboración de los autores.

Categorías	Sub-categorías	Códigos (ejemplos)
1. Personas mayores (396) [según tratados, instrumentos normativos e instrumentos indicativos]	1.1. Denominaciones (287)	personas mayores (118), personas de edad (105), adultos mayores (53), entre otros
	1.2. Capacidades y funcionalidad (73)	independencia (32), autonomía (23), autovalencia (4), entre otros
	1.3. Derechos (36)	derechos humanos (33), derecho a la ciudad (2), derecho al territorio (1)
2. Espacios comunes en vivienda colectiva (343) [según instrumentos normativos]	2.1. Denominaciones (70)	bienes comunes o dominio común (52), espacios comunes (3), espacios de uso público (1), recintos de uso común (1), recintos de uso público (3), recintos de atención al público (4), entre otros
	2.2. Funciones (12)	circulación (3), esparcimiento (3), recreación (3), servicios (3)
	2.3. Características generales (27)	accesibles (9), seguros (4), adaptados (3), cómodos (2), utilizables (2), comprensibles (2), entre otros
	2.4. Usos (22)	áreas verdes (8), equipamiento (6), vialidad (1), servicios higiénicos (5), juegos no mecanizados con acceso universal (2)
	2.5. Elementos físico-espaciales (117)	ruta accesible (20), rampas (23), ascensores (15), servicios higiénicos (6), estacionamientos para personas con discapacidad (8), entre otros
	2.6. Caracterización de residentes (95)	personas con discapacidad (72), personas con movilidad reducida (10), niños (1), mujeres (1), entre otros
3. Espacios comunes amigables para personas mayores en vivienda colectiva (307) [según instrumentos indicativos]	3.1. Denominaciones (47)	entorno inmediato (15), espacios colectivos (9), espacios intermedios (8), espacios comunes (4), entre otros
	3.2. Funciones (5)	estar (2), encuentro (2), sociabilización (1)
	3.3. Características generales (61)	adecuados / apropiados (20), accesibles universalmente (17), comprensibles (6), entre otros
	3.4. Usos (28)	sedes sociales (4), salones multiuso (4), áreas verdes (3), entre otros
	3.5. Elementos físico-espaciales (69)	ruta accesible (14), circulaciones (15), rampas (10), pasamanos o baranda (7), entre otros
	3.6. Caracterización de residentes (97)	personas mayores (49), adultos mayores (36), mujeres mayores (3), personas con discapacidad (2), entre otros
4. Prácticas cotidianas de personas mayores en espacios comunes de vivienda colectiva (28) [según instrumentos normativos e instrumentos indicativos]	4.1. Prácticas permitidas o restringidas (7) [según instrumentos normativos]	ruidos molestos (1), modificar o dañar bienes comunes (1), consumo y/o venta de alcohol y/o drogas (1), depositar basura en lugares no habilitados (1), impedir el libre paso, acceso o uso (1), tenencia de mascotas (2)
	4.2. Prácticas de personas mayores a ser promovidas (11) [según instrumentos indicativos]	convivencia (5), actividades de sociabilización (2), actividad física (1), actividades comunitarias (1), entre otros

**Tabla 2.** Códigos y categorías identificados para el año 2024. En paréntesis número de menciones. Fuente: elaboración de los autores.

A continuación, se importaron los documentos al software de análisis de datos cualitativos *atlas.ti* (versión 8.0) y se identificaron fragmentos que contuviera referencias a: i) personas mayores, ii) espacios comunes de vivienda colectiva, iii) espacios comunes amigables para personas mayores en vivienda colectiva, y iv) prácticas cotidianas

de personas mayores en espacios comunes de vivienda colectiva. Luego, a los fragmentos se le asignaron códigos, los que fueron agrupados en categorías formando una estructura de "árbol". Como resultado de este proceso se identificaron 151 códigos que fueron agrupados en 4 categorías y 17 subcategorías (Tabla 2).

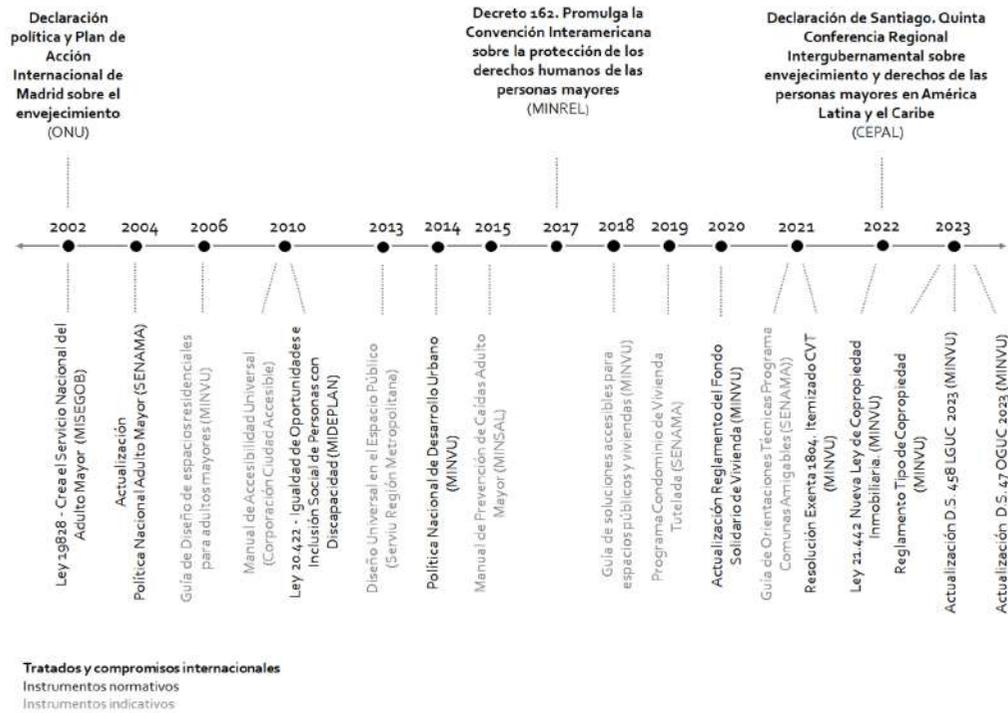


Figura 1. Línea de tiempo de documentos analizados, última actualización año 2024. Fuente: Elaboración de los autores.

El análisis, similar al empleado en otros trabajos (Herrmann-Lunecke *et al.*, 2021), siguió un enfoque orientado al descubrimiento (Fossey *et al.*, 2002) y fue refinado en reuniones entre miembros del equipo de investigación. Finalmente, es importante destacar que, por la naturaleza del trabajo realizado, podrían haber quedado fuera del análisis credos subyacentes o matices que podrían inferirse de fragmentos no codificados.

## IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### Definiciones de personas mayores

Los diferentes documentos analizados denominan de múltiples formas a las personas mayores, siendo las más frecuentes “personas mayores” (118 menciones), “personas de edad” (105 menciones) y “adultos mayores” (53 menciones). Las primeras dos acepciones se encuentran principalmente en tratados y convenciones internacionales firmados por Chile que abordan el envejecimiento poblacional como un asunto de política pública (e.g., Convención Interamericana de Derechos de las Personas Mayores, Ministerio de Relaciones Exteriores, 2017; Carta de Santiago, CEPAL, 2022). Estas denominaciones también están presentes en documentos nacionales indicativos que comúnmente citan y se ajustan a los lineamientos que entregan los tratados y convenciones. La

denominación de “adulto mayor”, por otro lado, se utiliza en documentos que se han desarrollado por el Servicio Nacional para el Adulto Mayor (SENAMA), tanto normativos (MISEGPRES, 2002) como indicativos (SENAMA, 2021). Los documentos analizados en esta investigación evidencian una transición desde un lenguaje aún “edadista” a uno que reconoce a las personas mayores como sujetos de derecho. Al mismo tiempo, muestran como los tratados y convenciones firmados por Chile han ido permeando los instrumentos normativos y han ido moldeando otros que, aún de carácter indicativo, reconocen con claridad las necesidades de las personas mayores (Figura 1).

### Definiciones y características de los espacios comunes de vivienda colectiva según la normativa chilena

En Chile no existen documentos de carácter vinculante o indicativo que regulen en detalle las características físicas y los usos de los espacios comunes de la vivienda colectiva. Los espacios comunes son normados de manera muy general por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (MINVU, 1976) y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (MINVU, 1992) que regulan las construcciones y por la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (MINVU, 2022) que norma la convivencia de un grupo de personas que viven en comunidad y comparten el dominio sobre un inmueble (copropiedad). Esta última categoriza a los espacios comunes como “bienes comunes” o “bienes de dominio



**Figura 2.** Elementos definidos como “bienes de dominio común” de acuerdo a la normativa, fotografías elaboradas el año 2023. Fuente: Elaboración de los autores.

común” (52 menciones), y define como bienes comunes una variedad de elementos que incluyen:

El terreno en que se emplazan las edificaciones, circulaciones o áreas verdes; los elementos constructivos estructurales horizontales y verticales, como muros, fachadas, losas y techumbres; las redes e instalaciones de servicios básicos; los bienes destinados al servicio, recreación y esparcimiento; o los bienes necesarios para el desempeño de funciones por parte del personal contratado; entre otros [...]. (MINVU, 2022, p. 2)

En tanto, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (MINVU, 1992), hace referencia a los espacios comunes de manera general y de múltiples formas, destacando las siguientes tres acepciones: espacios (de uso común o de uso público), áreas o zonas (de uso común y externas susceptibles de ser ocupadas por personas) y recintos (de uso público, de uso común o de atención al público). Esto muestra que en los instrumentos normativos en Chile no existe una clara definición de los espacios comunes que, como muestra la Figura 2, son de diversa naturaleza y uso.

La normativa le asigna también a los espacios comunes funciones genéricas, incluyendo la circulación, esparcimiento, recreación y servicios. Respecto a sus características, los documentos normativos indican que los espacios comunes deberían ser accesibles, seguros, adaptados, cómodos, utilizables y comprensibles (Figura 5). Igualmente, los usos que se le asignan a los espacios comunes tampoco son específicos, y están ligados a los requerimientos que las normas solicitan a una nueva urbanización o construcción (e.g., áreas verdes, equipamiento, vialidad) y, particularmente, a la accesibilidad de personas con discapacidad o movilidad reducida (e.g., servicios higiénicos y juegos no mecanizados con acceso universal).

En la práctica, en los instrumentos de carácter normativo el principal requerimiento de diseño de los espacios comunes de vivienda colectiva se refiere a la accesibilidad para personas con discapacidad o movilidad reducida (86 menciones). La relevancia que se le otorga a la accesibilidad se materializa en la denominada “ruta accesible” que, como evidencia el siguiente fragmento de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (MINVU, 1992), define muchas de las características que deben tener los espacios comunes de las viviendas colectivas:

[La ruta accesible es un] espacio libre y continuo [...] destinado a la circulación de personas en una vereda, en el espacio público, o al interior de una edificación; libre de obstáculos, gradas u otro tipo de barreras que dificulten el desplazamiento y la percepción del mismo [...] apto para el desplazamiento seguro de todas las personas. (MINVU, 1992, p. 15, versión actualizada del año 2023)

La ruta accesible aparece por primera vez en el año 2016 (MINVU, 2016), y se establece como un volumen vacío de 2,1 m de altura por aproximadamente 1,2-1,5 m de ancho, de longitud y de pendiente variable y define al menos tres aspectos claves de los espacios comunes. Primero, la ruta accesible precisa las dimensiones mínimas (ancho y altura mínima) de las circulaciones. Segundo, establece los desniveles posibles de aquellas circulaciones y las maneras en que se resuelven (rampas entre 8% y 12% de pendiente, según la longitud de la rampa). Tercero, la ruta accesible define las formas en que las unidades de vivienda y los espacios comunes se conectan entre sí (e.g., pasillos) y con el exterior (e.g., accesos). Acá, la norma pone especial atención a los atributos y elementos de ascensores, servicios higiénicos y estacionamientos para personas con discapacidad.



Figura 3. Prácticas prohibidas en espacios comunes de vivienda colectiva. Fuente: Elaboración de los autores (2023).

Por otra parte, los espacios comunes exteriores, ya sea la ruta accesible o espacios que se conectan a ella, tienden a seguir los principios de diseño que norman a los espacios públicos, que están orientados principalmente al movimiento. En ese sentido, y coincidiendo con los hallazgos de Herrmann-Lunecke *et al.* (2021), que el cuerpo de instrumentos vinculantes privilegia el movimiento por sobre actividades que implican permanencia y en consecuencia, describe como obstáculos elementos verticales o mobiliario que podrían enriquecer la experiencia y el confort de las personas que ocupan los espacios comunes. Los árboles, por ejemplo, son mencionados cuando se detalla la distancia que los debe separar de la ruta accesible y la disposición de alcorques y platos de riego. En ambos casos, el propósito es mantener el espacio de circulación libre. En ningún fragmento de las normas ni de documentos indicativos se mencionan los beneficios que los árboles podrían tener para actividades de permanencia o en términos bioclimáticos en los espacios comunes.

### Prácticas cotidianas en los espacios comunes de vivienda colectiva según la normativa chilena

Los instrumentos normativos tienen numerosas referencias a personas con discapacidad (51 menciones) o con movilidad reducida (10 menciones), lo que coincide con la relevancia que se le otorga a la accesibilidad universal en el diseño de los espacios comunes. Por el contrario, las referencias a personas mayores como usuarios de los espacios comunes son muy escasas en los instrumentos normativos. Sólo en un fragmento se menciona a los adultos mayores al detallar un acceso adecuado hacia los estacionamientos de ciclos de las viviendas colectivas (MINVU, 1992). Otros grupos vulnerables siguen patrones similares y son raramente mencionados en los documentos normativos. Los/as niños/as son mencionados en el mismo fragmento que referencia a las personas mayores respecto a los estacionamientos

de ciclos. Mientras que las mujeres aparecen mencionadas sólo en una ocasión (Ley de Inclusión, MIDEPLAN, 2010) ligada al reconocimiento de la especial vulnerabilidad que viven mujeres con discapacidad.

Eventuales prácticas cotidianas que pueden ocurrir en los espacios comunes son rara vez mencionadas en los instrumentos normativos y reglamentos que se enfocan más bien en las prohibiciones de ciertas conductas. Así, el Reglamento de Copropiedad (MINVU, 2023), que establece el conjunto de derechos y obligaciones que tienen los ocupantes de las viviendas colectivas, indica que son prácticas prohibidas aquellas que causan ruido o son molestas, modifican o dañan bienes comunes, implican contaminar el conjunto (e.g., acumular basura, fecas de perro) o vender o consumir sustancias ilícitas. Las únicas prácticas protegidas/permitidas indirectamente son aquellas asociadas a la tenencia y cuidado de mascotas o animales de compañía que están protegidos por ley (MINVU, 2023). Actividades como hacer deporte, cuidar a alguien o encontrarse entre vecinos no son mencionados en los instrumentos normativos. El análisis muestra que la convivencia en los espacios comunes de la vivienda colectiva se concibe en los instrumentos normativos desde una perspectiva individual y como muestra la Figura 3, desde la prohibición. No están pensados en clave colectiva y el hecho que sean llamados “comunes” no indica que permitan el encuentro de la comunidad.

### Espacios comunes amigables para personas mayores en vivienda colectiva según instrumentos indicativos

En Chile, desde hace casi dos décadas (aunque de manera dispersa), se han desarrollado instrumentos que hacen recomendaciones sobre cómo deben diseñarse los espacios para las personas mayores, como, por ejemplo, la Guía de Diseño de espacios residenciales para adultos mayores (MINVU, 2006), el Manual de Prevención de Caídas en el



Figura 4. Espacio común que permite la sociabilización y el encuentro entre personas mayores. Fuente: Elaboración de los autores (2023).

Adulto Mayor (MINSAL, 2015), el Manual del Programa de Conjunto de Vivienda Tutelada (SENAMA, 2019), la Guía de Orientaciones Técnicas Programa Comunas Amigables (SENAMA, 2021) y la Resolución Exenta 1804 Itemizado Técnico para Condominios de Vivienda Tutelada de MINVU (MINVU, 2021), siendo este último el único instrumento vinculante.

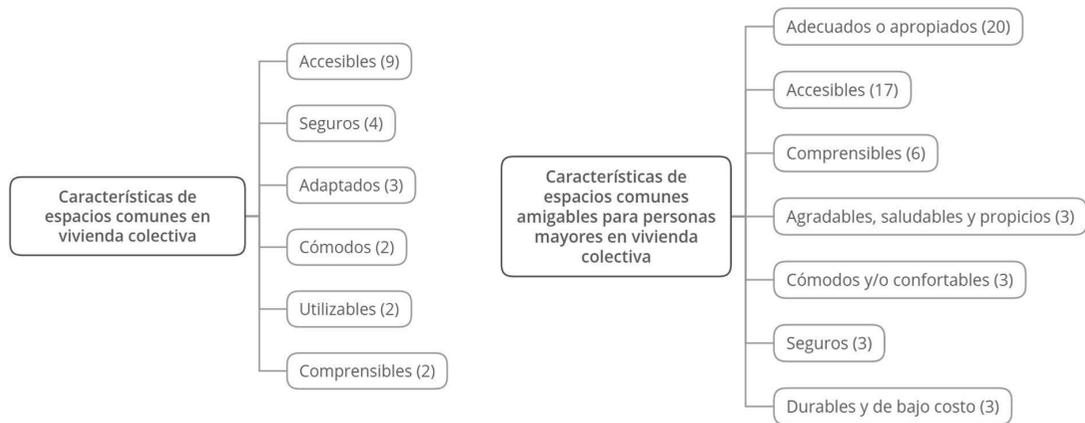
Este cuerpo de instrumentos analizado muestra que existen avances sobre la concepción de los espacios comunes de la vivienda y el rol que se les asigna para la vida de las personas mayores. De esta forma, para la denominación de los espacios comunes, se utilizan de forma frecuente las palabras espacio y entorno, asociando a estos lugares los adjetivos: colectivo, intermedios, exteriores y comunes. El conjunto de instrumentos analizados reconoce a los espacios comunes como “mediadores” entre lo público y lo privado (Schlack, 2007; Franco, 2017) y parte del entorno cercano que es clave para las personas mayores, en la medida en que en la vejez se pasa más tiempo en el hogar y los espacios que se encuentran en sus inmediaciones (Yuen, 2019). En línea con los hallazgos de la literatura (Montoro, 2012), los instrumentos indicativos argumentan que los espacios comunes son lugares cruciales para el bienestar de las personas mayores:

El entorno inmediato es uno de los aspectos que influye en el nivel de satisfacción que entrega la vivienda, ya que es demandado por el adulto mayor para la realización de actividades recreativas y de sociabilización. (MINVU, 2006, p. 9)

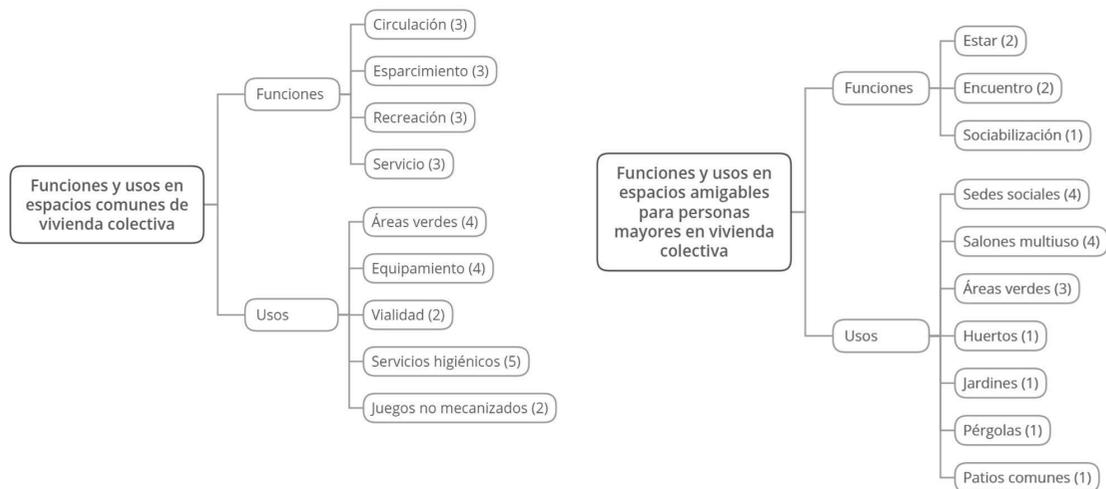
La accesibilidad universal sigue siendo relevante en la forma en que este grupo de documentos concibe los espacios comunes. Así, el

concepto de ruta accesible se encuentra presente literalmente en documentos recientes (MINVU, 2021), pero también de forma implícita en documentos más antiguos (MINVU, 2006). La gran mayoría de los elementos normados y las definiciones que se hacen sobre características y dimensiones coinciden con los que se definen para la ruta accesible. Los instrumentos indicativos destacan, no obstante, también otros elementos que son muy relevantes para las personas mayores. Respondiendo a cómo la relación del cuerpo con el entorno cambia con la edad (Gaete-Reyes, 2017), uno de los elementos que aparece con frecuencia es el pasamanos o baranda, destacándose la necesidad de disponer de estos elementos de apoyo tanto en espacios de circulación interior como exterior. Las dimensiones mínimas recomendadas para las circulaciones son también mayores (1,5 m de ancho mínimo) y se indica que se debe permitir el paso de dos personas a la vez.

Además de la accesibilidad universal, el diseño de los espacios comunes de vivienda según los instrumentos indicativos debe considerar la seguridad ciudadana y física de las personas mayores. Igualmente, como muestra la Figura 5, el rango de características que se les asigna a los espacios comunes es significativamente más amplio en comparación con los instrumentos normativos. Los instrumentos indicativos recomiendan que los espacios para personas mayores sean: adecuados o apropiados para las necesidades y características particulares de las personas mayores, accesibles universalmente tanto en los espacios de circulación como en los de estar, comprensibles para facilitar la orientación espacial, agradables, saludables y propicios. Los espacios para personas mayores también tienen que ser cómodos y/o



**Figura 5.** Comparación de las características de espacios comunes de vivienda colectiva según instrumentos normativos (izquierda) y características de espacios comunes amigables para personas mayores en vivienda colectiva según instrumentos indicativos (derecha). Fuente: Elaboración de los autores.



**Figura 6.** Comparación de las funciones y usos de espacios comunes de vivienda colectiva según instrumentos normativos (izquierda) y las funciones y usos de espacios comunes amigables para personas mayores en vivienda colectiva según instrumentos indicativos (derecha). Fuente: elaboración de los autores.

confortables, además de ajustarse a las necesidades fisiológicas de las personas mayores, seguros para promover su uso, durables y de bajo costo y mantención para prolongar la vida útil.

En los documentos indicativos revisados, las personas mayores son protagonistas de los espacios comunes. En línea con estudios existentes (WHO, 2015), son caracterizados como residentes que pueden tener diferentes características y se reconoce la diversidad en función de sus diferentes niveles de dependencia (autovalentes, semi-valentes y dependientes, 7 menciones), género (mujeres de edad, 3 menciones) y rango etario (adultos mayores jóvenes y cuarta edad, 1 mención cada uno).

Los documentos también reconocen que los espacios comunes deben, además de servir a la circulación, facilitar prácticas que promuevan la conexión, la participación, la integración y la sociabilización de las personas mayores. Como ilustra la Figura 5, los instrumentos indicativos señalan como funciones de los espacios comunes el estar, el encuentro y la sociabilización. De la misma forma, los usos sugeridos son más numerosos que aquellos presentes en los documentos normativos, estando enfocados a actividades grupales o contacto con la naturaleza e incluyen: sedes sociales, salones multiuso, áreas verdes, huertos, jardines, pérgolas y patios comunes.

## V. CONCLUSIONES

En la normativa chilena, los espacios comunes de vivienda colectiva no están claramente definidos. Se denominan de múltiples maneras y forman parte de un amplio conjunto de bienes de dominio común. Asimismo, los espacios comunes no están concebidos para funciones que vayan más allá de la circulación de personas, invisibilizando la relevancia de las prácticas socio-espaciales que implican permanencia e interacción social. El foco en la circulación también ha reducido los espacios comunes a lugares de paso que deben estar libres de obstrucciones y ha disminuido cualquier elemento que podría enriquecerlos (e.g., árboles, mobiliario) a "obstáculos." Esto coincide con Herrmann-Lunecke *et al.* (2021) que, estudiando la infraestructura peatonal con una aproximación metodológica similar, concluyó que la normativa chilena tiende a despojar a los espacios de amenidades que podrían mejorar la experiencia y vida cotidiana de las personas.

Los resultados también muestran que las personas mayores y otros grupos vulnerados como mujeres y niños/niñas, se encuentran ausentes en los instrumentos normativos. Contrariamente, los instrumentos de carácter indicativo han seguido los lineamientos presentes en los acuerdos firmados por Chile (ONU, 2002; CEPAL, 2022), reconociendo, por un lado, a las personas mayores, sus derechos y su diversidad (WHO, 2015) y destacando, por otro, los múltiples roles que poseen los espacios comunes (Schlack, 2007; Franco, 2017) y la relevancia que tienen para el encuentro y la sociabilidad de personas mayores (Montoro, 2012). En ese sentido, las recomendaciones de instrumentos indicativos, en particular respecto a viviendas para personas mayores, pueden ser una buena referencia para el desarrollo de normativas de viviendas que promuevan espacios comunes amigables con las personas mayores.

Este estudio evidencia la necesidad de actualizar los instrumentos normativos para incluir explícitamente las necesidades y derechos de las personas mayores. Deben ser revisadas normativas asociadas al diseño de espacios comunes para facilitar su uso por parte de personas mayores. Por ejemplo, se debería establecer un mínimo de asientos en espacios comunes, incluir pasamanos en pasillos de espacios comunes, y aumentar el ancho mínimo de la ruta accesible a 1,5 m para permitir el paso de dos personas, teniendo en consideración a las personas mayores que caminan con un/a cuidador/a. La integración de los requerimientos de las personas mayores en los marcos normativos no sólo mejoraría la calidad de vida de las personas mayores, sino que también contribuiría a la cohesión social de las comunidades. Estos esfuerzos son cruciales para promover un envejecimiento saludable (Garin *et al.*, 2014) y para permitirles a las personas mayores permanecer en sus viviendas y barrios (Canham *et al.*, 2018; Walsh *et al.*, 2017).

## VI. CONTRIBUCIÓN DE AUTORES CRediT

Conceptualización, M.G.H.-L., A.Z.S.; Curación de datos, C.F.-M., RRP; Análisis formal, M.G.H.-L., C.F.-M., RRP; Adquisición de financiación, M.G.H.-L.; Investigación, M.G.H.-L., C.F.-M., R.R.P., A.Z.S.; Metodología,

M.G.H.-L., A.Z.S.; Administración de proyecto, M.G.H.-L.; Recursos, M.G.H.-L.; Software, C.F.-M., R.R.P.; Supervisión, M.G.H.-L.; Validación, M.G.H.-L., C.F.-M., R.R.P., A.Z.S.; Visualización, M.G.H.-L., C.F.-M., R.R.P.; Escritura – borrador original, M.G.H.-L., C.F.-M., R.R.P., A.Z.S.; Escritura – revisión y edición, M.G.H.-L., C.F.-M., R.R.P., A.Z.S.

## VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abusleme, M. y Caballero, M. (2014). El maltrato hacia las personas mayores: realidad y desafíos del abordaje desde las políticas públicas en Chile a través del SENAMA. En M. Abusleme y M. Caballero (Eds.), *Santiago: Maltrato a las personas mayores en Chile. Haciendo Visible lo Invisible* (pp. 9-18). Ediciones Servicio Nacional del Adulto Mayor.

Adams, C. (2012). Maltrato en el adulto mayor institucionalizado: Realidad e invisibilidad. *Revista Médica Clínica Las Condes*, 23(1), 84-90. [https://doi.org/10.1016/S0716-8640\(12\)70277-8](https://doi.org/10.1016/S0716-8640(12)70277-8)

Andersson, M., Ryd, N. y Malmqvist, I. (2014). Exploring the function and use of common spaces in assisted living for older persons. *HERD: Health Environments Research & Design Journal*, 7(3), 98-119. <https://doi.org/10.1177/193758671400700308>

Anigstein M. S., Watkins, L., Escobar, F. V., y Osorio-Parraguez, P. (2021). En medio de la crisis sanitaria y la crisis sociopolítica: cuidados comunitarios y afrontamiento de las consecuencias de la pandemia de la covid-19 en Santiago de Chile. *Antípoda. Revista de Antropología y Arqueología*, (45), 53-77. <https://doi.org/10.7440/antipoda45.2021.03>

Canham, S., Fang, M., Battersby, L., Woolrych, R., Sixmith, J., Ren, T. y Sixsmith, A. (2018). Contextual factors for aging well: Creating socially engaging spaces through the use of deliberative dialogues. *The Gerontologist*, 58(1), 140-148. <https://doi.org/10.1093/geront/gnx121>

CEPAL (13 a 15 de diciembre de 2022). *Quinta Conferencia Regional Intergubernamental sobre envejecimiento y derechos de las personas mayores en América Latina y el Caribe* [Discurso principal]. Declaración de Santiago, Conferencia de la CEPAL, Chile. <https://conferenciaenvejecimiento.cepal.org/5/es/documentos/declaracion-santiago>

Chiarito, C. (25, 26 y 27 de febrero de 2014). *Lugares comunes en la vivienda colectiva como eslabones entre los espacios públicos de la ciudad y el dominio de lo privado* [Discurso principal]. Primer Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible, Barcelona, España

Decreto 162. *Promulga la Convención Interamericana sobre la protección de los derechos humanos de las personas mayores*. (7 de octubre de 2017) Ministerio De Relaciones Exteriores, MINREL. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1108819>

Decreto 458. Ley General de Urbanismo y Construcciones (13 de abril de 1976). Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=13560>

Decreto 47. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (5 de junio de 1992). Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=8201>

Decreto 50. (2023) Modifica decreto supremo no 47, de Vivienda y Urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el sentido de actualizar sus normas a las disposiciones de la Ley no 20.422, sobre Igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1088117>

Fossey, E., Harvey, C., McDermott, F., y Davidson, L. (2002). Understanding and evaluating qualitative research. *Australian & New Zealand Journal of Psychiatry*, 36(6), 717-732. <https://doi.org/10.1046/j.1440-1614.2002.01100.x>

- Franco López, V. (7 y 8 de junio de 2017). *Paisajes y espacios comunes en el hábitat popular colectivo: el tejido urbano-habitacional de departamentos de pasillo y pasajes en Palermo, Buenos Aires* [Discurso principal]. IX Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Bogotá. <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/107636>
- FrancoLópez,V.(2022).Locomún.Unanuevairadaparaalaviendacolectiva. *A y P continuidad*, 9(16), 46-57. <https://doi.org/10.35305/23626097v9i16.373>
- Gaete-Reyes, M. (2017). Discapacidad y hábitat residencial: una emergencia en Chile. En W. Imilan, J. Larenas, G. Carrasco y S. Rivera (Eds.) *Santiago: ¿Hacia dónde va la vivienda en Chile? Nuevos desafíos en el Hábitat Residencial* (p. 281-295). Adrede Editora.
- Garin, N., Olaya, B., Miret, M., Ayuso-Mateos, J., Power, M., Bucciarelli, P., y Haro, J. (2014). Built environment and elderly population health: a comprehensive literature review. *Clinical practice and epidemiology in mental health*, 10, 103. <https://doi.org/10.2174/1745017901410010103>
- Graham, H., De Bell, S., Flemming, K., Sowden, A., White, P. y Wright, K. (2018). Older people's experiences of everyday travel in the urban environment: a thematic synthesis of qualitative studies in the United Kingdom. *Ageing & Society*, 40(4), 842-868. <https://doi.org/10.1017/S0144686X18001381>
- Guía de Diseño de espacios residenciales para adultos mayores (2006). Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU. [https://arquinue.com/diseño-de-espacios-residenciales-para-adultos-mayores/#google\\_vignette](https://arquinue.com/diseño-de-espacios-residenciales-para-adultos-mayores/#google_vignette)
- Henríquez, A. (2019). *La Circulación como Espacio de interacción en el Adulto Mayor: Análisis de los Requerimientos Espaciales, Ambientales y de Accesibilidad para la conformación de Vivienda Colectiva y Centro de Día en Santiago Poniente* [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica de Chile]. <https://repositorio.uc.cl/handle/11534/26937>
- Herrmann-Lunecke, M. G., Martínez, C. F., y Vejares, P. (2021). Caminata y vejez: explorando el espacio público peatonal de las personas mayores en los instrumentos de planificación urbana en Chile. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 13. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20210128>
- Herrmann Lunecke, M. G., Figueroa Martínez, C., y Parra Huerta, F. (2022). Caminando por el barrio. Comprendiendo las experiencias de las personas mayores en un Santiago adverso, en tiempos de pandemia. *Urbano*, 25(45), 112-121. <https://doi.org/10.22320/07183607.2022.25.45.09>
- Jansson, G. (2020). Public and Private Spaces in Residential Care for Older People. En T. Stickler (Ed). *Learning from the Talk of Persons with Dementia* (pp. 209-240). Palgrave Macmillan: Cham.
- Ley 20.422. *Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad*. (10 de febrero de 2010). Ministerio De Planificación, MIDEPLAN. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idLey=20422>
- Ley 21.442. Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (13 de abril de 2022). Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1174663>
- Mercader-Moyano, P., Flores-García, M., y Serrano-Jiménez, A. (2020). Housing and neighbourhood diagnosis for ageing in place: Multidimensional Assessment System of the Built Environment (MASBE). *Sustainable cities and society*, 62, 102422. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102422>
- Manual de Prevención de Caídas Adulto Mayor (2015). Ministerio de Salud, MINSAL [Archivo PDF]. <https://www.minsal.cl/portal/url/item/ab1f8c5957eb9d59e04001011e016ad7.pdf>
- Montoro Coso, R. (2012). Tautología. Espacios inter-medios, espacios comunes, espacios compartidos. En: "Sistemas cooperativos: aula PFC semipresencial Aranguren". Colección de textos académicos CTA-ETSAM (10). *Mairea*, 33-41. <https://oa.upm.es/44686/>
- Organización de Estados Americanos, OEA (2015). *Convención Interamericana de Protección de los Derechos de las Personas Mayores* [Archivo PDF]. [https://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/tratados\\_multilaterales\\_interamericanos\\_a-70\\_derechos\\_humanos\\_personas\\_mayores.pdf](https://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/tratados_multilaterales_interamericanos_a-70_derechos_humanos_personas_mayores.pdf)
- Organización De Las Naciones Unidas, ONU. (2002). *Declaración política y plan de acción internacional de Madrid sobre el envejecimiento*. Nueva York [Archivo PDF]. <https://social.un.org/ageing-working-group/documents/mipaa-sp.pdf>
- Osorio-Parraguez, P., Navarrete, I., y Briones, S. (2019). Aproximación etnográfica a las manifestaciones de agencia en personas nonagenarias y centenarias en Chile. *Etnográfica. Revista do Centro em Rede de Investigação em Antropologia*, 23(3), 673-692. <https://doi.org/10.4000/etnografica.7400>
- Pontificia Universidad Católica De Chile, PUC y Caja Los Andes. (2022). *Chile y sus mayores: Sexta Encuesta Nacional de Calidad de Vida en la Vejez* [Archivo PDF]. [https://encuestacalidaddevidaenlavejez.uc.cl/wp-content/uploads/2023/08/Libro-completo-VI-Encuesta\\_compressed.pdf](https://encuestacalidaddevidaenlavejez.uc.cl/wp-content/uploads/2023/08/Libro-completo-VI-Encuesta_compressed.pdf)
- Resolución Exenta 1804. Aprueba bases técnicas, anexo itemizado técnico condiciones mínimas y programa arquitectónico para el desarrollo de proyectos de condominios de viviendas tuteladas o CVT para adultos mayores (23 de noviembre de 2021). Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1168596>
- Resolución 721 exenta. Reglamento Tipo de Copropiedad (13 de abril de 2023). Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1191159>
- Schlack E. (2007). Espacio público. *ARQ*, 65, 25-27. <https://doi.org/10.4067/s0717-69962007000100006>
- Servicio Nacional Del Adulto Mayor, SENAMA (2019). *Programa Condominio de Vivienda Tutelada* [Archivo PDF]. [https://www.senama.gob.cl/storage/docs/Guia\\_CVT\\_2019.pdf](https://www.senama.gob.cl/storage/docs/Guia_CVT_2019.pdf)
- Servicio Nacional Del Adulto Mayor. (2021). *Guía de Orientaciones Técnicas Programa Comunas Amigables* [Archivo PDF]. <https://extranet.who.int/agefriendlyworld/guia-de-orientaciones-tecnicas-programa-comunas-amigables/>
- Subsecretaría De Evaluación Social (2020). *Documento de resultados: personas mayores, envejecimiento y cuidados* [Archivo PDF]. [https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/storage/docs/grupos-poblacion/Documento\\_de\\_resultados\\_Personas\\_mayores\\_envejecimiento\\_y\\_cuidados\\_31.07.2020.pdf](https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/storage/docs/grupos-poblacion/Documento_de_resultados_Personas_mayores_envejecimiento_y_cuidados_31.07.2020.pdf)
- Vecchio, G., Castillo, B. y Steiniger, S. (2020). Movilidad urbana y personas mayores en Santiago de Chile: el valor de integrar métodos de análisis, un estudio en el barrio San Eugenio. *Revista de Urbanismo*, 43, 26-45. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2020.57090>
- Wahl, H., Fänge, A., Oswald, F., Gitlin, L. y Iwarsson, S. (2009). The home environment and disability-related outcomes in aging individuals: what is the empirical evidence?. *The Gerontologist*, 49(3), p. 355-367. <https://doi.org/10.1093/geront/gnp056>
- Walsh, K., Scharf, T. y Keating, N. (2017). Social exclusion of older persons: A scoping review and conceptual framework. *European Journal of Ageing*, 14(1), p. 81-98. <https://doi.org/10.1007/s10433-016-0398-8>
- Who (2015). World report on ageing and health (29 de septiembre de 2015). *World Health Organization*. <https://www.who.int/publications/i/item/9789241565042>
- Yuen, B. (2019). *Ageing and the Built Environment in Singapore*. Springer International Publishing <https://www.springer.com/gp>

# LOS SITIOS MILITARES DE NUESTROS DÍAS:

## EL ESPACIO SIMBÓLICO MILITAR EN LIMA MEGAPOLITANA, PERÚ <sup>1</sup>

MILITARY SITES TODAY: THE SYMBOLIC MILITARY SPACE IN MEGAPOLITAN LIMA, PERU

GIOVANNA BALAREZO-ALBERCA <sup>2</sup>

- <sup>1</sup> El artículo se ha realizado en el marco de una tesis doctoral en proceso titulada "La fragmentación urbana de Lima Megapolitana. Caso de estudio: instalaciones militares, 2024"
- <sup>2</sup> Magíster en Arquitectura y Sostenibilidad  
Docente Tiempo Completo en la Facultad de Arquitectura, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC).  
Universidad Nacional de Ingeniería, Lima, Perú.  
<https://orcid.org/0000-0001-8130-1363>  
[giovanna.balarezo.a@uni.pe](mailto:giovanna.balarezo.a@uni.pe)

El estudio analiza el impacto de las instalaciones militares en Lima Megapolitana en la configuración del espacio físico, simbólico y social de la ciudad. Focalizándose en la Base Aérea Las Palmas y el Complejo Militar de Chorrillos, la investigación examina cómo estos sitios delimitan el espacio urbano y afectan las dinámicas sociales, percepciones simbólicas y las relaciones de poder. Se utilizó un enfoque cualitativo basado en entrevistas semiestructuradas, observación y análisis documental, se explora el papel de las instalaciones militares en la construcción de la identidad urbana, la memoria colectiva y la cohesión comunitaria en la ciudad de Lima. Los hallazgos revelan percepciones diversas: mientras algunos perciben estos espacios como símbolos de protección, estabilidad y orden, otros los ven como agentes de segregación y control. Esta pluralidad de opiniones indica que las instalaciones militares cumplen una función compleja y multifacética en la ciudad, influenciada por el contexto social y cultural de los diferentes grupos involucrados.

**Palabras clave:** espacio social, espacio físico, amurallamiento, habitus militar

This study analyzes the impact of military facilities in Megapolitan Lima, considering the city's physical, symbolic, and social space configuration. This research focuses on the Las Palmas Air Force Base and the Chorrillos Military Base, examining how these sites demarcate the urban space and affect the social dynamics, symbolic perceptions, and power relations. Using a qualitative approach based on semi-structured interviews, observation, and document analysis, the role of military bases is explored in constructing urban identity, collective memory, and community cohesion in Lima. The findings reveal diverse perceptions. While some perceive these spaces as symbols of protection, stability, and order, others see them as agents of segregation and control. This plurality of opinions indicates that the military facilities fulfill a complex, multifaceted role in the city, influenced by the social and cultural context of the different groups involved.

**Keywords:** social space, physical space, immured spaces, military habitus.

## I. INTRODUCCIÓN

La presencia de instalaciones militares en entornos urbanos ha sido objeto de interés en diversas partes del mundo debido a su significativa influencia en la estructura física, social y simbólica de las ciudades (Bagaeen & Clark, 2016). En Lima Megapolitana, desde mediados del siglo XX, la metrópolis ha experimentado un rápido crecimiento poblacional y una expansión urbana que han contribuido a un desarrollo espacial cada vez más fragmentado. En este contexto, las instalaciones militares, que preceden a la configuración urbana actual, han adquirido una influencia notable en la organización espacial de la ciudad. Un ejemplo de este fenómeno se puede observar en Italia, donde las instalaciones militares desempeñaron un papel fundamental en la transformación urbana durante el proceso de unificación del país. Como destaca Camerin (2022a), en su análisis sobre la reubicación de las instalaciones militares en Milán, estos espacios no sólo modificaron la morfología urbana, sino que también impulsaron el desarrollo económico y social de la ciudad. Este enfoque ilustra cómo la evolución de las instalaciones militares en Italia ha influido en la expansión y planificación urbana, similar a lo que ocurre en Lima, Perú.

A pesar de su prominencia histórica y física en el tejido urbano de Lima, las instalaciones militares se han consolidado como espacios cerrados y restringidos por el uso de muros perimetrales. Dado que los muros y las ciudades han coexistido a lo largo de la historia, es fundamental cuestionar si estos muros protegen o separan. Los muros no sólo representan las pertenencias, sino que también las crean, estructurando intencionadamente las relaciones sociales (Mubi Brighenti & Karrholm, 2019). Esta separación ha dado lugar no solo a la construcción de barreras físicas, sino también a la creación de divisiones simbólicas entre militares y civiles. Jain (2023) destaca que el simbolismo es una parte esencial de la práctica humana, en la que los fenómenos simbólicos no son resultado del entorno material y social en el que se desarrollan, sino que también juegan un papel en la construcción del mismo.

El concepto de instalaciones militares como *espacios cerrados* ha sido ampliamente estudiado. A nivel internacional, Camerin (2022b) describe estos espacios en Italia como *immured spaces*, destacando cómo las instalaciones militares, con sus barreras físicas, refuerzan la separación entre la sociedad civil y la esfera militar. Este cerramiento no solamente crea una barrera física, sino que también contribuye a la segregación simbólica, moldeando las relaciones sociales y urbanas (Camerin, 2022b). La singularidad de las instalaciones militares en el contexto de Lima, con su intrínseca historia militar y desafíos urbanos contemporáneos, ofrece una oportunidad única para profundizar en estas dinámicas. Aunque se ha abordado la segregación espacial en contextos militares, pocos estudios han analizado cómo estas barreras afectan la identidad y la memoria colectiva en un entorno urbano tan complejo como el de Lima.

El presente estudio se centra en dos casos emblemáticos y adyacentes: la Base Aérea Las Palmas y el Complejo Militar de Chorrillos, ambos ubicados en la ciudad en que se centra el estudio. El objetivo principal es analizar cómo el amurallamiento físico y simbólico de las instalaciones militares en Lima Megapolitana contribuye a la configuración del espacio simbólico y examinar la influencia de estos elementos en las relaciones sociales entre militares y civiles, así como en la identidad urbana y la memoria colectiva de la ciudad.

Se plantea como hipótesis que la presencia de instalaciones militares en Lima Megapolitana desempeña un papel significativo en la configuración del entorno urbano, afectando tanto la estructura del espacio físico como las dinámicas sociales y simbólicas, con efectos que varían en función de las percepciones y experiencias de distintos grupos sociales.

## II. MARCO TEÓRICO

### El espacio simbólico

Desde el punto de vista teórico, y desde la perspectiva que se aborda en la investigación, se consideran los conceptos claves para la comprensión del espacio simbólico. Wacquant (2023) lo concibe como un entramado de clasificaciones mentales y categorías que orientan la manera en que los individuos y los grupos sociales perciben y entienden el mundo. Este concepto no solo organiza la realidad física, sino que también refleja las jerarquías y distinciones sociales presentes en un contexto determinado. Según Bourdieu (1998), el espacio simbólico se manifiesta y se concreta en el espacio social y físico, influyendo en las interacciones y en las relaciones de poder. En esencia, el espacio simbólico funciona como un mecanismo que mantiene o transforma la realidad social, a través de la categorización de personas, objetos y actividades, siendo esencial en la lucha por establecer y consolidar visiones dominantes del mundo (Wacquant, 2023).

En el entorno de las instalaciones militares, el espacio simbólico se manifiesta por medio de diversas dinámicas sociales y culturales que reflejan las relaciones de poder y control en el contexto urbano. Siguiendo las teorías de Bourdieu (1998), el espacio no es meramente un escenario físico, sino que está impregnado de significados construidos y negociados a través las interacciones sociales.

En el caso de las instalaciones militares, esta construcción simbólica se evidencia en su organización espacial, las prácticas culturales y la representación de la autoridad militar. La disposición de las instalaciones y estructura transmiten jerarquías y exclusiones, convirtiendo la presencia militar en un instrumento de control y vigilancia sobre la población civil, lo que refuerza la idea de seguridad a costa de las libertades individuales. Según Vidal (1997), la fragmentación simbólica, implica la disolución de la identidad de la ciudad y la fragmentación de su representación.

Asimismo, el simbolismo del espacio se refleja en la percepción pública de estos lugares. Para algunos sectores de la población, el entorno puede evocar sentimientos de opresión y temor, mientras que para otros puede representar un símbolo de orden y estabilidad. Este juego de significados genera tensiones, disputas y resistencias en la forma en que diferentes grupos sociales se apropian del espacio urbano, intentando redefinir y resignificar de acuerdo con sus necesidades y experiencias.

### El espacio físico

El espacio físico se entiende como el entorno construido, resultado de esfuerzos competitivos para adquirir y controlar tanto bienes materiales como ideales. Según Bourdieu (1998), este espacio físico es una manifestación tangible de las relaciones sociales, donde las jerarquías y distinciones presentes en el espacio social se expresan de manera concreta y simbólica. Así, el espacio físico no es simplemente un lugar vacío, sino un escenario formado por acciones y relaciones sociales, que refleja las dinámicas de poder y las desigualdades existentes en la sociedad (Arizaga, 2021).

La fragmentación espacial se refiere a la separación física o ruptura del entorno urbano en fragmentos o partes pequeñas. Esta separación se centra en las barreras físicas, los obstáculos, y los límites que dividen diferentes zonas urbanas (Landman, 2011; Kosak, 2018; Vidal-Koppmann, 2009). Los muros son estructuras que fragmentan y delimitan espacios dentro de los entornos urbanos, con funciones que van desde la protección y seguridad de ciertas áreas hasta la creación de divisiones sociales y políticas. Históricamente los muros han evolucionado de defensas físicas para las ciudades a instrumentos de control social y segregación. Según Mubi Brighenti & Karrholm (2019), los muros urbanos en el contexto de ciudades modernas están estrechamente asociados con la segregación, el control poblacional y la búsqueda de seguridad. Los muros configuran las interacciones sociales al establecer límites tanto visibles como invisibles que afectan el flujo de personas y que en este proceso contribuyen a la creación de distinciones entre lo público y lo privado. Dentro del concepto de "territoriología", los muros son dispositivos clave en la territorialización del espacio, influyendo en la gobernanza y en las relaciones de poder dentro de las ciudades (Mubi Brighenti & Karrholm, 2019). La ambigüedad y dualidad de los muros para actuar simultáneamente como instrumentos de protección y exclusión, los convierte en elementos fundamentales para entender la complejidad de la vida urbana, ya que no sólo delimitan el espacio físico, sino que también moldean las dinámicas de convivencia y la organización social en las ciudades contemporáneas (Stephenson & Zanotti, 2016).

### El espacio social

El espacio social, se refiere a la forma en que se organiza y distribuye la posición de los individuos dentro de una estructura social jerárquica y compleja (Gutiérrez, 2012). Este espacio se conceptualiza como un sistema de posiciones sociales

diferenciadas, donde las relaciones de poder y la desigualdad son evidentes (Cerón-Martínez, 2019). Según Bourdieu (1998), el espacio social puede entenderse como un conjunto de campos autónomos que se agrupan o distancian en función de su posesión de diferentes tipos de capital (económico, social, cultural entre otros) (Wacquant, 2017). No es un lugar vacío, ya que se produce y reproduce a través de las interacciones sociales y establece distintos grados de distancia entre las posiciones sociales, las que revelan jerarquías y relaciones de poder. Estas distancias pueden estar materialmente ligadas al entorno físico (espacio físico) y reflejar las clasificaciones mentales que los individuos tienen sobre su entorno (espacio simbólico). Así, el espacio social es un campo de luchas donde la distribución desigual de los capitales determina quiénes se acercan o se alejan de diferentes bienes y oportunidades dentro de la sociedad (Wacquant, 2017). En el contexto de las instalaciones militares, el espacio social se observa claramente en la organización interna de estas instituciones, donde las jerarquías de poder y las relaciones sociales en el ámbito militar definen las posiciones de sus actores (Giddens, 1986). Estas jerarquías influyen también en la forma en que el personal militar interactúa con el entorno civil adyacente, generando distancias simbólicas y sociales que refuerzan su autoridad y posición en el espacio urbano (Bourdieu, 1998; Giddens, 1986). Además, las comunidades civiles del entorno experimentan diferentes grados de inclusión o exclusión, según cómo perciban y se relacionen con estos espacios militares, lo que evidencia la interconexión entre el espacio social, simbólico y físico. En este sentido, la teoría de los "lazos débiles" de Granovetter (1973) ofrece una perspectiva valiosa para comprender estas interacciones entre los actores. Se sugiere que los vínculos frágiles entre individuos de diferentes grupos sociales, aunque débiles, pueden desempeñar un papel fundamental en la generación de interacciones y el intercambio de información, lo que contribuye a la construcción del capital social (Granovetter 1973).

### El habitus: la sociología militar

Los estudios en sociología militar abordan la organización castrense desde dos perspectivas principales (Villanueva, 2022). Una de ellas, desarrollada por Huntington (1981), considera a las fuerzas armadas como una entidad independiente y diferenciada de la sociedad civil, fundamentada en la naturaleza específica de su profesión y su formación en el uso legítimo de la fuerza. Este enfoque se centra en examinar las interacciones y relaciones entre el ámbito civil y militar y será la perspectiva adoptada en esta investigación. Por otro lado, Janowitz (1960), propone una visión diferente, donde los militares son vistos como actores integrados dentro de la sociedad, sin estar separados de las dinámicas y análisis que afectan al conjunto social. Esta visión sugiere que las fuerzas armadas no operan en aislamiento, sino que son una parte activa y participativa de la sociedad en su totalidad (Villanueva, 2022). El ejército peruano ha experimentado dos procesos de transformación, la primera con la llegada de la misión francesa, la que implicó cambios significativos en la cultura organizacional, es decir, cambios en el conjunto de creencias, hábitos, valores, actitudes y tradiciones (Sánchez





Figura 3. Calles del entorno de la Base Aérea Las Palmas. Fuente: Elaboración de la autora.

Velásquez, 2023). Masterson (2001) evidencia el hecho de que los oficiales franceses enviados al Perú tenían una vasta experiencia colonial, la que se vio reflejada en la formación militar en el Perú. Para Toche Medrano (2023) los militares peruanos adoptaron y operaron bajo un sentido paternalista a la población indígena que desde sus inicios fue mellando las relaciones civiles-militares en el país. Escalante (1995) por su parte, afirma que las Fuerzas Armadas fueron una creación importada y desconectada de la realidad peruana, las que en cierta manera ha continuado en el tiempo.

### III. ESTUDIO DE CASO

El presente estudio analiza dos casos emblemáticos y adyacentes: la Base Aérea Las Palmas (Fuerza Aérea del Perú) y el Complejo Militar de Chorrillos (Ejército del Perú), que encapsulan la complejidad de la relación entre espacio militar y espacio urbano en un contexto histórico, cultural y estratégico. Estos casos ofrecen una comprensión profunda de interacciones y tensiones inherentes de espacios militares en áreas urbanas en crecimiento (Figura 1).

#### La base aérea Las Palmas

Pertenece a la Fuerza Aérea del Perú (FAP) y está situada en los distritos de Surco y Chorrillos, al sur de Lima. Originalmente, la base fue precedida por el Centro de Aviación de Maranga en 1920, para

luego ser trasladada a su ubicación actual en 1922. En el año 1923, fue fundada junto con la Escuela de Aviación Jorge Chávez (Figura 2) (Cárdenas Brou, 2019). La base ocupa una superficie aproximada de 281.22 hectáreas, distribuidas entre ambos distritos.

Geográficamente, limita al norte con la Av. Santiago de Surco, al sur con la Av. El Sol, al este con la Av. Los Próceres y al oeste con la Av. República de Panamá. Su ubicación estratégica dentro de la ciudad, a 72 metros sobre el nivel del mar, sirve como un importante enlace entre Lima y las principales rutas de comunicación hacia el sur del país.

#### El complejo militar de Chorrillos

Se encuentra en el distrito de Chorrillos, adyacente a la Base Aérea Las Palmas. Este complejo incluye la Escuela Militar de Chorrillos, el Comando de Educación y Doctrina del Ejército, y la Escuela Técnica del Ejército. Dentro de este complejo, la Escuela Militar de Chorrillos ha sido uno de los pilares fundamentales de la institución militar, fundada el 24 de abril de 1898 durante el gobierno de Nicolás de Piérola. A lo largo de los años, sus funciones y ubicación han experimentado cambios significativos, hasta que en 1945 se dispuso su traslado a su actual sede, junto al Comando de Instrucción y Doctrina del Ejército, en el distrito de Chorrillos. El complejo militar tiene relación con avenidas principales como la Av. Escuela Militar y



Figura 4. Amurallamiento de la Base Aérea Las Palmas y El Complejo Militar de Chorrillos. Fuente: Elaboración de la autora.

Avenida Huaylas, que abarcan una superficie aproximada de 190.78 ha.

### Amurallamiento y separación física

El amurallamiento y las barreras físicas de ambas instalaciones militares son representativos del control y delimitación que ejercen en el suelo urbano (Figura 3). La Figura 4 destaca el amurallamiento en sus diversas manifestaciones, enfatizando cómo estos elementos actúan como barreras físicas y simbólicas, reforzando la separación entre los espacios militares y civiles.

## IV. METODOLOGÍA

La investigación aborda una metodología cualitativa, basada en métodos interpretativos para comprender de manera contextual a las personas, grupos y fenómenos. Esta metodología permite explorar cómo los individuos dan significado a sus experiencias, interpretándose a sí mismos, a los demás y a su entorno social (Ravitch & Mittenfelner Carl, 2020). De carácter descriptivo, emplea técnicas que apoyan los objetivos: las entrevistas, captan las percepciones de militares, vecinos y expertos sobre el espacio físico, social y simbólico de las instalaciones militares; la observación, registra interacciones y dinámicas entre el entorno

militar y urbano, identificándose patrones complementarios a las entrevistas; y el análisis documental examina documentos históricos y urbanísticos para entender el desarrollo y función de estos espacios en la ciudad y su impacto simbólico actual.

La orientación interpretativa de la investigación se centra en el análisis particular del espacio simbólico de la Base Aérea Las Palmas y el Complejo Militar de Chorrillos, desde la perspectiva de los actores locales para comprender la existencia de una realidad externa e interna que es valiosa para ser analizada. La unidad de análisis está compuesta por actores internos, conformado por el personal militar (3) actores externos conformados por los vecinos del entorno (8) y los expertos del tema (3).

La delimitación del estudio se centra en el entorno inmediato de la instalación militar. La toma de muestras se realizó en el sector del distrito de Surco, específicamente en las urbanizaciones San Roque, San Gavino y La Cruceta, donde predominan viviendas militares y civiles y equipamiento urbano cultural, educativo y comercial. Para organizar y analizar los datos de las entrevistas a los actores se elaboró un mapa que visualiza la estructura de las categorías: espacio físico, social y simbólico, junto a sus respectivas categorías de análisis. La Figura 5 ayuda a identificar relaciones y patrones emergentes en las respuestas de los

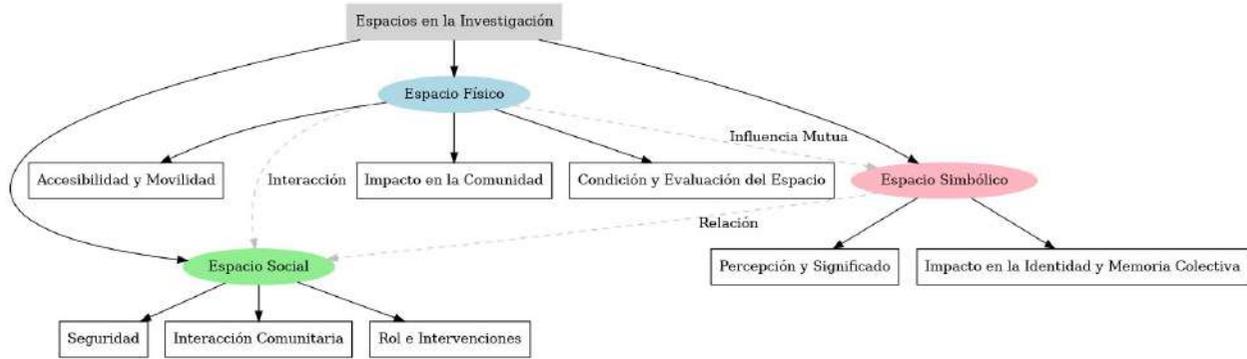


Figura 5. Estructura de las categorías y subcategorías abordadas en la investigación. Fuente: Elaboración de la autora.

Espacio	Categoría	Expertos	Personal militar	Vecinos del entorno
Físico	Impacto en la comunidad	Percibe un efecto moderado en la movilidad y acceso.	Considera que proporciona seguridad y orden en el vecindario.	Afecta la accesibilidad y el tráfico local.
	Condición y evaluación del espacio	Señala limitaciones en el acceso a áreas circundantes.	Acceso restringido es necesario por razones de seguridad.	Se quejan de las limitaciones de acceso y ruido de los entrenamientos.
	Accesibilidad y movilidad	Consideran que el lugar tiene un efecto en la movilidad urbana.	Cree que la separación física es crucial para la seguridad.	Perciben barreras físicas como obstáculos a la integración.
Simbólico	Percepción y significado	Ven las instalaciones como símbolos de defensa.	Ven los cuarteles como símbolos históricos de defensa, emblemas de soberanía.	Mixto: algunos ven los cuarteles como símbolos de exclusión y control mientras otros se sienten orgullosos de su historia.
	Impacto en la identidad y memoria colectiva	Creen que contribuyen a la identidad local y memoria colectiva del lugar.	Consideran que los cuarteles fortalecen la identidad militar y civil	Percepción mixta sobre su valor simbólico en la ciudad.
Social	Interacción comunitaria	Consideran que hay poca interacción con el entorno civil.	Mencionan eventos de integración comunitaria limitados,	Perciben la falta de actividades que incluyan a los civiles.
	Seguridad	Consideran que aumenta la percepción de seguridad.	Creen que las instalaciones disuaden de actividades delictivas.	Mixto: Algunos se sienten más seguros, otros se sienten aislados.
	Rol e intervenciones	Sugieren posibles usos educativos y culturales adicionales.	Consideran importante mantener el enfoque militar.	Proponen convertir partes de las instalaciones en espacios recreativos comunes entre militares y civiles.

Tabla 1. Resultados de las entrevistas a los diferentes actores. Fuente: Elaboración de la autora.

entrevistados que facilitan el proceso de interpretación de los datos cualitativos.

El rigor científico usado en la presente investigación se basa en la validez interpretativa. La mayoría de los autores concuerdan que es importante que el diseño del estudio de caso se haga teniendo en cuenta el criterio de la triangulación (Stake, 1998). La triangulación es la posibilidad de poder contrastar diferentes fuentes para que la información recolectada o interpretada,

sea menos susceptible al error. La calidad de una investigación cualitativa depende del rigor, organización y sistematización con el que se realiza (Izcarra, 2009).

## V. RESULTADOS

La tabla 1 muestra las percepciones de los actores (expertos, personal militar y vecinos del entorno) sobre el impacto de las

Espacio	Categoría	Observación participante
Físico	Impacto en la comunidad	Comunidades cerradas, segregación residencial (se autoexcluyen), amurallamientos por la parte militar y civil, ciudad sin atributos.
	Condición y evaluación del espacio	Espacios de restricción, barreras físicas (amurallamiento), cul de sac, vigilancia, deterioro.
	Accesibilidad y movilidad	Fragmentación, rupturas en el tejido y flujos urbanos; Poca accesibilidad y difícil movilidad entre vías y distritos adyacentes.
Simbólico	Percepción y significado	Percepciones de poder, exclusión y control; percepción de miedo, desconfianza e inseguridad.
	Impacto en la identidad y memoria colectiva	Memoria colectiva de espacio histórico militar y de defensa; ligado a la historia nacional; diluido en la cotidianidad por falta de interacción social entre militares y civiles.
Social	Interacción comunitaria	Actividades muy esporádicas de activación social con las comunidades aledañas. Los actores comparten territorios, pero no problemáticas. Indiferencia entre militares y civiles.
	Seguridad	El uso de muros ciegos en las instalaciones militares genera inseguridad y los accesos restringidos inciden en la segregación social.
	Rol e intervenciones	Mejorar el perímetro de amurallamiento; optimizar la calidad espacial y la relación con el entorno; fomentar diálogo y soluciones comunes con los vecinos.

**Tabla 2.** Resultados de las observaciones participantes. Fuente: Elaboración de la autora.

Espacio	Documentos	Observaciones
Físico	Mapas urbanos históricos	Se evidencia que a la fundación de la Base Aérea Las Palmas y El Complejo Militar de Chorrillos se encontraban en zonas agrícolas. La rápida urbanización se consolidó alrededor, y/o en el borde de los muros de las instalaciones.
Simbólico	Música, Narrativas Militares, Fotos.	Historias de los héroes militares tanto de la Fuerza Aérea: José Abelardo Quiñonez (FAP) y del Ejército del Perú: Francisco Bolognesi (EP), la Música de Marcha Militar, el Himno Nacional trae memorias entrañables sobre el proyecto en construcción que se llama Perú.
Social	Reglamentos vivienda militar y Actividades Sociales	Archivos de la Revista Militar, evidencian fotos sobre las actividades sociales y los programas de vivienda militar como compromiso para con los que se comprometen con la formación militar.

**Tabla 3.** Análisis documental. Fuente: Elaboración de la autora.

instalaciones militares en los espacios físico, simbólico y social. En el espacio físico, se observa que los expertos perciben un impacto moderado en la movilidad y accesibilidad, mientras que el personal militar considera estas restricciones necesarias para la seguridad. Los vecinos, por otro lado, expresan preocupación por las limitaciones de acceso y el ruido. En el espacio simbólico, las instalaciones son vistas por los expertos y el personal militar como símbolos de defensa y soberanía, pero los vecinos tienen opiniones divididas: algunos ven estos lugares como elementos de orgullo histórico, mientras que otros los perciben como excluyentes. En cuanto al espacio social, las percepciones sobre seguridad son mixtas; aunque algunos actores consideran que las instalaciones incrementan la seguridad, otros perciben una falta de interacción comunitaria y sugieren posibles

intervenciones para mejorar la relación entre militares y civiles. Esta diversidad de opiniones refleja las tensiones y la complejidad en la integración de las instalaciones militares en el tejido urbano.

La tabla 2 presenta los resultados obtenidos mediante la observación participante. Se identificaron comunidades cerradas y barreras físicas (amurallamientos) tanto del lado militar como civil, lo que contribuye a una segregación espacial y social en el entorno urbano. En términos de accesibilidad y movilidad, se evidencia una fragmentación del tejido urbano. Simbólicamente, estas instalaciones evocan percepciones de poder y defensa nacional, aunque esta imagen se diluye en la vida cotidiana por la escasa interacción social. La falta de actividades de integración

refuerza la indiferencia entre militares y civiles, sugiriendo la necesidad de mejorar la relación y fomentar espacios de encuentro.

La tabla 3, sintetiza el análisis documental, que aporta un contexto histórico y cultural a la presencia de instalaciones militares en Lima. En el espacio físico, los mapas históricos muestran como la rápida expansión urbana rodeó instalaciones que antes fueron áreas agrícolas. Simbólicamente, documentos como narrativas y fotografías destacan el simbolismo nacional y figuras heroicas. En lo social, archivos evidencian programas de vivienda militar y actividades diseñadas para fortalecer el compromiso dentro de la comunidad militar, más que con la población en general, evidenciándose una integración limitada en el tejido social urbano.

## VI. DISCUSIONES

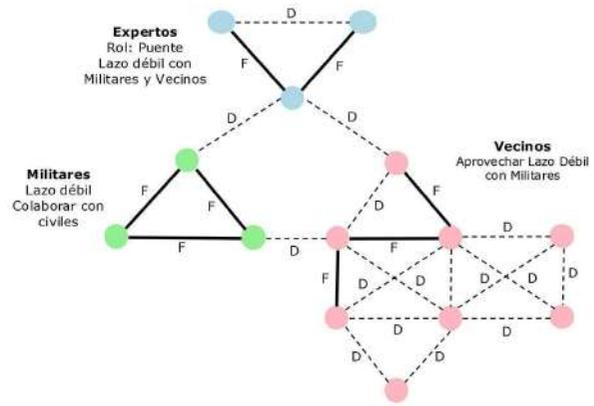
Los resultados de esta investigación revelan percepciones diversas entre los actores sobre el impacto de las instalaciones militares en Lima Megapolitana.

### Sobre el espacio físico

Se observa una tensión entre la percepción de seguridad y las restricciones de accesibilidad. Mientras que el personal militar y algunos expertos consideran que las restricciones físicas son necesarias para mantener el orden y la seguridad, los vecinos, por su parte perciben estas medidas como obstáculos que limitan la integración comunitaria. Este hallazgo coincide con lo propuesto por Mubi Brighenti & Karrholm (2019), quienes sugieren que los muros y las barreras físicas en entornos urbanos no sólo cumplen una función de protección, sino que también actúan como dispositivos que refuerzan relaciones de poder y segregación social. En este contexto, los muros o el amurallamiento de las instalaciones militares en Lima Megapolitana tienen una influencia significativa en la organización del espacio urbano circundante. Actúan como dispositivos territorializadores que no solamente delimitan el acceso a diferentes áreas de la ciudad, sino que también afectan las dinámicas sociales al crear una barrera tanto física como psicológica entre "lo civil" y "lo militar". Estas estructuras visibles e imponentes refuerzan una percepción de inseguridad o control, limitando las posibilidades de interacción y cohesión social entre militares y civiles.

### Sobre el espacio simbólico

Las percepciones mixtas de los vecinos sobre el caso de estudio, que van desde verlos como símbolos de defensa hasta considerarlos elementos de exclusión, reflejan las tensiones inherentes en el proceso de significación del espacio. Estas percepciones contrastantes evidencian cómo el espacio simbólico es un campo de lucha donde diferentes grupos



**Figura 6.** Relaciones débiles y fuertes entre actores: expertos, militares y vecinos. Fuente: Elaboración de la autora en base a la teoría de La Fuerza de los Lazos Débiles de Granovetter (1973).

sociales intentan imponer su visión del mundo (Bourdieu, 1998). Las instalaciones militares, como símbolos de autoridad y poder militar, no sólo refuerzan las jerarquías establecidas, sino que también generan una dualidad de sentimientos entre orgullo y exclusión en la comunidad local. Asimismo, en la identidad y memoria colectiva de la ciudad, la investigación revela una división en la forma en que diferentes grupos sociales se relacionan con estos espacios. Para algunos grupos, como los vecinos que valoran la presencia militar por el sentido de seguridad que brinda, las instalaciones militares son vistos como símbolos de soberanía y defensa nacional. Sin embargo, para otros sectores de la población, especialmente aquellos que residen en áreas del entorno y experimentan restricciones de acceso y limitaciones en su movilidad, estas instalaciones representan barreras de exclusión y control. Esto se alinea con la noción de espacio social de Bourdieu (1998), donde las jerarquías y relaciones de poder se manifiestan a través de las estructuras físicas que condicionan la interacción social. Esta diversidad de percepciones sugiere que las instalaciones militares desempeñan un papel complejo y multifacético en la configuración de la identidad urbana de Lima.

### Sobre el espacio social

Los resultados indican una percepción mixta sobre el impacto de las instalaciones militares en la seguridad. Si bien algunos actores perciben que los sitios militares incrementan la seguridad al disuadir actividades delictivas, otros sienten que estas estructuras generan un aislamiento social que limita la interacción comunitaria. Esto refuerza la idea de que el control del espacio físico por parte de las fuerzas militares no solo afecta la seguridad percibida, sino también las posibilidades de cohesión social y convivencia entre militares y civiles, tal como sugiere la "teoría de la territorialización" de (Mubi

Brighenti & Karrholm, 2019). En paralelo, la “teoría de la fuerza los lazos débiles” de Granovetter (1973) también encuentra eco en los resultados, mostrando cómo los vínculos entre los actores –expertos, militares y vecinos– son limitados pero estratégicos para facilitar la interacción. Los expertos, actúan como puentes, permiten la conexión entre el personal militar y los civiles, mientras que los lazos débiles entre militares y vecinos generan percepciones de distancia y exclusión. No obstante, estos vínculos débiles ofrecen oportunidades para desarrollar nuevas formas de interacción y cohesión, que podrían mitigar el aislamiento social y mejorar la convivencia entre ambos grupos (Figura 6).

## VII. CONCLUSIONES

Este estudio proporciona una oportunidad para reflexionar sobre el rol de las instalaciones militares en el tejido urbano, no solamente en Lima, sino en un contexto global. Las condiciones físicas favorables que poseen estos espacios, como sus vastas áreas enclavadas en ciudades densamente pobladas, ofrecen nuevas perspectivas para repensarlos como piezas estratégicas en proyectos de desarrollo urbano sostenible y cohesión social. Los hallazgos evidencian que las instalaciones militares en Lima Megapolitana, como la Base Aérea Las Palmas y el Complejo Militar de Chorrillos, generan un impacto multidimensional en el entorno urbano.

En el espacio físico, estas instalaciones actúan como barreras que fragmentan la ciudad y limitan la interacción entre militares y civiles, lo que afecta tanto la movilidad urbana como la accesibilidad a ciertos recursos y servicios. Esto sugiere la necesidad de reconsiderar una posible integración de estos espacios en el tejido urbano para fomentar una mayor cohesión social.

En el espacio simbólico, las instalaciones militares proyectan un mensaje ambivalente: para algunos, representan seguridad y protección, mientras que, para otros, simbolizan exclusión y control. Esta dualidad refleja tensiones más amplias en la memoria colectiva y la identidad urbana, lo que plantea desafíos para desarrollar políticas inclusivas que reconozcan y negocien estas percepciones contrastantes.

En el espacio social, las interacciones limitadas entre los militares y la comunidad civil perpetúan distancias simbólicas y reales que refuerzan jerarquías sociales. Para mejorar la cohesión social, es fundamental impulsar espacios de diálogo y actividades compartidas que faciliten la integración de los militares y los civiles en un entorno común.

Este estudio contribuye a la discusión internacional sobre el rol de los sitios militares en áreas urbanas, subrayando la importancia de considerar tanto su integración física como

su impacto en la cohesión social y la identidad colectiva. La investigación plantea la necesidad de una planificación urbana que no contemple únicamente el desarrollo físico, sino también la integración simbólica y social de estos espacios, permitiendo que las instalaciones militares evolucionen en su rol y se adapten a las realidades urbanas contemporáneas. Respecto al futuro de estas instalaciones, la Base Aérea Las Palmas ha sido debatida públicamente por su posible conversión a uso civil debido a sus funciones limitadas, aunque la Fuerza Aérea Peruana defiende su importancia para emergencias naturales. En cuanto a la Escuela Militar de Chorrillos, no hay cuestionamientos sobre su permanencia, dado su fuerte arraigo histórico y urbano en la ciudad.

## VIII. CONTRIBUCIÓN DE AUTORES CRediT

Conceptualización, G.M.B.A.; Curación de datos, G.M.B.A.; Análisis formal, G.M.B.A.; Adquisición de financiación G.M.B.A.; Investigación, G.M.B.A.; Metodología, G.M.B.A.; Administración de proyecto, G.M.B.A.; Recursos, G.M.B.A.; Software, G.M.B.A.; Supervisión, G.M.B.A.; Validación, G.M.B.A.; Visualización, G.M.B.A.; Escritura – borrador original, G.M.B.A.; Escritura – revisión y edición, G.M.B.A.

## IX. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arizaga, C. (2021). *La Ciudad en la Sociología de Pierre Bourdieu. En Sociología y la Vida Urbana. De los clásicos a los problemas actuales*. Teseo Press Design.
- Bagaeen, S., & Clark, C. (2016). *Sustainable Regeneration of Former Military Sites*. En Routledge.
- Bourdieu, P. (1998). *Practical Reason: On the Theory of Action* Stanford University Press.
- Camerin, F. (2022a). Opening the barrier of military immured spaces in Italy: Is their regeneration going beyond the threshold of boundaries? en B. Yapicioglu, K. Lalenis (eds.), *Boundaries and Restricted Places* (1 ed., pp. 264-277). Elgaronline. <https://doi.org/10.4337/9781800884083.00029>
- Camerin, F. (2022b). Quartering as an aspect of Italy's post-unification urban development: The case of Milan's parade ground. *Planning Perspectives*, 38(2), 353-373. <https://doi.org/10.1080/02665433.2022.2095297>
- Cárdenas Brou, Cnel. F. R. (2019). FAP: Un siglo en el aire. *El Peruano*. <https://elperuano.pe/noticia/75043-fap-un-siglo-en-el-aire>
- Corón-Martínez, A. U. (2019). Habitus, campo y capital. Lecciones teóricas y metodológicas de un sociólogo bearnés. *Cinta de Moebio. Revista de Epistemología de Ciencias Sociales*, 66, <https://doi.org/10.4067/S0717-554X2019000300310>
- Escalante, M. A. (1995). Las Fuerzas Armadas en la estructura del Estado peruano del siglo XIX. *Pensamiento Constitucional*, 2(2), 169-201. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/pensamientoconstitucional/article/view/3382>
- Giddens, A. (1986). *The Constitution of Society: Outline of the Theory of Structuration*. University of California Press.
- Granovetter, M. (1973). The Strength of Weak Ties. *American Journal of Sociology*, 78(6). <https://www.journals.uchicago.edu/doi/abs/10.1086/225469>

Gunther Doering, J. (1983). *Planos de Lima, 1613-1983 Municipalidad de Lima Metropolitana* [Archivo PDF]. <https://www.scribd.com/document/601454615/262507606-Planos-de-Lima-1613-1983-Juan-Gunther-Doering>

Gutiérrez, A. B. (2012). *Las prácticas sociales: Una introducción a Pierre Bourdieu*. Eduvim.

Huntington, S. P. (1981). *The Soldier and the State: The Theory and Politics of Civil-Military Relations*. Harvard University Press.

Izcarra, S. (2009). *La praxis de la investigación cualitativa: Guía para elaborar tesis*. Editorial Plaza y Valdés S. A.

Jain, S. (2023). *Practising the Symbolic: Pierre Bourdieu's Contribution*. Routledge.

Janowitz, M. (1960). *The professional soldier, a social and political portrait*. Free Press. <https://archive.org/details/professionalsold00janorich/page/n5/mode/2up>

Kosak, D. (2018). Revisitando el debate sobre la fragmentación urbana: Una década y media después de "Splintering Urbanism". *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 14, 1-8. [https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/130389/14\\_03\\_RIURB\\_kosak.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/130389/14_03_RIURB_kosak.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Landman, K. (2011). Urban fragmentation: different views on its causes and consequences. En H. S. Geyer (Ed). *International Handbook of Urban Policy*, (2ªed., Vol.3 pp. 1-338). *Issues in the Developing World*.

Masterson, D. (2001). *Fuerza Armada y Sociedad en el Perú Moderno. Un estudio sobre relaciones civiles militares 1930-2000*. Instituto de Estudios Políticos y Estratégicos.

Mubi Brighenti, A., & Karrholm, M. (2019). *Urban Walls. Political and Cultural Meanings of Vertical Structures and Surfaces*. Routledge.

Ravitch, S. M., & Mittenfelner Carl, N. (2020). *Qualitative Research: Bridging the Conceptual, Theoretical, and Methodological*. SAGE Publications, Inc.

Sánchez Velásquez, L. David. (2023). Influencia de las Reformas Francesa y Estadounidense en la Cultura Organizacional del Ejército del Perú. *Revista Seguridad y Poder Terrestre*, 2(1), 157-172. <https://ceeep.mil.pe/2023/02/09/influencia-de-las-reformas-francesa-y-estadounidense-en-la-cultura-organizacional-del-ejercito-del-peru/>

Stake, R., E. (1998). *Investigación con estudio de casos*. Ediciones Morata [Archivo PDF]. <https://www.nelsonreyes.com.br/LIVRO%20STAKE.pdf>

Stephenson, M. O., & Zanotti, L. (2016). *Building Walls and Dissolving Borders*. Routledge.

Toche Medrano, E. (2023). *Guerra y Democracia. Los Militares peruanos y la Construcción nacional*. Desco.

Vidal, R. (1997). *Metrópolis en recomposición: Elementos para una teoría de la fragmentación urbana* [Archivo PDF]. <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal6/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/254.pdf>

Vidal-Koppmann, S. (2009). Fragmentación Socio-espacial en la Periferia de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Journal of Latin American Geography*, 8(1), 79-97. <https://dx.doi.org/10.1353/lag.0.0038>

Villanueva, C. (2022). *El Desafío de un Proyecto Nacional en Perú. La Primera Fase del Gobierno Revolucionario De Las Fuerzas Armadas 1968-1975*. Manoalzada Editores.

Wacquant, L. (2017). Bourdieu viene a la ciudad: Pertinencia, principios, aplicaciones. *EURE*, 43(129), 279-304. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612017000200013>

Wacquant, L. (2023). *Bourdieu in the City. Challenging Urban Theory*. Wiley.

## X. AGRADECIMIENTOS

El presente artículo se desarrolló como parte del curso "Desarrollo de la Investigación I" en el programa del Doctorado en Ciencias en Arquitectura de la Universidad Nacional de Ingeniería (UPG FAUA UNI) en Lima, Perú, 2024. Agradezco especialmente la asesoría del Dr. Arq. José Carlos Hayakawa Casas y del Dr. Arq. Luis Elías Rodríguez Rivero, quienes brindaron orientación invaluable durante el proceso.

# PERCEPCIÓN DE VALORES BIOFÍLICOS EN EL HUMEDAL ROCUANT ANDALIÉN, ÁREA METROPOLITANA DE CONCEPCIÓN, CHILE

PERCEPTION OF BIOPHILIC VALUES IN THE ROCUANT ANDALIÉN WETLAND,  
METROPOLITAN AREA OF CONCEPCION, CHILE

CAROLINA ROJAS-QUEZADA 2  
PAULA VILLAGRA 3  
FELIPE JORQUERA 4

- 1 Artículo derivado de las investigaciones de ANID FONDECYT N° 1190251 (2019-2024) "Efectos de urbanización y accesibilidad en los Humedales Urbanos del área metropolitana de Concepción (URBANCOST II)". y fondo de financiamiento de centros de excelencia en investigación ANID FONDAP 1522A0004
- 2 Doctora en Cartografía, SIG y Teledetección  
Subdirectora de Investigación, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales -  
Investigadora Principal Centro de Desarrollo Urbano Sustentable  
Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0001-9505-4252>  
[carolina.rojas@uc.cl](mailto:carolina.rojas@uc.cl)
- 3 Doctora en Arquitectura y Planificación  
Profesora Asociada, Instituto de Ciencias Ambientales y Evolutivas, Facultad de Ciencias  
Universidad Austral de Chile, Valdivia, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0001-6428-3933>  
[paula.villagra@uach.cl](mailto:paula.villagra@uach.cl)
- 4 Magíster en Asentamientos Humanos y Medio Ambiente  
Estudiante de Doctorado en Arquitectura y Estudios Urbanos, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos  
Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0003-1854-2994>  
[fjorquera@uc.cl](mailto:fjorquera@uc.cl)



Este estudio analiza la percepción de valores biofílicos en el humedal Rocuant-Andalién, ubicado en el área metropolitana de Concepción, Chile y examina cómo estas percepciones varían según las tipologías de barrios. El objetivo principal es comprender cómo las diferentes características urbanísticas y sociodemográficas influyen en la valoración de este espacio natural. Para ello, se aplicó un cuestionario georreferenciado a 326 residentes de distintas tipologías de barrios, en el que se evaluó nueve tipos de valores biofílicos (utilitarista, naturalista, ecológico-científico, estético, simbólico, humanista, moralista, dominionista y negativista). Se utilizó un enfoque de Sistemas de Información Geográfica de Participación Pública (PPGIS) y el análisis de hot spot para identificar clústeres de percepción. Los resultados revelaron que las percepciones del humedal varían significativamente según la tipología de barrio, destacándose una mayor valoración de los valores utilitarios y estéticos en áreas de baja densidad. Se identificaron hotspots que indican áreas con alta valoración de ciertos valores biofílicos. La integración de PPGIS y los valores biofílicos demuestra cómo los patrones espaciales influyen en la percepción de los humedales urbanos. Los resultados sugieren que mejorar la infraestructura y la accesibilidad podría fortalecer la conexión de los residentes con estos espacios naturales. Los hallazgos subrayan la importancia de desarrollar políticas de conservación y planificación urbana que sean inclusivas y efectivas, para promover una percepción y gestión más favorable de los humedales urbanos.

**Palabras clave:** humedales urbanos, valores biofílicos, percepción ambiental, sistemas de información geográfica participativa, planificación urbana

This study analyzes the perception of biophilic values in the Rocuant-Andalién wetland, located in the Concepción Metropolitan Area, Chile, and examines how these perceptions vary according to neighborhood typologies. The main objective is to understand how different urban and sociodemographic characteristics influence the valuation of this natural space. For this purpose, a geo-referenced questionnaire was applied to 326 residents of different neighborhood typologies, assessing nine types of biophilic values (utilitarian, naturalistic, ecological-scientific, aesthetic, symbolic, humanistic, moralistic, dominionist, and negativist). A Public Participation Geographic Information Systems (PPGIS) approach and hot spot analysis were used to identify perception clusters. Results revealed that wetland perceptions vary significantly by neighborhood typology, with a higher valuation of utilitarian and aesthetic values in low-density areas standing out. Hotspots were identified that indicate areas with a high valuation of certain biophilic values. The integration of PPGIS and biophilic values demonstrates how spatial patterns influence the perception of urban wetlands. The results suggest that improving infrastructure and accessibility could strengthen residents' connections to these natural spaces. The findings underscore the importance of developing inclusive and effective conservation and urban planning policies to promote a more favorable perception and management of urban wetlands.

**Keywords:** urban wetlands, biophilic values, environmental perception, participatory geographic information systems, urban planning

## I. INTRODUCCIÓN

Los humedales urbanos son ecosistemas clave que brindan múltiples servicios ecosistémicos, como la regulación hidrológica, la conservación de la biodiversidad y la mitigación de los efectos del cambio climático (Mitsch & Gosselink, 2015). En el contexto latinoamericano, estos ecosistemas enfrentan una creciente presión debido a cambios en los usos de suelo y la falta de políticas de planificación y de conservación, lo que ha resultado en una pérdida significativa de su extensión y funcionalidad ecológica (Rojas et al., 2019). En Chile, el interés por los humedales urbanos ha impulsado la investigación ambiental en los últimos años (Hidalgo-Corrotea et al., 2023). Sin embargo, la interacción social con estos espacios naturales sigue siendo un campo emergente que busca comprender, a través de instrumentos de percepción, cómo el diseño urbano influye en la valoración de los espacios naturales y su biodiversidad. Los humedales urbanos son también espacios recreativos; por tanto, es fundamental comprender cómo los valoran las diferentes comunidades urbanas (Villagra et al., 2024; Alikhani et al., 2021).

El área metropolitana de Concepción, ubicada en la región del Biobío en Chile es un laboratorio en el estudio de humedales urbanos; a pesar de ello, los estudios de percepción han recibido atención limitada (Villagra et al., 2024). En estudios de percepción, la hipótesis de la biofilia y los enfoques basados en el lugar, proporcionan un enfoque teórico útil para entender cómo las personas valoran los entornos naturales. La hipótesis de la biofilia, propuesta por Kellert y Wilson (1993), sugiere que los valores que las personas asignan al entorno natural reflejan expresiones universales y funcionales de su dependencia como especie humana del mundo natural. Kellert y Wilson (1993) clasifican estos valores en nueve categorías:

- Utilitarista: El valor de la naturaleza por proporcionar beneficios de carácter material y que pueden ser útiles.
- Naturalista: El valor obtenido del contacto directo con la naturaleza, acompañado de la exploración y curiosidad que puede evocar un sentido de fascinación, asombro y maravilla.
- Ecologista-científica: El valor de obtener satisfacción a partir del estudio de la naturaleza, que facilita la resolución de problemas y otras funciones cognitivas.
- Estética: El valor que proporciona satisfacción visual y que apela a la belleza observada en la naturaleza.
- Simbólica: El valor observado en símbolos naturales que proporcionan una forma de comunicación y de expresar nuestros pensamientos.
- Humanista: El valor observado en el fuerte apego hacia elementos individuales del entorno, más comúnmente los animales.
- Moralista: El valor de sentir un fuerte sentido de responsabilidad ética y afiliación hacia el mundo natural.
- Dominionista: El valor que suscita el deseo de dominar o controlar el entorno natural.
- Negativista: El valor obtenido en ambientes que transmiten sentimientos negativos como el miedo, la aversión y la antipatía.

Los valores biofílicos, junto con un enfoque metodológico de Sistemas de Información Geográfica de Participación Pública (en adelante PPGIS), sirven para comprender cómo los individuos de diferentes barrios en Concepción Metropolitana perciben el valor de los humedales cercanos a sus residencias (Villagra et al., 2024). El PPGIS se ha utilizado para mapear percepciones asociadas con ubicaciones específicas, conservación de la vida silvestre y conflictos de uso del suelo (Brown y Kytta, 2014).

El humedal Rocuant-Andalién, ubicado en las comunas de Talcahuano y Penco, ejemplifica los retos y oportunidades en la conservación de humedales urbanos costeros, más aún cuando recientemente se han creado sus instrumentos de gestión por parte del Ministerio de Medio Ambiente (Planes de Gestión). Este estudio contribuye a comprender cómo las tipologías barriales del entorno influyen en la percepción de los valores biofílicos en el humedal Rocuant-Andalién, proporcionando información valiosa para la sostenibilidad en un contexto urbano latinoamericano.

En específico, se desarrolló un cuestionario en tres tipologías de barrios. La muestra incluyó a 326 encuestados, distribuidos proporcionalmente según el tamaño de la población de cada tipología de barrio. Se realizó un análisis de espacial para explorar variaciones en la distribución de los valores biofílicos (Villagra et al., 2024). Al explorar la relación entre las tipologías de barrios y la percepción de los humedales, se pretende destacar la importancia de considerar la diversidad de contextos urbanos y socioeconómicos en la formulación de políticas de conservación. La hipótesis de este estudio es comprobar si existen diferencias en la percepción de los valores biofílicos y si éstas pueden explicarse por el entorno urbano y el acceso a la naturaleza. Si bien esta metodología ya fue utilizada para el humedal Los Batros en el estudio de Villagra et al. (2024) en esta oportunidad se explora en un humedal costero, el cual no está totalmente urbanizado como el humedal Los Batros (humedal palustre) cuya densificación presenta más elementos de diseño urbano planificado como son las "villas de tejido de mediana densidad". En los humedales ubicados en Rocuant-Andalién, la urbanización es dispersa y fragmentada y la zona ha sido fuertemente impactada por inundaciones, como las provocadas por el tsunami del año 2010, lo que influye en la percepción de los valores biofílicos de la comunidad. Los hallazgos de este estudio sugieren que una gestión efectiva de los humedales urbanos debe considerar y valorar estos aspectos biofílicos en humedales impactados por desastres desde la perspectiva de las personas.

## II. MARCO TEÓRICO

### El valor de la percepción en los Humedales Urbanos

Los humedales urbanos desempeñan funciones cruciales en el mantenimiento de la salud y el bienestar humano. Son espacios recreativos y educativos, lo que contribuye al bienestar psicológico y físico de las poblaciones urbanas (Rojas-Quezada et al., 2022; Villagra et al., 2024). Estas contribuciones principalmente se han medido a partir de estudios de percepción, los que han apuntado principalmente

Tipología de barrio	Unidades Vecinales Densidad Baja	Unidades Vecinales Densidad Media	Viviendas ajardinadas
Nº de la muestra	166	144	16
Densidad de población (hab/há)	50.9	63.41	3.99
Densidad de vivienda (viv/há)	19.26	19.73	1.41
Densidad de áreas verdes (hab/m <sup>2</sup> )	2.37 m <sup>2</sup> /persona	1.51 m <sup>2</sup> /persona	3.47 m <sup>2</sup> /persona
Descripción	Barrios de baja densidad con viviendas unifamiliares de estratos medios y bajos. Conexión intermedia y vías de transporte en estado regular, cercanos a áreas industriales con déficit de infraestructura y equipamiento.	Barrios residenciales de densidad media con viviendas unifamiliares y conjuntos residenciales, tanto antiguos como nuevos. Presentan una conexión adecuada y un estado regular a bueno de las vías de transporte, aunque con una proporción limitada de vegetación y áreas verdes.	Barrios de uso residencial de media y baja densidad con viviendas de estratos medios y medios altos. Entre sus particularidades se observa una excelente cobertura de áreas verdes. Tienen buena conexión y estado de vías de transporte.
Tipo de vivienda	Viviendas predominantes de uno o dos pisos, unifamiliares, con materialidad de aceptable a heterogénea.	Predominan las viviendas unifamiliares de 2 pisos, con distribución lineal y pareada, que incluyen pequeños patios traseros y antejardines. Además, hay bloques de edificios de viviendas sociales que cuentan con áreas verdes internas y externas, todos con buena materialidad.	Viviendas unifamiliares, de uno o 2 pisos, con patio trasero de buena materialidad.
Ejemplo			

Tabla 1. Definición de Tipologías de Barrio. Fuente: Elaboración de los autores

a la valoración de los servicios ecosistémicos, aquí los servicios culturales han sido lo más valorados por las personas, esto por sus efectos favorables en la vida cotidiana (Alikhani et al., 2021). En diseño urbano, la percepción cambia con la inclusión de elementos naturales en la ciudad, ya sean humedales o calles con espacios abiertos, azules y de vegetación, esto mejora la interacción humana con sus entornos (Johnson et al., 2024; Sun et al., 2024). También, la alta valoración de la naturaleza depende de los años de educación y la conciencia ambiental, las que propician percepciones que fomentan la conservación y uso sostenible de los humedales (Kaplowitz y Kerr, 2003; Rojas et al., 2017).

La biofilia refleja la conexión inherente de los humanos con la naturaleza. Kellert y Wilson (1993) expanden esta hipótesis al identificar nueve valores biofílicos que reflejan la forma en que las personas perciben y valoran el entorno natural. En línea con la hipótesis de la biofilia, la percepción de los individuos hacia la naturaleza es producto de una interacción entre factores innatos (genéticos) y ambientales del entorno (Gunnarsson y Hedblom, 2023), por tanto la conexión humana con los humedales urbanos podría ser del orden de los valores utilitarios, naturalista, ecológico-científico, estético, simbólico, humanístico, moralista, dominionístico y negativista, en el que cada uno captura un aspecto diferente de la relación humano-naturaleza (Kellert & Wilson, 1993).

En el caso de los humedales, la percepción de valores biofílicos reconoce la predominancia de los valores ecológico-científicos y estéticos (Dobbie y Green, 2013). Sin embargo, en contextos latinoamericanos la percepción de los valores biofílicos depende de la proximidad, accesibilidad y variables sociodemográficas como la educación y el ingreso, donde los barrios con viviendas ajardinadas tienen una mayor apreciación a los valores estético y humanista (Villagra et al., 2024). Así mismo, la diversidad de humedales urbanos determinada por la presencia/ausencia de infraestructura, iluminación, cuerpos de agua visible, entre otros, condicionan el uso que las personas hacen de los humedales (Villagra y Dobbie, 2014). En estos casos, los valores biofílicos son esenciales para entender cómo las personas interactúan con su entorno natural y en consecuencia, los resultados aportan al desarrollo de políticas de gestión ambiental efectivas, al profundizar en la relación ser humano-naturaleza.

### III. METODOLOGÍA

#### PPGIS como Herramienta para la Planificación Participativa

PPGIS se ha establecido como una herramienta valiosa para mapear y analizar las percepciones comunitarias sobre los entornos



**Figura 1.** Barrios colindantes al Humedal Rocuant Andalien. Comuna de Talcahuano y Penco. a) El Morro, b) Las Salinas, c) y d) Los Fojadores. En base a registros en terreno y Google Earth. Fuente: Elaboración de los autores.

naturales, incluidos los humedales urbanos, facilitando una comprensión más profunda de las interacciones entre la comunidad y su entorno natural (Brown y Kyttä, 2014).

En primer lugar, se realizó la fotointerpreación y trabajo de campo para mapear las características del entorno del humedal (1km de radio). Los barrios en el entorno se clasificaron en tres tipologías: 1) Unidades Vecinales de Densidad Baja, 2) Unidades Vecinales Densidad Media, 3) Viviendas A Jardinadas. En la caracterización se usaron las siguientes variables de población y estructura urbana: densidad de población, densidad de vivienda, densidad de áreas verdes y tipo de vivienda (Tabla 1).

Para identificar la percepción de biofilia del humedal, se realizó una encuesta semi estructurada con base a una muestra probabilística correspondiente a 326 hogares con un margen de error del 5% y un nivel de confianza del 95% con un valor p de 0,7 respecto a la valoración positiva del humedal como área de valor ecológico. Las 326 encuestas corresponden a una por

hogar y se distribuyen geográficamente en las tres tipologías del barrio; a) Unidades Vecinales Densidad Baja (166 encuestados), b) Unidades Vecinales Densidad Media (144 encuestados) y c) Viviendas A Jardinadas (16 encuestados). Los barrios que limitan con el humedal (El Morro, Las Salinas, y Los Fojadores, ubicados en la Figura 1) tanto en las comunas de Talcahuano como en Penco, se caracterizan por su densidad media y por viviendas unifamiliares de 2 pisos. En el caso de Talcahuano (El Morro y Las Salinas), las viviendas se encuentran separadas por la calle y vereda (Figura 1. a y b). Los barrios que colindan con el humedal en la comuna de Penco (Villa Belén y Los Forjadores) están ubicados en altura con una visión panorámica del humedal (Figura 1. c y d).

La encuesta se desarrolló puerta a puerta, a personas mayores de edad, en tres dimensiones: espacial, sociocultural, ambas de caracterización del perfil del encuestado y perceptual, la que parte con la pregunta ¿Qué es para Ud. un humedal? con alternativas de definiciones que representan los valores:

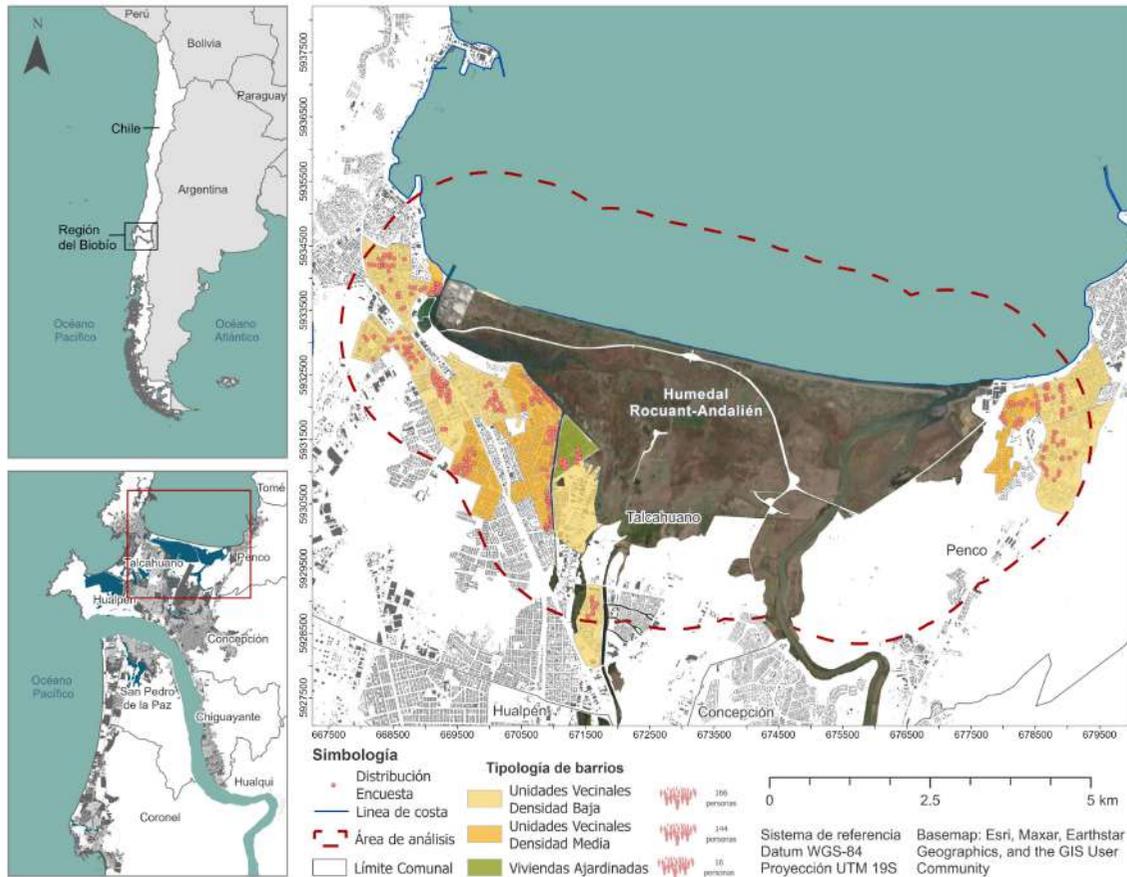


Figura 2. Tipología de Barrio y georeferenciación de las 326 encuestas aplicadas. Fuente: Elaboración de los autores.

natural, espiritual, negativo y productivo para seguir con el listado de frases específicas que evalúan los 9 valores biofílicos establecidos por Kellert y Wilson (1993) con la escala Likert 1-5, donde 1 corresponde a “Estar muy en Desacuerdo”, 3 a “Neutral” y 5 a “Estar muy de Acuerdo” que posteriormente para el análisis de clúster se reclasificaron en 3 “De Acuerdo” “Neutral” y en “Desacuerdo” (Figura 2).

Se determinó la distribución geográfica de las respuestas de la encuesta, a partir de análisis espacial a partir de la clasificación del valor de biofilia:

1. De acuerdo: Se consideran todas las respuestas por tipología de biofilia que se encuentren entre los valores 1 y 2.
2. Neutro: Se consideran todas las respuestas por tipología de biofilia iguales a 3.
3. Desacuerdo: Se consideran todas las respuestas por tipología de biofilia entre 4 y 5.

Con la clasificación de biofilia se realizó un análisis de cluster de los valores con una grilla de 300x300m utilizando un análisis de “hot spot”.

#### IV. RESULTADOS

##### Categorías de barrio y los efectos en el significado del humedal Rocuant-Andalién

El análisis espacial de la encuesta evidencia que, en todas las tipologías de barrio, alrededor del 70% de la población define el humedal como un espacio natural. La figura 3 muestra cómo diferentes barrios categorizan el significado del humedal. Aunque el valor natural es mayoritario en los barrios de unidades vecinales de densidad baja y media, un porcentaje considerable de residentes tiene una percepción negativa del humedal, 15.6% y 19.4% respectivamente, siendo esta última más presente en el área de Penco. También se destaca la percepción negativa

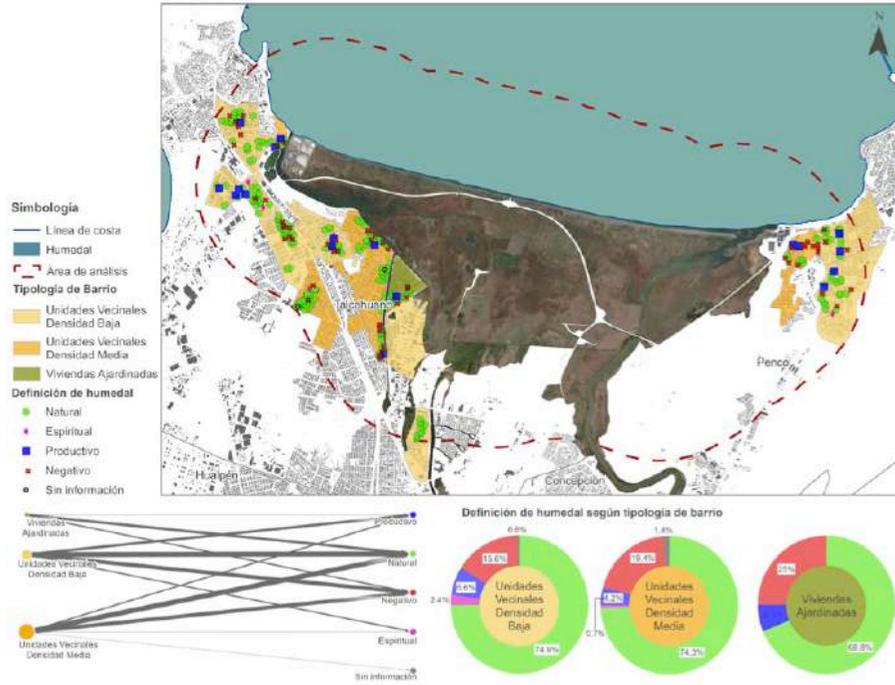


Figura 3. Distribución espacial del significado del humedal Rocuant-Andalién. Fuente: Elaboración de los autores, en todas las figuras el humedal se representa con una imagen satelital de google earth.

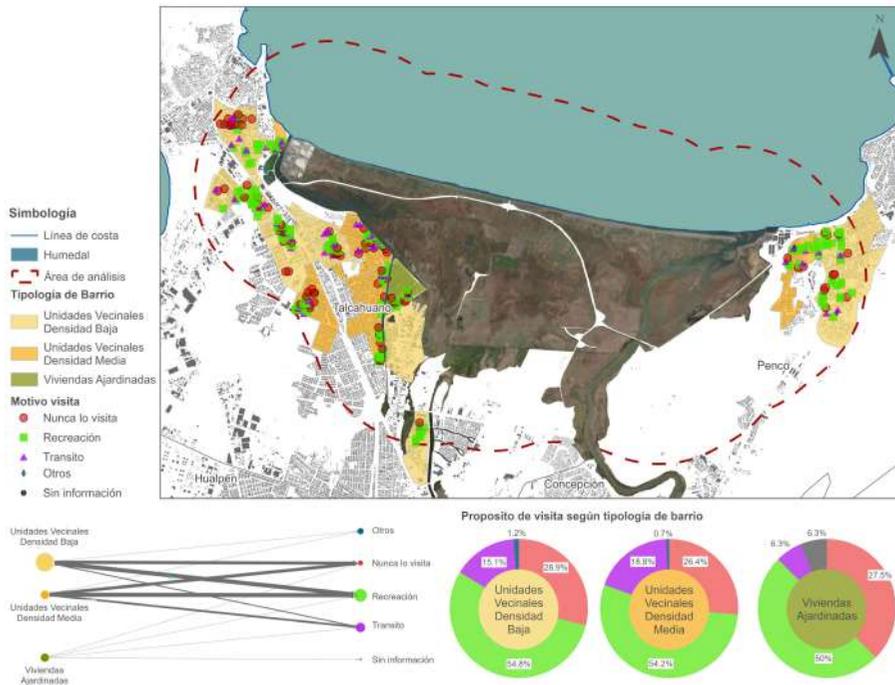


Figura 4. Propósito de visita del humedal Rocuant-Andalién. Fuente: Elaboración de los autores.

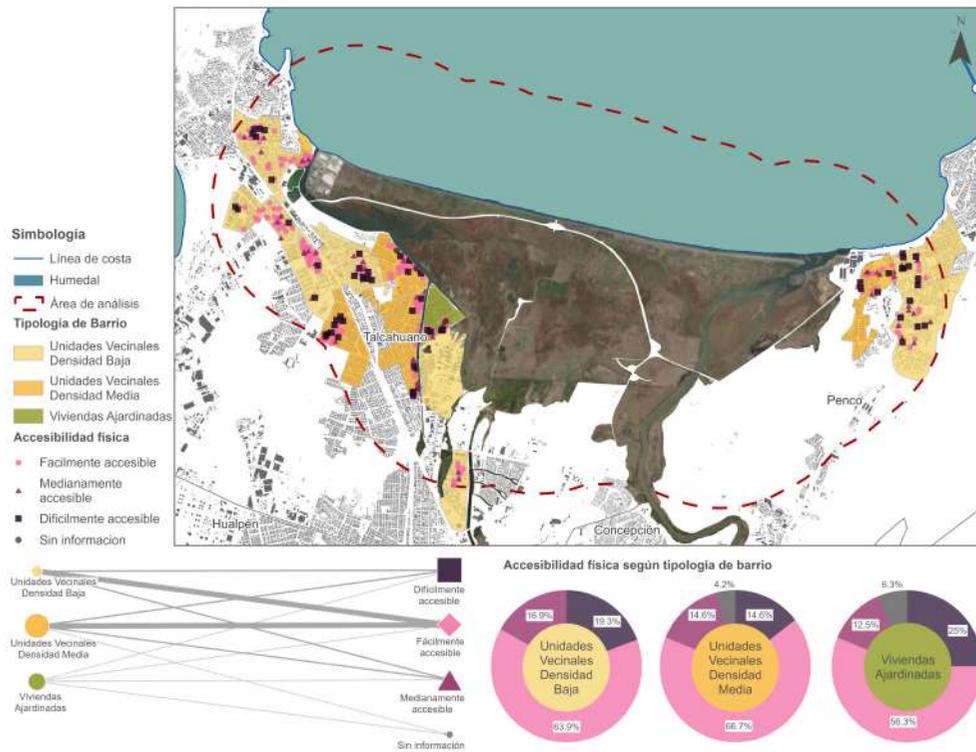


Figura 5. Distribución espacial respecto a la percepción de accesibilidad física al humedal Rocuant-Andalién. Fuente: Elaboración de los autores.

con un 25% de las “viviendas ajardinadas” sobre el humedal. Le sigue el significado productivo, percibido por el 6% de los encuestados de las “unidades vecinales densidad baja” y “viviendas ajardinadas”.

El siguiente mapa en la figura 4 muestra la distribución espacial del propósito de visita al humedal. En las unidades vecinales de densidad baja, el 54.8% de los encuestados visitan el humedal con fines recreativos, destacando su importancia como espacio de ocio, aunque un 28.9% nunca lo visitan, indicando una desconexión con el espacio natural. En las unidades vecinales de densidad media, también se observa un alto uso recreativo del 54.2%, seguido del uso de tránsito del 18.8%, lo que refleja su utilidad funcional. Por otro lado, en las viviendas ajardinadas, el 50% lo visita por recreación, un 27.5% nunca lo visita siendo el porcentaje más alto de desconexión (Figura 3).

El análisis espacial de la percepción de accesibilidad física al humedal Rocuant-Andalién revela que, existen variaciones notables entre las diferentes tipologías de barrios. En las unidades vecinales de densidad baja y media, la mayoría

de los encuestados (63.9% y 66.7% respectivamente) considera que el humedal es fácilmente accesible, aunque un porcentaje lo encuentra difícilmente accesible (19.3% y 14.6% respectivamente). Por otro lado, los residentes de viviendas ajardinadas también consideran que es de fácil accesibilidad con un 56.3%, mientras que el 12.5% encuentra que es medianamente accesible y un 25% considera el acceso difícil (Figura 5).

### Valores Biofílicos Percibidos

Los mapas de las figuras 6a, 6b y 6c presentan los hotspots de valores biofílicos (utilitario, naturalista, científico-ecológico, estético, simbólico, moralista, dominionista, negativista y humanista) percibidos por los encuestados en el área de influencia del humedal Rocuant-Andalién. A continuación, se presenta la interpretación de estos valores, relacionándolos con las tipologías de barrios descritas en la metodología.

Para el valor utilitario, se observa una concentración de respuestas de acuerdo en la zona de Talcahuano Norte, particularmente en las unidades vecinales de baja densidad.

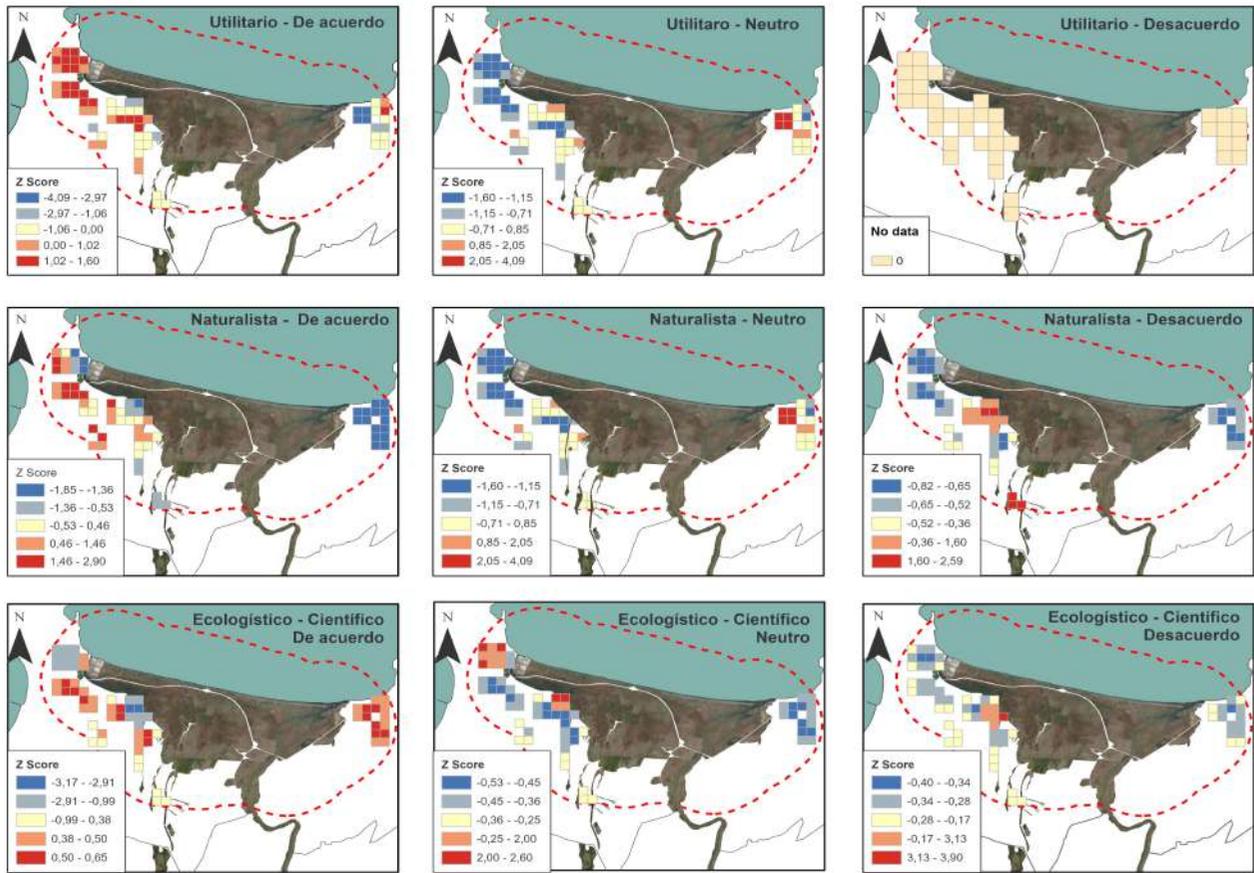


Figura 6a. Clústers de valores de biofilia: Utilitario, Naturalista y científico-ecológico. Fuente: Elaboración de los autores.

Esto sugiere que los residentes de estas áreas ven el humedal principalmente como un recurso útil. En contraste, en la zona de Penco, identificado como densidad media, el clúster neutral se destaca lo que indica una valoración más moderada del humedal en términos utilitarios. La percepción naturalista muestra clústeres de acuerdo a los barrios de densidad baja en Talcahuano, lo que indica una apreciación de la naturaleza del humedal. Sin embargo, los barrios de densidad media presentan clústeres de desacuerdo, sugiriendo una menor valoración de los aspectos naturalistas del humedal en estas áreas. La percepción científico-ecológica revela que los barrios de densidad baja tienen clústeres de acuerdo, aunque con un score Z bajo, lo que indicaría respuestas dispersas. En contraste, las valoraciones neutras y en desacuerdo presentan scores Z altos, indicando clústeres bien definidos de hot spot (Figura 6a).

En el valor estético, se observa una concentración de puntuaciones de acuerdo en Talcahuano, especialmente en los barrios de densidad baja, con puntuaciones Z positivas que indican un fuerte acuerdo con el valor estético del humedal. Las puntuaciones neutras están dispersas, pero hay una ligera concentración en la parte central del área de estudio. Las áreas de desacuerdo significativo se encuentran en los barrios de densidad baja del sector norte de Talcahuano, con puntuaciones Z muy negativas, especialmente en azul y gris oscuro. En el valor simbólico, se observa un patrón similar al del valor estético, con concentraciones de acuerdo en los barrios de densidad baja. Las puntuaciones neutras están más dispersas, pero con una leve concentración en las viviendas ajardinadas. Para el valor moralista, las áreas de acuerdo, están concentradas principalmente en la parte occidental y central del humedal en ambas comunas, con puntuaciones Z positivas. Las puntuaciones neutras están bastante

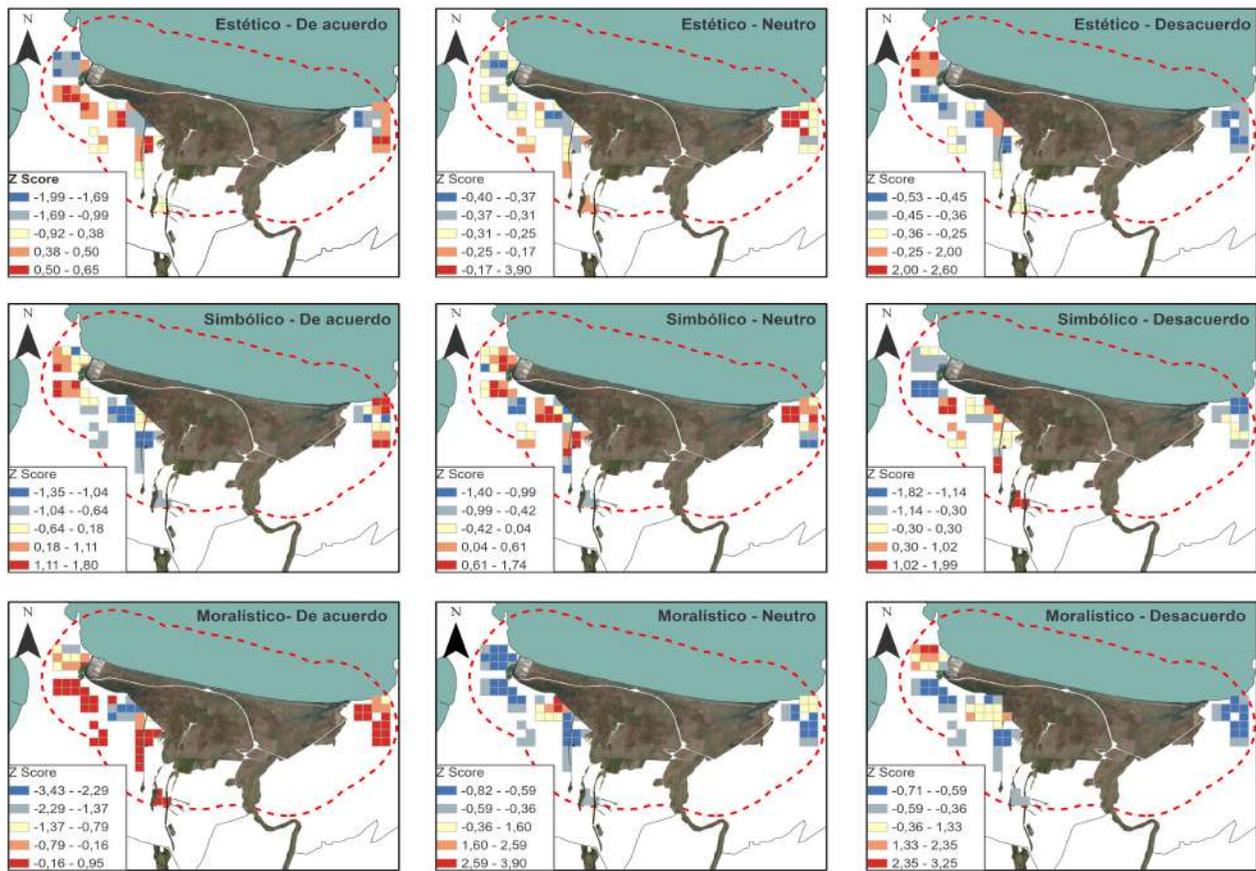


Figura 6b. Clústers de valores de biofilia: Estético, Simbólico y Moralístico. Fuente: Elaboración de los autores.

dispersas, mientras que las áreas de desacuerdo con el valor moralista están concentradas principalmente en los barrios de densidad baja de Talcahuano norte (Figura 6b).

En la categoría dominionista, las áreas con puntuaciones de acuerdo se concentran en los barrios de densidad baja. Las puntuaciones Z varían de 0.62 a 1.68, lo que indica una alta valoración dominionista en estas zonas. Las puntuaciones neutrales están distribuidas en la zona central correspondiente a viviendas ajardinadas y parte de densidad media, con puntuaciones Z que varían entre -1.88 y 2.50, lo que evidencia una valoración moderada. Para el valor negativista, las áreas de acuerdo están más dispersas, pero se concentran en las viviendas ajardinadas (puntuaciones Z varían entre 0.94 y 1.80). Las puntuaciones neutrales se distribuyen, con puntuaciones Z que varían entre -1.78 y 2.44. Las áreas de desacuerdo se concentran en los barrios de densidad media y baja

principalmente, con puntuaciones Z muy negativas. En la categoría humanístico, las áreas de acuerdo se concentran en la zona central en las 3 tipologías de barrio, con puntuaciones Z positivas pero bajas. Las puntuaciones neutrales se concentran en los barrios de densidad baja de Talcahuano (Figura 6c).

## V. DISCUSIONES

La integración de los valores biofílicos con el método PPGIS permite observar cómo los patrones espaciales influyen en la percepción de los humedales urbanos, como ya se ha demostrado en el caso del humedal Los Batros en Concepción (Villagra et al., 2024). Los resultados del análisis espacial revelan que la distribución de los valores biofílicos varía según la tipología de barrio. La identificación de

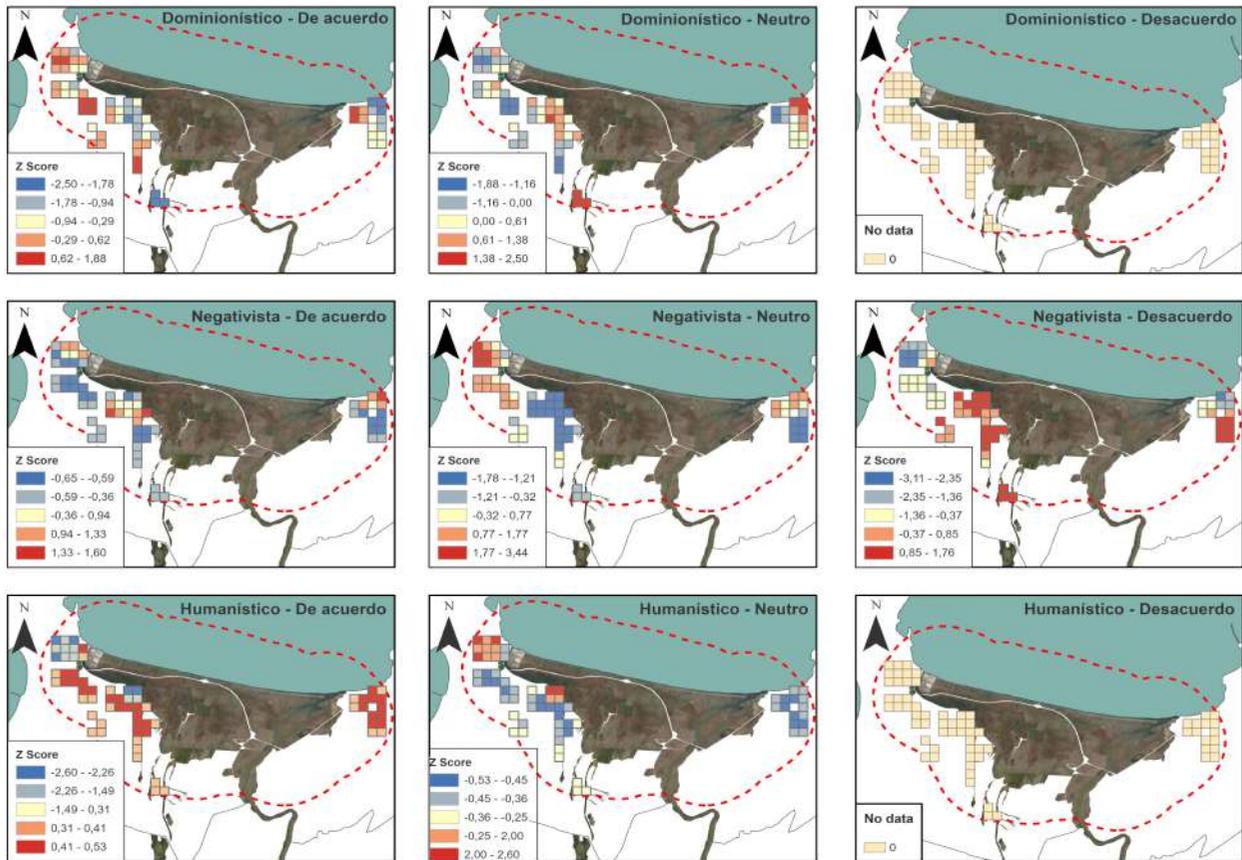


Figura 6c. Clústers de valores de biofilia: Dominante, Negativo y Humanístico. Fuente: Elaboración de los autores.

hotspots de valores biofílicos facilita la implementación de acciones como de restauración y de infraestructura para aprovechar los beneficios para la salud y las oportunidades de vivir en proximidad a la naturaleza, así como naturalizar los entornos urbanos.

Los hotspots “de acuerdo” en las unidades vecinales de baja densidad en Talcahuano Norte, sugieren que estos residentes perciben el humedal principalmente como un recurso útil. La evidencia destaca que los valores utilitarios de los ecosistemas, como la provisión de recursos y servicios, son altamente valorados en áreas urbanas debido a la necesidad de espacios multifuncionales (Brody et al., 2005). La percepción utilitaria puede estar influenciada por la dependencia de los servicios ecosistémicos proporcionados por los humedales,

como la regulación de inundaciones y la provisión de agua (Mitsch y Gosselink, 2015; Rojas et al., 2017). Para el valor naturalista, el “acuerdo” en barrios de densidad baja en Talcahuano y los clústeres de “desacuerdo” en barrios de densidad media sugieren una apreciación variable de la naturaleza del humedal. Esto indica que la apreciación de los valores naturalistas puede estar influenciada por el grado de conexión con la naturaleza (Kaplowitz y Kerr, 2003). Las áreas con mayor acceso a espacios naturales tienden a mostrar una valoración más alta en términos naturalistas, debido a la posibilidad de interactuar con la biodiversidad y disfrutar de sus beneficios psicológicos y recreativos (Marselle et al., 2020). Además, los resultados demuestran que el acceso a este humedal es adecuado y fácil, lo que facilitaría ir a visitar el humedal y potenciaría la demanda por infraestructura de recreación.

En los valores científico - ecológico los hotspots “de acuerdo” en barrios de densidad baja y los de “desacuerdo” en áreas con puntuaciones altas, indican respuestas dispersas pero significativas. La percepción científico-ecológica está relacionada con el reconocimiento del valor de los humedales para la investigación y la conservación (Brown, G., y Kytta, 2014). Si bien esto es reconocido en el Humedal Los Batros (Villagra et al., 2024) en el humedal Rocuant-Andalién la falta de valoración puede explicarse por la ausencia de actividades educativas, ya que una valoración “de acuerdo” está altamente relacionada con la presencia de instituciones educativas y programas de concienciación ambiental en funcionamiento.

El valor estético muestra un alto nivel de acuerdo en barrios de densidad baja, lo que implica un reconocimiento de la belleza escénica y de las oportunidades para la recreación y contemplación (Rojas-Quezada et al., 2022). La alta valoración estética puede estar influenciada por la calidad visual del paisaje y la percepción de tranquilidad y belleza natural (Kaplowitz y Kerr, 2003). Mientras que, los valores “de acuerdo” en el valor simbólico, observados en barrios de densidad baja, las puntuaciones neutrales del mismo valor biofílico en viviendas ajardinadas sugieren una percepción variada del valor simbólico. La variabilidad en la percepción de estos valores ha sido observada en estudios previos, relacionada con la diversidad cultural y las diferencias en la historia local de las comunidades (Nassauer, 2004).

Los valores “de acuerdo” en barrios de densidad baja se asocian al valor biofílico de dominancia, sugiriendo una actitud de control de los ecosistemas, lo que puede llegar a ser favorable si esto se refleja en acciones de gestión donde participa la comunidad. En cuanto al valor negativista, los hotspots “de acuerdo” en viviendas ajardinadas y las áreas de “desacuerdo” en barrios de densidad media y baja indican una percepción negativista con variabilidad espacial. A menudo y debido a problemas como la falta de manejo de la basura y de la percepción de peligros, influye en una percepción menor de los beneficios psicológicos (Wyles et al., 2016). Sin embargo, mejoras en la infraestructura y una gestión adecuada pueden reducir las percepciones negativistas (Villagra et al., 2024). Esto podría subsanarse si se implementa la Ruta Patrimonial de humedales urbanos del Biobío, impulsado por el Ministerio de Bienes Nacionales, porque ésta incluye propuestas de localización de señaléticas y miradores entre otras infraestructuras. Por último, el valor humanista, presenta acuerdo en la zona central y en las tres tipologías de barrio, lo que evidencia que las personas asocian el humedal con su bienestar emocional y social. La presencia de espacios verdes accesibles y bien

gestionados puede aumentar la percepción humanista y mejorar la calidad de vida urbana (Rojas-Quezada et al., 2022). Por lo tanto, trabajar en esta línea en el humedal de estudio, contribuiría a asegurar una percepción favorable promoviendo su cuidado y conservación.

## VII. CONCLUSIONES

La comprensión de las percepciones comunitarias y de los valores biofílicos de los humedales, es fundamental para desarrollar políticas de conservación y planificación territorial que sean inclusivas y efectivas. A partir del PPGIS, se identifican tres tendencias.

Diferenciación en los valores biofílicos por tipo de barrio. La percepción del humedal Rocuant-Andalién varía significativamente según la tipología de barrio. Los residentes de unidades vecinales de densidad baja y media se relacionan con el humedal por sus beneficios utilitarios y estéticos, mientras que los residentes de viviendas ajardinadas muestran una mayor relación con el humedal en base a valores humanistas y naturalistas. Esta diferenciación sugiere que las características urbanísticas y sociodemográficas influyen directamente en cómo se perciben los espacios naturales y en las relaciones que surgen entre el ser humano y naturaleza, en el que se destaca la importancia de considerar estas variaciones en la planificación y gestión de humedales urbanos.

Accesibilidad y usos recreativos: La percepción de accesibilidad física al humedal varía entre las diferentes tipologías de barrios, con una mayor proporción de residentes de viviendas ajardinadas consideran el acceso como fácil en comparación con aquellos de unidades vecinales de densidad baja y media. Los usos recreativos del humedal son predominantes en todas las tipologías, pero especialmente en unidades vecinales de densidad baja, donde el 54.8% de los encuestados lo visitan con fines recreativos. Sin embargo, la notable desconexión de algunos residentes, particularmente en las viviendas ajardinadas demuestra que, el 27,5% nunca lo visita, lo que resalta la necesidad de mejorar la infraestructura de acceso y la trama urbana para promover un uso más equitativo del humedal.

Valoración de biofilia: La valoración biofílica del humedal Rocuant-Andalién muestra una clara variabilidad espacial influenciada por la proximidad y accesibilidad. Los valores utilitarios y estéticos son predominantemente apreciados en las unidades vecinales de densidad baja, mientras que los valores naturalistas y humanistas son más valorados en las viviendas ajardinadas. Esta variabilidad

en la valoración biofílica sugiere que, la integración de programas educativos y de concienciación ambiental junto con la mejora de la infraestructura y accesibilidad, podría fortalecer la conexión de los residentes con el humedal y promover una percepción más positiva y equilibrada de sus múltiples valores biofílicos.

En cuanto al aporte en políticas de conservación, los valores biofílicos pueden ser considerados en las iniciativas de planificación territorial de los planes de gestión de humedales (PGI). Los planes de gestión deben definir objetos de conservación, los que podrían ser identificados a partir de instrumentos de percepción. Así mismo, los planes de gestión definen ciertas amenazas, por su parte método PPGIS de valores biofílicos ayuda a localizar áreas de conflicto, además de generar consenso respecto de la biodiversidad, facilitando un enfoque de gestión más inclusivo y adaptado a las necesidades y percepciones de la comunidad.

## VIII. CONTRIBUCIÓN DE AUTORES CRediT

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

## VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alikhani, S., Nummi, P., y Ojala, A. (2021). Urban wetlands: A review on ecological and cultural values. *Water*, 13(22), 3301. <https://doi.org/10.3390/w13223301>
- Brody, S. D., Highfield, W., y Peck, B. M. (2005). Exploring the mosaic of perceptions for water quality across watersheds in San Antonio, Texas. *Landscape and Urban Planning*, 73(2–3), 200–214. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2004.11.010>
- Brown, G., y Kytta, M. (2014). Key issues and research priorities for public participation GIS (PPGIS): A synthesis based on empirical research. *Applied Geography*, 46, 122–136. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2013.11.004>
- Dobbie, M., y Green, R. (2013). Public perceptions of freshwater wetlands in Victoria, Australia. *Landscape and Urban Planning*, 110, 143–154. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2012.11.003>
- Gunnarsson, B., y Hedblom, M. (2023). Biophilia revisited: nature versus nurture. *Trends in Ecology & Evolution*, 38(9), 792–794. <https://doi.org/10.1016/j.tree.2023.06.002>
- Hidalgo-Corrotea, C., Alaniz, A. J., Vergara, P. M., Moreira-Arce, D., Carvajal,

M. A., Pacheco-Cancino, P., y Espinosa, A. (2023). High vulnerability of coastal wetlands in Chile at multiple scales derived from climate change, urbanization, and exotic forest plantations. *Science of The Total Environment*, 903, 166130. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2023.166130>

Johnson, M.S., Adams, V.M., y Byrne, J.A. (2024). Enhancing climate adaptation: Integrating place-based risk perceptions and coastal values using Q+PPGIS. *Landscape and Urban Planning*, 252, 105197. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2024.105197>

Kellert, S. R., y Wilson, E. O. (1993). *The biophilia hypothesis*. Shearwater Books.

Kaplowitz, M. D., y Kerr, J. (2003). Michigan residents' perceptions of wetlands and mitigation. *Wetlands*, 23, 267–277. <https://doi.org/10.1672/15-20>

Marselle, M., Hartig, T., Cox, D., De Bell, S., Knapp, S., Lindley, S., Triguero-Mas, M., Boehning-Gaese, K., Cook, P., y De Vries, S. (2020). Pathways linking biodiversity to human health: A conceptual framework. *California Digital Library (CDL) [Archivo PDF]*. <http://dx.doi.org/10.32942/osf.io/czyv4>

Mitsch, W. J., y Gosselink, J. G. (2015). *Wetlands*. John Wiley & Sons.

Nassauer, J. I. (2004). Monitoring the success of metropolitan wetland restorations: Cultural sustainability and ecological function. *Wetlands*, 24(4), 756–765. [https://doi.org/10.1672/0277-5212\(2004\)024\[0756:mtsomw\]2.0.co;2](https://doi.org/10.1672/0277-5212(2004)024[0756:mtsomw]2.0.co;2)

Rojas, C., Munizaga, J., Rojas, O., Martínez, C., y Pino, J. (2019). Urban development versus wetland loss in a coastal Latin American city: Lessons for sustainable land use planning. *Land Use Policy*, 80, 47–56. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.09.036>

Rojas, O., Mardones, M., Rojas, C., Martínez, C., y Flores, L. (2017). Urban growth and flood disasters in the coastal river basin of south-central Chile (1943–2011). *Sustainability*, 9(2), 195. <https://doi.org/10.3390/su9020195>

Rojas-Quezada, C., Jorquera-Guajardo, F., y Steiniger, S. (2022). Acceder caminando a los humedales urbanos: Una oportunidad de recreación y bienestar. *Revista Urbana*, 25(46), 56–67. <https://doi.org/10.22320/07183607.2022.25.46.05>

Sun, D., Ji, X., Lyu, M., Fu, Y., y Gao, W. (2024). Evaluation and diagnosis for the pedestrian quality of service in urban riverfront streets. *Journal of Cleaner Production*, 452, 142090. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2024.142090>

Villagra, P., y Dobbie, M. (2014). Design aspects of urban wetlands in an earthquake-prone environment. *Journal of Urban Design* 19(5): 660–681. <https://doi.org/10.1080/13574809.2014.943707>

Villagra, P., Rojas, C., Alves, S., y Rojas, O. (2024). Spatial interactions between perceived biophilic values and neighborhood typologies in wetlands. *City and Built Environment*, 2(3), 1–23. <https://doi.org/10.1007/s44213-024-00027-2>

Wyles, K. J., Pahl, S., Thomas, K., y Thompson, R. C. (2016). Factors that can undermine the psychological benefits of coastal environments: Exploring the effect of tidal state, presence, and type of litter. *Environment and Behavior*, 48(9), 1095–1126. <https://doi.org/10.1177/0013916515592177>



# ANÁLISIS DE USOS EDIFICATORIOS Y POBLACIÓN EN TRES ZONAS TÍPICAS URBANAS DE SANTIAGO

ANALYSIS OF BUILDING AND NEIGHBORHOOD USES IN THREE URBAN HERITAGE ZONES  
OF SANTIAGO

MATÍAS GONZALO LEAL-YÁÑEZ <sup>2</sup>  
MARÍA ISABEL LÓPEZ-MEZA <sup>3</sup>

- 1 Artículo derivado de las investigaciones de ANID "Núcleo Milenio Patrimonios [NuPats]" código de proyecto NCS2024\_014 "Análisis del instrumento de zona típica como medida de protección de barrios patrimoniales a partir del estudio de caso del barrio Yungay-Brasil en la comuna de Santiago, Chile".
- 2 Magíster en Urbanismo  
Estudiante Doctorado en Arquitectura y Urbanismo, Universidad del Bío-Bío  
Coordinador Académico Escuela de Arquitectura  
Universidad Gabriela Mistral, Santiago, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0002-9559-0837>  
[matias.leal@ugm.cl](mailto:matias.leal@ugm.cl)
- 3 Doctora en Desarrollo Urbano  
Directora del Centro de Estudios Territoriales e Interdisciplinarios CETI  
Investigadora Nucleo Milenio Nupats ID NCS2024\_014  
Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile  
<https://orcid.org/0000-0002-0942-9722>  
[mlopez@ubiobio.cl](mailto:mlopez@ubiobio.cl)



La protección patrimonial en Chile, en los últimos 20 años, ha estado muy influenciada por los movimientos ciudadanos, quienes buscan mantener la identidad de sus barrios. Se utilizó el instrumento de Zona Típica, desde ahora ZT, como herramienta de protección. En principio, un objetivo central de estas acciones es mantener el destino habitacional como mecanismo para preservar el tejido social. Sin embargo, en diversas ZT las fachadas habitacionales ocultan una diversidad de usos. Esta situación genera dudas respecto a la efectividad de la herramienta normativa en relación con las aspiraciones de las comunidades. En este sentido, el objetivo de la investigación fue analizar los cambios en el carácter residencial de tres barrios tras su designación como ZT. Los métodos utilizados incluyeron registro en cartografía SIG de los usos de suelo para el año 2024 se utilizó información del Servicio de Impuestos Internos; estos datos se complementaron con datos de población de los Censos 2002 y 2017. Los resultados señalan que el instrumento ZT está lejos de garantizar la perseguida preservación del tejido social. Estas conclusiones enfatizan la importancia de repensar los instrumentos de protección del patrimonio en zonas pericentrales, de manera de apuntar a un equilibrio entre la atracción de la inversión y la deseada identidad barrial que persiguen las comunidades.

**Palabras clave:** zona típica, movimientos ciudadanos, usos de suelo, tejido social

Heritage protection in Chile, in the last 20 years, has been strongly influenced by citizen movements, who seek to maintain the identity of their neighborhoods. The Heritage Zone instrument, from now on, HZ, was used as a protection tool. In principle, a central objective of these actions is to maintain housing destination as a mechanism to preserve the social fabric. However, in several HZs, the housing facades conceal a diversity of uses. This situation raises doubts about the effectiveness of the regulatory tool in achieving the communities' aspirations. In this sense, this research aimed to analyze changes in the residential character of three neighborhoods after their designation as HZs. The methods used included registration in GIS mapping of land uses for 2024, where information from the Internal Revenue Service was used. These data were complemented by population data from the 2002 and 2017 Censuses. The results point out that the HZ instrument is far from guaranteeing the sought-after preservation of the social fabric. These conclusions emphasize the importance of rethinking heritage protection instruments in pericentral areas to strike a balance between attracting investment and the desired neighborhood identity sought by the communities.

**Keywords:** heritage zone, citizens' movements, land uses, social fabric

## I. INTRODUCCIÓN

La protección de los centros históricos en América Latina comienza a partir de los años 70, en cierta medida como reacción frente a la ola de cambio arquitectónico que trajo consigo el modernismo. Se comienza a legislar sobre la importancia del patrimonio y se desarrollan instrumentos de administración de la ciudad (Capron y Monnet, 2003). Casos como el centro histórico de Quito, Ciudad de México o Buenos Aires, se convierten en íconos sobre lo que deben abordar las nuevas leyes de protección del patrimonio; incluyendo su revitalización.

De esta forma, en diversos centros históricos latinoamericanos se implementaron 3 tipos de intervención: la restauración de edificios históricos, la política de vivienda y la animación urbana junto con el desarrollo comercial (Capron y Monnet, 2003). Estos 3 aspectos se vieron incentivados por políticas tanto a nivel local como internacional. Actores como ICOMOS o UNESCO establecieron distintas miradas sobre cómo entender el patrimonio urbano y desarrollaron pautas para su conservación. A pesar de estos avances, en muchos municipios la presión inmobiliaria y comercial aún predomina frente al interés por la preservación, el que en muchas ocasiones no pasa más allá de lo turístico (Scarpaci Jr, 2002). Es así como, en muchos cascos históricos a nivel global la protección del patrimonio ha quedado supeditada a una mirada superficial. La importancia del monumento histórico se entiende de manera disociada de su funcionalidad y ocurren vaciamientos de edificios que alteran el interés que poseía la edificación al momento de su declaratoria (Durán, 2015).

Estudios previos en el ámbito de la gentrificación en áreas urbanas centrales o pericentrales de Latinoamérica, analizan la gentrificación asociada a una diversidad de variables, tales como el efecto del capital inmobiliario o los procesos migratorios (Catalán, 2020; Casgrain y Janoschka, 2013; Rasse et al, 2019; Rodríguez, 2021a; Rodríguez, 2021b). Las investigaciones revisadas dejan en evidencia la condición controversial del fenómeno. Mientras que Casgrain y Janoschka (2013), enfatizan la vinculación entre gentrificación y la exclusión socio-espacial, Rasse et al. (2019) y Rodríguez (2021a y 2021b) concluyen que el desplazamiento puede o no darse cuando se producen estos fenómenos. Más cercanos a la presente investigación son los estudios que se enfocan en procesos asociados a la turistificación y aplicación de políticas de conservación en la transformación de barrios históricos. Dentro de éstos se cuenta el estudio de Cabrera-Jara (2019) para el caso de Cuenca (Ecuador) realizado sobre la base de estudios previos; y el de Vargas-Villafuerte y Cuevas-Calderón (2020) que analiza formas de expulsión del espacio público en un barrio histórico de Callao (Perú). Dentro de este último grupo, uno de los escasos estudios posteriores a 2019, que incorpora el análisis de los usos del suelo -también sobre la base de estudios previos del año 1981, 2007 y 2012- es el de Ettinger y Mercado (2019). Los resultados indican que -en lugar de una turistificación- el centro histórico de Morelia (México) se ha consolidado como un área diversificada consecuente con su condición de centro urbano y

regional, y que el despoblamiento observado no estaría asociado directamente a la gentrificación sino a una multiplicidad de otras variables. El presente artículo viene a contribuir a esta discusión sobre los efectos de la patrimonialización en el fenómeno de la gentrificación que aportan un análisis integrado y comparativo de datos recientes de uso de suelo, con los cambios en el número de residentes para tres barrios históricos en Santiago de Chile.

En el caso chileno, el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), creado por la ley 17.288 del año 1970, aplica la categoría de Zona Típica y Pintoresca (en adelante ZT). Esta es una figura de protección cuyo fin es resguardar los valores estéticos, arquitectónicos e históricos de algunas áreas; "... que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas". Principalmente se trata de zonas en torno a algún monumento histórico que se busca resguardar. En la práctica, este instrumento no contiene herramientas que permitan el buen cuidado de los barrios designados ni que potencien su sostenibilidad (Rojas, 2014).

Según registros del CMN, la Región Metropolitana de Santiago de Chile, posee 49 ZT, de las que 19 se ubican en la comuna de Santiago y la mayoría de las nuevas en sectores pericentrales. Si bien el instrumento las protege de la amenaza de demolición, pueden verse sometidas a presiones de cambio de uso de suelo por parte de nuevos actores. Estos agentes ven la oportunidad de generar nuevos polos barriales como una puerta de entrada para colonizar espacios atractivos para nuevos residentes (Schlack y Turnbull, 2009).

En este contexto, el objetivo del artículo es analizar los cambios en el carácter residencial de tres barrios tras su designación como ZT. La hipótesis es que, si bien el instrumento ZT favorece la preservación del tejido construido -al promover procesos de turistificación- no constituye una herramienta adecuada para preservar el tejido social de los barrios. La metodología se basa en el análisis comparativo de tres ZT designadas a fines de los años 90 y principios del 2000, dos impulsadas por movimientos ciudadanos y una tercera por una agencia del estado. Se analizaron las dinámicas de cambio de los usos de suelo y densidad habitacional, así como el cambio en el número de habitantes entre los años 2002 y 2017.

## II. MARCO TEÓRICO

### Las zonas típicas y su inclusión en la trama urbana actual

La valorización del patrimonio en términos culturales o históricos constituye un modelo de renovación que puede generar un proceso de movilidad urbana. Ésta se origina por los cambios de uso en el interior del barrio como por la atracción de nuevos capitales que promueven e incentivan a que distintos actores

contribuyan a su mantención (Elke Schlack y Neil Turnbull, 2011). Rojas (2014) promueve una idea de desarrollo sostenible para el patrimonio que con la llegada de nuevos capitales no sólo potencie el barrio, sino que a la vez lo active, generándose un cambio en la forma de entender los desarrollos de estas zonas sin mediar, necesariamente, un desplazamiento de los residentes quienes son gestores de estos movimientos (Leal-Yáñez y Inzulza-Contardo, 2018). De acuerdo con Choay (2001) la protección de las zonas declaradas por el Estado responde fundamentalmente a aspectos ligados a lo arquitectónico. Esta aproximación se ve refrendada en el caso chileno.

Por otro lado, las declaraciones de zona típica tienen el potencial de preservar no sólo el valor material sino también el valor inmaterial de las áreas históricas, así como el carácter distintivo de los barrios (Delgadillo, 2020). Desde esta perspectiva, estas declaraciones podrían cumplir una función esencial en la consolidación de espacios que sostienen prácticas culturales locales, la preservación de las redes sociales en el territorio y el fortalecimiento de los lazos comunitarios, especialmente en contextos de transformación acelerada (Schlack y Turnbull, 2009). Desde esta perspectiva, la noción de barrio cultural ha sido asociada a los movimientos barriales quienes, a través de la lucha promueven su protección (Durán, 2015). En consonancia con este planteamiento -en los últimos veinte años en Chile- este instrumento ha estado siendo utilizado por diversos movimientos sociales con el fin de “proteger los barrios” (Leal-Yáñez y Inzulza-Contardo, 2018). Según Castells (1986) los movimientos barriales se forman como respuesta ante una situación que es percibida como una amenaza. Por consiguiente, se genera en estos casos diferencias entre sectores dominados y dominantes, siendo estos últimos los que generan resistencia y a la vez proponen respuestas o más bien soluciones para enfrentar dichos peligros. En su mayoría, estas amenazas se vinculan a procesos de reestructuración urbana asociada al interés inmobiliario y se enmarcan en el contexto global de mercantilización de las ciudades. Este fenómeno estaría en línea con lo que plantea Sassen (1991) en cuanto a que las ciudades se han convertido en un bien más dentro del mercado capitalista.

Rodríguez (2021) plantea que los procesos de recambio social en zonas pericentrales son atribuidos a mayor demanda emanada por distintas clases sociales las que, comúnmente se asocian como gentrificación. Aquellos barrios con cierto contenido patrimonial o de interés turístico, son aquellos que, comúnmente, suelen ser apuntados como barrios gentrificados. Este fenómeno de la gentrificación usualmente se ha entendido como procesos en que los residentes originarios son desplazados por nuevos habitantes de mayores ingresos (Inzulza y Galleguillos, 2014). Diversas investigaciones abordan la ocurrencia de este fenómeno en cascos históricos o centros urbanos de ciudades latinoamericanas y europeas (Hidalgo y Janoschka, 2014; Janoschka, 2002; Valencia Palacios, 2019). Sin embargo, otro tipo de gentrificación puede ocurrir por

efecto del cambio de los usos de suelo desde habitacional a usos comerciales, u otros. En sus fases iniciales este fenómeno puede entenderse de una manera positiva en tanto contribuye a dotar de servicios (comercios y otros) a barrios carenciados, particularmente en el contexto de ciudades insertas en el modelo neoliberal donde son los actores privados, ante la ausencia del Estado, los que determinan la existencia o carencia de servicios (Harvey, 2005). Sin embargo, este proceso de cambio, al acentuarse, puede también constituirse en una amenaza para la identidad barrial.

El denominador común entre estos barrios es la presión inmobiliaria marcada por una obsolescencia del tejido construido, así como por instrumentos de planificación territorial que abren oportunidades de rentabilizar el suelo, que generan nuevas fuentes de negocio en sectores un tanto olvidados (Carrión, 2005). En estos casos, la presión inmobiliaria no se ejerce mediante la demolición y construcción de nuevos proyectos, sino que por medio del desarrollo turístico. Comienza así, un proceso de turistificación que articula directamente los efectos del patrimonio con el sector (Hiernaux y González, 2014). Incluso se describe que la turistificación y la gentrificación actúan a la par y generan un desplazamiento y aumento en los valores de las propiedades allí ubicadas (Navarro, 2016). En este sentido, Janoschka (2016) advierte sobre la necesidad de políticas inclusivas que acompañen las declaraciones de zonas típicas, para así mitigar los efectos adversos de la gentrificación y garantizar que el patrimonio sea accesible y significativo para las comunidades locales.

### III. METODOLOGÍA

En primer lugar, se realizó un análisis bibliográfico para identificar debates emergentes en cuanto a cómo se ha desarrollado la protección patrimonial en las ZT de Santiago de Chile, y en particular aquellos referidos a los movimientos ciudadanos y a fenómenos de gentrificación observables en dichas zonas. Como parte de este trabajo, se realizó un análisis de los datos del CMN para identificar las ZT ubicadas en la comuna de Santiago, el año de la declaratoria y el agente a cargo de impulsar la declaratoria.

Para la selección de los casos de estudio se consideró por una parte incorporar barrios con características similares en cuanto a ubicación y centralidad en la comuna y cuya data desde la declaratoria fuese lo suficientemente antigua como para permitir la observación de las dinámicas urbanas posteriores a la declaratoria. Por otra parte, se decidió incluir tanto ejemplos de procesos impulsados por los residentes, así como otro cuyo origen fuese Estatal. De esta manera se pretendía observar posibles diferencias en los resultados de uno u otro proceso, que pudiesen ser atribuibles a objetivos de preservación del tejido social, usualmente buscados en las declaratorias de origen ciudadano. De este modo, se pudo realizar la selección de barrios a analizar.

ZONA TÍPICA	NOMBRE	AÑO DECLARACIÓN	DECLARADO POR
1	Parque Quinta Normal	1976-2009	ESTATAL
2	Sector de las Calles Londres y París	1982-2018	ESTATAL
3	Sector Calle Dieciocho	1983	ESTATAL
4	Plaza de Armas, Congreso Nacional y su entorno	1986-2018	ESTATAL
5	Sector calle Enrique Concha y Toro	1989	ESTATAL
6	Sector de las calles Nueva York, La Bolsa y Club de la Unión. Incluyendo la casa central de Universidad de Chile	1989-2013	ESTATAL
7	Sector Casonas Av. República	1992	ESTATAL
8	Conjunto Virginia Opazo	1992	ESTATAL
9	Sector Pasaje República-General García	1992	ESTATAL
10	Barrio Santa Lucía-Mulato Gil de Castro-Parque Forestal	1996-1998	ESTATAL
11	Lucrecia Valdés, Adriana Cousiño, Hurtado Rodríguez y Calles Aledañas	2000	ESTATAL
12	Población Madrid	2000	ESTATAL
13	Sector Club Hípico-Parque O'Higgins	2002	BARRIAL
14	Conjunto Residencial Calle Serrano	2003	ESTATAL
15	Barrio Cívico - Eje Bulnes Parque Almagro	2008	ESTATAL
16	Sector delimitado por Av. Viel, Av. Matta, Av. Rondizzoni y calle San Ignacio	2009	BARRIAL
17	Sector que indica de los barrios Yungay y Brasil de Santiago Poniente	2009	BARRIAL
18	Barrio Matta Sur	2016	BARRIAL
19	Barrio Huemul	2016	BARRIAL

Tabla 1. Zonas Típicas de la comuna de Santiago. Fuente: Elaboración de los autores a partir de datos CMN.

- ZT Yungay-Brasil, ubicada en el sector poniente de la comuna de Santiago. Este sector cuenta principalmente con edificaciones de uno y dos pisos que datan de comienzos del 1900. Posterior al terremoto de 1985, con el Plan de Desarrollo Comunal de 1994 y antes de su declaratoria, comenzaron a construirse edificios de catorce o más pisos. La ZT comprende un total de 117,34 hectáreas.
- ZT Matta Viel, ubicada cercana al Parque O'Higgins entre calles Viel, Rondizzoni, San Ignacio y Manuel Antonio Matta. Se emplaza en la zona Sur de la comuna de Santiago, cercano al Parque O'Higgins y Autopista Central. Este sector responde principalmente a una tipología de conjuntos habitacionales modernos con vivienda colectiva de uno a cuatro pisos, construidos por el estado en los años 50. La ZT comprende un total de 15,71 hectáreas.
- ZT Santa Lucía-Mulato Gil de Castro-Parque Forestal, ubicada en la zona oriente de la comuna de Santiago, más cercano al casco histórico y centro fundacional. Este sector cuenta con gran presencia de inmuebles de edificaciones históricas de dos a cuatro pisos, de arquitectos reconocidos como Luciano Kulscewsky. La protección ha buscado resguardar especialmente elementos arquitectónicos característicos de las fachadas. Adicionalmente, mediante un cambio normativo

en el Plan Regulador municipal, se limitaron las alturas máximas permitidas. La ZT comprende una superficie de 11,6 hectáreas.

Los dos primeros barrios fueron designados el año 2009, tras procesos impulsados por los residentes, para hacer frente al mercado inmobiliario que empezaba a situarse en las cercanías de cada sector. El último caso fue declarado tras una iniciativa municipal el año 1996 y su extensión fue ampliada el año 1998.

Para analizar la importancia relativa del uso residencial respecto a otros usos, y en particular a los usos comerciales; se recopilaron los usos de suelo desagregados a nivel predial de la plataforma de cartografía digital del Servicio de Impuestos Internos (SII), actualizada al año 2022. Mediante la elaboración de gráficos de usos de suelo se identificaron los usos predominantes en cada caso. Así mismo, a partir de los mapas, se analizó el patrón de distribución espacial de los usos comerciales y residenciales en relación con las vías principales e infraestructuras de transporte.

Para analizar comparativamente la mayor o menor prevalencia del carácter residencial de las ZT se hicieron los siguientes análisis con los datos del último Censo realizado en Chile el año 2017.



Figura 1. Imagen comparativa con las Zonas Típicas de la comuna de Santiago. Fuente: Elaboración de los autores a partir de datos CMN.

- Un análisis de las cifras de población: número y densidad de habitantes, y número de viviendas. Los datos, que se presentan desagregados a nivel de manzana, se sumaron para obtener el total de residentes y de viviendas en cada polígono. Para el cálculo de la densidad habitacional el total de residentes se dividió por la superficie total del polígono.
- Un análisis de la distribución de habitantes por manzana a partir del software ArcGis.
- Un análisis comparativo de las cifras de población del año 2017 con las del precenso del año 2012 disponible en ide4. Esto con el objetivo de analizar tendencias de variación en el poblamiento de cada ZT.

Toda la información utilizada para la construcción de antecedentes, fue consultada en marzo de 2024.

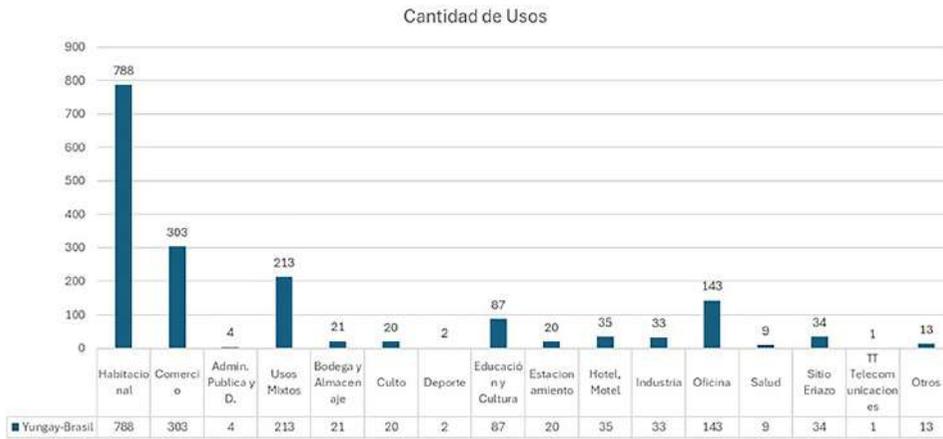


Figura 2. Usos Barrio Yungay-Brasil. Fuente: Elaboración de los autores

#### IV. RESULTADOS

##### Origen de las declaraciones de ZT en la comuna de Santiago

Los barrios patrimoniales han sido protegidos a partir de iniciativas estatales como iniciativas barriales (Tabla 1). Esto tiene directa relación en cómo ha cambiado la percepción sobre el patrimonio en Chile.

En total, de las 19 ZT de la comuna, un 25% corresponde a barrios declarados por movimientos ciudadanos. Esto se debe principalmente a que el auge de la lucha barrial surge en los últimos once años. Actualmente, el interés en proteger algunas zonas frente a las presiones inmobiliarias se ha vuelto una constante no sólo en Santiago de Chile, sino que en muchas otras del país (Ducci, 2004). En la figura 1 se observa la ubicación de las ZT en el contexto comunal, así como la ubicación de los tres casos de estudio en las zonas poniente, oriente y sur de la comuna respectivamente.

##### Usos de suelo en el barrio Yungay-Brasil

La figura 2 muestra la Zona Típica del Barrio Yungay-Brasil donde se observa un total de 1.726 predios. El uso habitacional corresponde a un total de 788 lotes, es decir, un 45,65 % del total de paños (Figura 2). Si a este número le sumamos los 213 predios clasificados como "usos mixtos" se llega a un total de 1.001 predios con uso habitacional es decir un 58% del total.

El uso comercial del barrio ocupa el segundo lugar, con un total de 303 predios que representan un 17,55%. A nivel

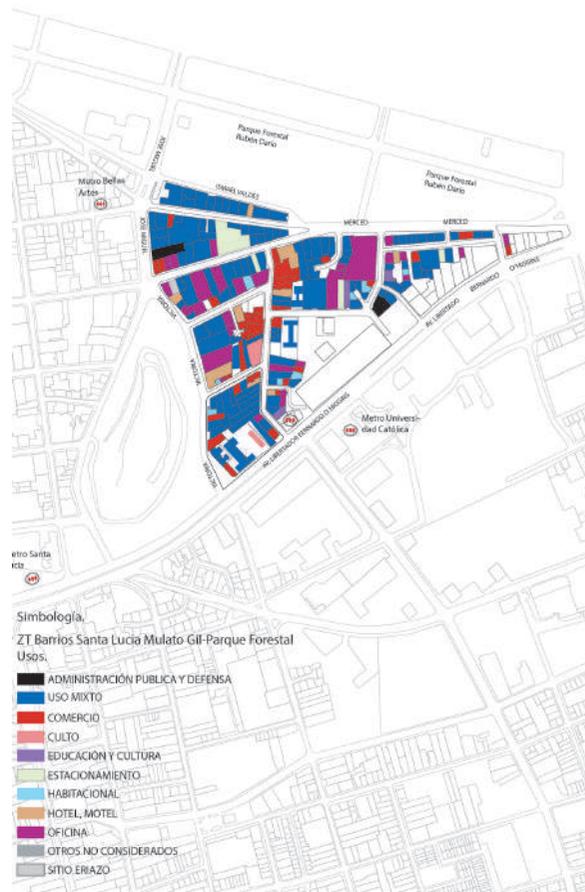


Figura 3. Mapeo de destinos según información del Servicio de Impuestos Internos. Fuente: Elaboración de los autores.

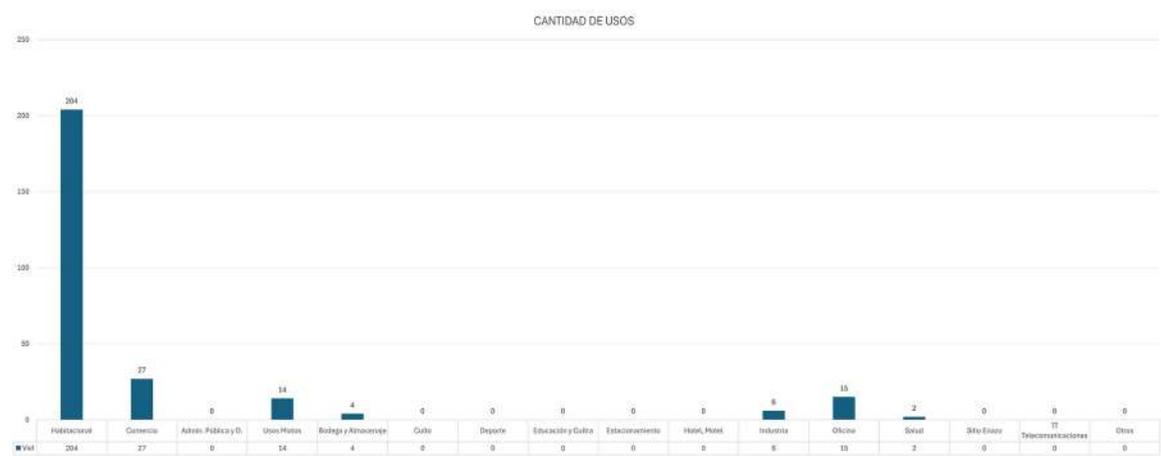


Figura 4. Distribución según cantidad de usos. Fuente: Elaboración de los autores.

espacial, la figura 3 muestra cómo este tipo de usos se concentra principalmente en las calles Ricardo Cumming y Avenida Brasil. Dos calles que representan de mejor manera la mixtura programática observada en la zona, ya que son avenidas principales que poseen cercanía a la estación de metro y son las que caracterizan al barrio. Pese a esto, se puede apreciar que, a nivel de manzana, en todas está presente el uso comercial.

En tercera posición, aparece el uso de oficinas con un total de 143 predios que representa el 8,25% de los lotes del barrio. En cuanto a la distribución espacial de este uso se puede destacar su cercanía a las avenidas principales Ricardo Cumming, Brasil y Bernardo O'Higgins conocida popularmente como Alameda, además del fácil acceso a alguna de las cinco estaciones de metro cercanas. Una de ellas está inserta en la ZT la que corresponde a la estación de metro Cumming (Línea 5) que conecta el sector de Maipú, comuna emplazada al Poniente, con la zona Sur de la Región Metropolitana.

**Usos de suelo barrio Matta Viel**

El barrio Matta Viel presenta un total de 272 predios. En este caso la figura 4 muestra que el uso habitacional se mantiene como el uso mayoritario con un total de 204 predios, es decir el 75% del total de lotes del barrio. Si a esto le sumamos los usos mixtos (14) se tiene que los lotes que incluyen uso residencial llegan a 218, lo que representa un 80% del total de predios.

El segundo uso con mayor incidencia es el comercial con un total de 27 predios, es decir un 9,92% del total de lotes del barrio. Antes de analizar la distribución espacial de estos usos cabe señalar que, este barrio se ubica cercano a una autopista y en su ancho ocupa sólo una manzana. Al ubicarse cercano a vías importantes y a una estación de metro, el comercio se distribuye a lo largo de toda la



Figura 5. Mapeo de destinos según información del Servicio de Impuestos Internos. Fuente: Elaboración de los autores

ZT. No se observan puntos en que haya una concentración relevante. Por el contrario, el uso comercial se manifiesta más bien como una serie de locales de escala barrial.

El tercer uso más gravitante del barrio es el de oficinas con un total de 15 predios que representa el 5,51%. La figura 5 muestra cómo estos usos se disponen principalmente en los extremos del barrio, en las zonas más conectadas a las estaciones de metro Parque O'Higgins y Rondizzoni correspondientes a la Línea 2 que une las zonas Norte y Sur de la Región Metropolitana.

### Usos de suelo Zona Típica Santa Lucía del Mulato Gil de Castro

Por último, el Barrio Santa Lucía del Mulato Gil de Castro, también conocido comercialmente como el Barrio Lastarria, es el que presenta mayor predominancia de los usos comerciales, lo que resulta coherente con su ubicación geográfica -la más central de las tres- dentro de la comuna.

De un total de 210 predios catastrados, un total de 119 predios que corresponden a usos mixtos. A partir de la observación en terreno, se constata que los usos comerciales se dan en el primer nivel y en algunos casos también el segundo nivel, siendo el uso en el resto de los niveles totalmente residencial. El 56,6% de los predios, posee esta cualidad. La distribución de este uso es bastante homogénea en todo del barrio y en cada una de las manzanas existe este uso, como se observa en la figura 6.

En segundo lugar, el uso exclusivamente comercial aparece en un total de 34 predios, es decir, un 16,19% del total de predios de la zona. Éstos se ubican fundamentalmente a lo largo de la calle principal que es José Víctorino Lastarria y en menor medida, en otras zonas cercanas al sector de Cerro Santa Lucía y calle Merced ubicados en el centro de la comuna de Santiago en la Región Metropolitana.

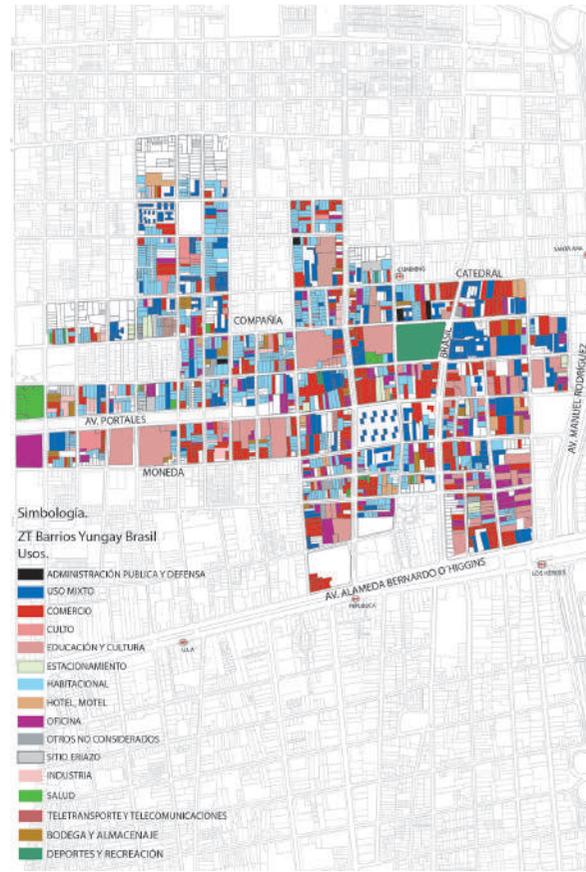


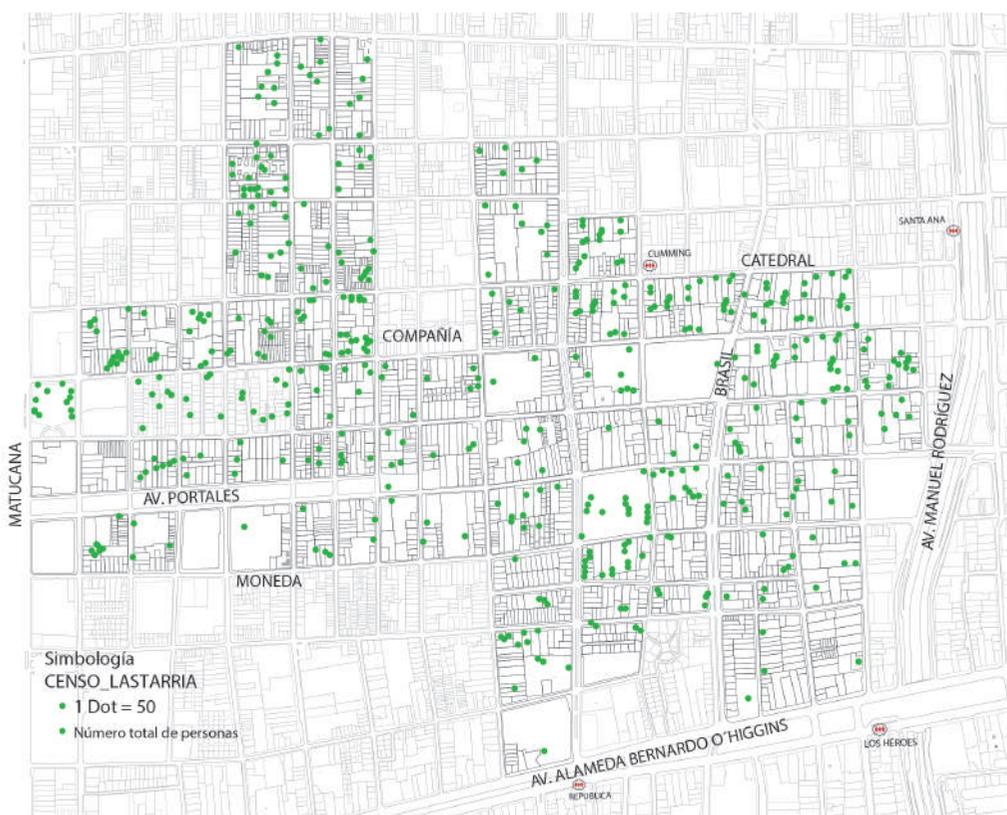
Figura 6. Mapeo de destinos según información del Servicio de Impuestos Internos. Fuente: Elaboración de los autores.



Figura 7. Gráfico comparativo con los % de los distintos en los tres barrios. Fuente: Elaboración de los autores.

Barrio	Superficie (Ha)	Habitantes (Censo 2017)	Densidad (Hab/Há)	Nº de Lotes con uso Residencial y Resid+Uso Mixto	Nº Total de Viviendas	Nº de Viv/ Lote (promedio)
Yungay	117,34	21.452	189	1.001	8.486	8
Matta Viel	15,71	2.007	125	218	808	4
Lastarria	11,6	8.376	722	127	6.140	48

**Tabla 2.** Comparación de la relación de superficies y habitantes. Fuente: Elaboración de los autores.



**Figura 8.** Comparación entre patrón de distribución de residentes y distribución de los usos de suelo. Fuente: Elaboración de los autores

Finalmente, y de manera similar a los otros dos barrios observados, el uso de oficina aparece en tercer lugar. Un total de 26 predios tienen este uso lo que representa un 12,38% de los lotes. Esto resulta coherente, al igual que en Matta Viel, con la ubicación geográfica de la ZT dentro de la comuna de Santiago ya que posee buena conectividad y cercanía a estaciones de metro.

En la figura 7 se puede observar cómo el caso del barrio Matta-Viel presenta el mayor porcentaje de predios con destino habitacional

que concentra un total de 75% de la zona protegida dentro del barrio. Yungay-Brasil posee un 45,65% y Lastarria un 3%.

En síntesis, en las dos ZT impulsadas por agentes ciudadanos (Yungay y Matta Viel) el uso exclusivamente residencial sigue siendo un uso relevante, que predomina claramente por sobre los comerciales. En ambos casos, los usos comerciales le siguen en importancia, aunque a una gran distancia de los usos residenciales. Se aprecia que, en general, hay una tendencia a



Figura 9. Ubicación de zonas que poseen mayor incidencia de residentes. Elaboración de los autores.

que los usos comerciales y de oficinas se concentren cerca de las vías principales e infraestructuras de transporte. Es así como en el Barrio Lastarria el uso residencial es prácticamente irrelevante, con un claro predominio de los usos mixtos (comercio en los primeros niveles y vivienda en los niveles superiores).

### Análisis de habitantes y usos de suelo

Por otro lado, y como se muestra en la Tabla 2, cuando se observan los datos del Censo del año 2017 referidos a la cantidad de habitantes, las situaciones son bastante diversas en cuanto a la presencia de residentes en cada una de las zonas.

Al comparar las cifras de población se observa que el Barrio Lastarria, pese a tener un claro predominio de usos comerciales y turísticos, presenta la mayor densidad habitacional de los tres barrios; que es casi cuatro veces mayor que el barrio Yungay y seis veces mayor que la del barrio Matta Viel. De esta forma el promedio de viviendas por lote en Barrio Lastarria es seis veces superior al número promedio de viviendas por lote en Barrio



Figura 10. Ubicación de zonas que poseen mayor incidencia de residentes. Fuente Elaboración de los autores.

Yungay y doce veces mayor que el promedio de familias por lote en el Barrio Matta Viel. Así mismo, se observa que aún cuando Matta Viel es más extenso en superficie que el Barrio Lastarria, este último tiene cuatro veces más habitantes que Matta-Viel.

En cuanto al patrón de distribución de los habitantes en Barrio Yungay, la figura 8 muestra una mayor concentración en dos zonas de la ZT: i) al norte de Av. Portales y poniente de Manuel Rodríguez; y ii) en el entorno de la intersección de calle Compañía de Jesús con Avenida. Brasil (Figura 8). La primera zona presenta un predominio de usos residenciales; y la segunda un predominio de Usos Mixtos. En contraposición, los usos comerciales tienden a acercarse más a la 'L' que forman las grandes vías Alameda Bernardo O'Higgins y Manuel Rodríguez, es decir a las zonas de mayor centralidad dentro del polígono.

En cuanto al patrón de distribución de los habitantes en Barrio Lastarria, la figura 9 las mayores concentraciones de habitantes se dan en el encuentro entre el Cerro Santa Lucía y la Alameda

	Censo 2002	Censo 2017	Variación	% de Variación
Yungay	12.545	21.452	8.907	71%
Matta-Viel	1.845	2.007	162	9%
Lastarria	12.750	8.376	-4.374	-34%
Comuna de Santiago	200.792	404.495	203.703	101%

**Tabla 3.** Comparación del número de habitantes en las tres ZT y la comuna de Santiago en el periodo 2002-2017. Fuente: INE

USOS PRINCIPALES	Yungay		Matta Viel		Lastarria	
	N°	%	N°	%	N°	%
Residencial	788	46%	204	75%	8	4%
Uso Mixto (Bienes Comunes)	213	12%	14	5%	119	57%
Residencial+ Uso Mixto	1.001	58%	218	80%	127	57%
Comercial	303	18%	27	10%	34	16%
Comercial + Uso Mixto	516	30%	41	15%	153	73%
Oficinas	143	8%	15	6%	26	12%
Otros Usos	279		12		23	
Total Predios	1.726		272		210	

**Tabla 4.** Comparación del número de lotes por uso de suelo y porcentaje que representa c/u con respecto al total de lotes de cada ZT. Fuente: Elaboración de los autores.

Bernardo O'Higgins, así como entre calle Merced y el Parque Forestal. Estas manzanas presentan usos mixtos y consisten en edificios de departamentos de 4 a 5 pisos.

En cuanto al patrón de distribución de los habitantes en Barrio Matta Viel, la figura 10 muestra una distribución relativamente homogénea dentro de la ZT con un leve aumento en los extremos de la ZT, en las cercanías de calles Ñuble y Matta en la zona Sur de la comuna de Santiago.

En síntesis, vemos que la ZT de Lastarria, pese a tener un menor porcentaje de predios con usos residenciales, presenta densidades habitacionales muy superiores a las observadas en las otras dos ZT.

#### **Análisis de la variación de población en el periodo 2002-2017**

En síntesis, al revisar la variación poblacional en los tres barrios se observa que el crecimiento es inferior al crecimiento de la comuna de Santiago entre el año 2002 y 2017. Y sólo el barrio Yungay se acerca al crecimiento comunal. En contraste, Matta Viel presenta un crecimiento muy inferior y el Barrio Lastarria presenta un importante decrecimiento poblacional.

#### **Análisis cruzado de datos**

El análisis demuestra una gran diversidad en cuanto a los usos de suelo actual. El barrio Matta Viel, se distingue por ser el único que presenta una coincidencia importante entre el origen ciudadano de la declaratoria y los usos de suelo residenciales predominantes (Tabla 4). La ZT del Barrio Yungay en cambio presenta más bien un carácter 'mixto' dado que el uso es exclusivamente residencial, si bien continúa siendo gravitante, es inferior al 50% de los predios. Es así como sólo al sumarle los predios de uso mixto, el uso residencial se empuja levemente por sobre el 50% de los predios que llegan al 58% de los lotes.

El Barrio Lastarria presenta un marcado contraste con los barrios Matta-Viel y Yungay. En este caso se observa que prácticamente no existen lotes de uso exclusivamente residencial, es así cómo, si bien dicho uso está presente, se da fundamentalmente en los niveles superiores en predios con un primer nivel comercial. Es así como, si se suma el uso exclusivamente comercial con el uso mixto se llega a una presencia de lotes comerciales que alcanza al 73% del barrio. En resumen, en términos de los usos se trata de un barrio fundamentalmente comercial de un carácter bohemio, con restaurantes y otros usos turísticos y culturales.

Por otra parte, se observa que la ZT en Lastarria es también la que presenta una mayor densidad poblacional (Tabla 2). Para entender esta aparente paradoja resulta relevante incorporar en el análisis la consideración de la tipología edificada. En el caso del Barrio Lastarria está compuesto por inmuebles patrimoniales de varios pisos que, aun cuando cambian a uso residencial en los pisos 1 y 2, se podría decir que “posibilitan” la permanencia del uso residencial en los pisos superiores. En contraste, en los barrios Yungay y Matta-Viel la tipología edificada predominante son viviendas unifamiliares de uno o dos niveles. Al cambiar el uso de suelo en los niveles más cercanos al nivel de calle, no hay posibilidad de mantener el uso residencial. Estos resultados sugieren que ha sido más bien la tipología edificada, en conjunto con la normativa de ZT que impide demoler, la que ha posibilitado la mantención de la condición del Barrio Lastarria como lugar para vivir. De la misma manera podría deducirse que la tipología edificada predominantemente en baja altura, también en conjunto con la imposibilidad de demoler, ha dificultado la mantención de los usos residenciales en el caso de Yungay, donde éstos han sido desplazados por usos comerciales.

En síntesis, al cruzar los datos de cambio de uso de suelo con los datos de población se demuestra que, El Barrio Matta Viel mantiene el uso habitacional, pero pierde población en relación con otros barrios de Santiago. El Barrio Yungay si bien pierde uso de suelo habitacional, en favor de los usos mixtos y comerciales, de los tres barrios es el único que mantiene un crecimiento poblacional similar al resto de la comuna. Finalmente, el Barrio Lastarria pierde uso habitacional en favor de los usos mixtos y comerciales, y pierde su población residencial

## V. DISCUSIONES

Los casos estudiados corresponden a un tipo de barrio ubicado en centros urbanos. Mientras uno de ellos (Barrio Lastarria) es un ejemplo de ZT impulsada desde el Estado; los otros dos son ejemplos en los que organizaciones comunitarias han impulsado su designación como ZT como mecanismo para “proteger los barrios” (Leal-Yáñez y Inzulza-Contardo, 2018).

En consonancia con lo señalado en el marco teórico sobre el efecto del valor turístico/patrimonial en la incorporación de usos comerciales (Carrión, 2005, Hiernaux y González, 2014 y Navarro, 2016 y Cabrera-Jara, 2019), los resultados demuestran que en los tres casos hay una pérdida del uso de suelo residencial a favor del uso comercial o mixto.

Por otra parte, el alcance de este cambio es muy variado, siendo mucho más relevante en el Barrio Lastarria, puesto que es el de mayor centralidad de los tres casos analizados. Estos resultados sugieren que el instrumento ZT por sí sólo no es un factor determinante en grado de pérdida de usos residenciales y que su efecto es mucho más relevante en ZT de alta centralidad

en relación a la comuna y las vías principales. Finalmente, el desplazamiento de los residentes por efecto de los cambios de uso de suelo sólo se evidencian claramente en el caso del Barrio Lastarria, el único que en el periodo 2002-2017 pierde población. Aunque es importante destacar que las otras dos ZT, si bien no llegan a perder habitantes, presentan crecimientos demográficos inferiores a la media comunal. También es relevante señalar que la brecha varía de manera importante entre una y otra ZT, siendo este fenómeno mucho más importante en Matta Viel que en el caso de Yungay.

Estos resultados coinciden en lo señalado por Ettinger y Mercado (2019) en el sentido que no habría una relación causal directa entre las políticas de patrimonialización y el despoblamiento y que este último obedecería a una multiplicidad de causas.

## VI. CONCLUSIONES

Los resultados entregan importantes matices en cuanto a la manera en que se despliega el fenómeno de la turistificación en las ZT y su impacto en el carácter residencial de los barrios. Los resultados sugieren que los sectores más amenazados de sufrir procesos que desplacen a los habitantes son aquellos en los que la situación de barrio patrimonial está acompañada por condiciones de alta centralidad, y de cercanía a vías principales o infraestructuras de transporte masivo, entre otros.

A partir de estos resultados, se subraya la importancia que en futuras investigaciones se profundice en el análisis del efecto combinado del instrumento de ZT con las variables que se indican a continuación. En primer lugar, el impacto de la tipología original y, particularmente, el potencial de la edificación en alturas medias para preservar el contenido residencial de los barrios patrimoniales. En segundo lugar, el impacto de la mayor o menor centralidad y accesibilidad de los barrios en este mismo respecto.

Los resultados sugieren que las ZT, si bien son herramientas poderosas para la conservación del tejido construido, también deben ser lo suficientemente flexibles para adaptarse a los desafíos contemporáneos, como la turistificación o la obsolescencia, sin comprometer la vitalidad comunitaria. En este sentido resulta relevante desarrollar estrategias más integradas que permitan una zonificación diferenciada según las características particulares de cada barrio. Esto incluye la implementación de modelos de gestión que involucren activamente a las comunidades locales en la toma de decisiones sobre el uso del suelo y las inversiones, lo que asegura que la designación de ZT no sea una barrera para el desarrollo, sino una oportunidad para crear un equilibrio sostenible entre el patrimonio, la identidad barrial y el crecimiento económico.

## VIII. CONTRIBUCIÓN DE AUTORES CRediT

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

## VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Cabrera-Jara, N. (2019). Gentrificación en áreas patrimoniales latinoamericanas: cuestionamiento ético desde el caso de Cuenca, Ecuador. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, 11, e20180201. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180201>

Capron, G., y Monnet, J. (2003). Una retórica progresista para un urbanismo conservador: la protección de los centros históricos en América Latina. In: Miguel Angel Porrúa/FLACSO, México DF.

Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE (Santiago)*, 31, 89-100. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612005009300006>

Casgrain, A., y Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas: El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10(22), 19-44. <https://doi.org/10.29092/uacm.v10i22.265>

Castells, M. (1986). La ciudad y las masas: sociología de los movimientos urbanos. *Alianza editorial*. Madrid.

Catalán Hidalgo, R. (2020). ¿Gentrificación comercial en contexto de superdiversidad?: La transformación del comercio local en el centro y pericentro de Santiago de Chile. *Revista de Urbanismo*, 42, 52-71. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2020.54281>

Choy, F. (2001). A alegoria do património, trad. Luciano Vieira Machado, São Paulo: Estação Liberdade/Editora UNESP. Original version: L'allégorie du patrimoine.

Delgado, V. (2020). Regeneración urbana en la Ciudad de México: polisemia de concepciones y de acciones públicas. *Revista INVI*, 35(100), 20-37. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582020000300020>

Ducci, M. E. (2004). Las batallas urbanas de principios del tercer milenio. *Santiago de Chile en la era de la globalización*. [http://surcorporacion.cl/publicaciones/Ediciones\\_Sur/santiago\\_en\\_la\\_globalizacion.pdf#page=137](http://surcorporacion.cl/publicaciones/Ediciones_Sur/santiago_en_la_globalizacion.pdf#page=137)

Durán, L. (2015). Barrios, patrimonio y espectáculo: Disputas por el pasado y el lugar en el Centro Histórico de Quito. *Cuaderno urbano*, 18(18), 141-168. <https://doi.org/10.30972/crn.1818192>

Ettinger-McEnulty, C. R. y Mercado López, E. (2019). Entre el desdoblamiento y la gentrificación en México. El centro histórico de Morelia. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), 33-41. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.70151>

Harvey, D. (2005). El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura. *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*, 29-57.

Hidalgo, R., y Janoschka, M. (2014). *La ciudad neoliberal: gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka.

Hiernaux, D., y González, C. I. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*(58), 55-70. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200004>

Instituto Nacional de Estadísticas INE (2024). Censos habitacionales. Recuperado en: <https://www.ine.gob.cl/>

Inzulza, J., y Galleguillos, X. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*(58), 135-159. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200008>

Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE (Santiago)*, 28(85), 11-20. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500002>

Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62785>

Leal-Yáñez, M. a., y Inzulza-Contardo, J. (2018). Movimientos patrimoniales y sus efectos en la estructura urbana: La Zona Típica en la Población León XIII, comuna de Providencia, Santiago de Chile. *AUS [Arquitectura/Urbanismo/ Sustentabilidad]*(23), 12-19. <https://doi.org/10.4206/aus.2018.n23-03>

Navarro, V. (2016). Las consecuencias de la gentrificación y de la turistificación de las ciudades en EEUU y España. *Recuperado de* <https://www.vnavarro.org/?p=13644&lang=es>

Rasse, A., Sabatini, F., Robles, M. S., Gómez, R., Cáceres, G. y Trebilcock, M. P. (2019). Metodologías de identificación de zonas en gentrificación. Santiago de Chile y Ciudad de México. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), 53-63. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.70035>

Rodríguez, G.-M. (2021a). Desplazamientos y gentrificación, ¿una relación necesaria? Estudio cuantitativo en la ciudad de Córdoba, Argentina (1991-2010). *EURE (Santiago)*, 47(142), 73-96. <https://dx.doi.org/10.7764/eure.47.142.04>

Rodríguez, G.-M. (2021b). Grandes Proyectos Urbanos, gentrificación y desplazamientos en Buenos Aires, 1991-2010. *Revista de urbanismo*, (45), 67-86. <https://dx.doi.org/10.5354/0717-5051.2021.60678>

Rojas, L. (2014). Hacia el desarrollo sostenible de los barrios Patrimoniales de Santiago. La comunidad como generadora de desarrollo en base al patrimonio cultural. *Revista Planeo*, (15). [https://revistaplaneo.cl/wp-content/uploads/Revisi%C3%B3n-PUBLICACION\\_-Luis-Rojas-Morales.pdf](https://revistaplaneo.cl/wp-content/uploads/Revisi%C3%B3n-PUBLICACION_-Luis-Rojas-Morales.pdf)

Sassen, S. (1991). *The Global City*. New York, London, Tokyo Saskia Sassen, Princeton-New Jersey: Princeton University Press.

Scarpaci Jr, J. L. (2002). La transformación de los centros históricos latinoamericanos y el proceso de globalización. *Revista de geografía* (1), 15-33. Recuperado de: <https://www.raco.cat/index.php/RevistaGeografia/article/view/46116>

Schlack, E., y Turnbull, N. (2009). La colonización de barrios céntricos por artistas. *Revista 180*, 2-5. Recuperado de: <https://revista180.udp.cl/index.php/revista180/article/view/262/258>

Schlack, E., y Turnbull, N. (2011). Capitalizando lugares auténticos. Artistas y emprendimientos en la regeneración urbana. *Revista ARQ*, 28-42. <https://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962011000300005>

Valencia Palacios, M. A. (2019). ¿Gentrificación en zonas patrimoniales? Estudio de cinco casos en Santiago de Chile. *Revista INVI*, 34(95), 71-99. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582019000100071>

Vargas-Villafuerte, J., y Cuevas-Calderón, E. (2020). "Gentrificación e higienización del espacio en Callao, Perú. Barrio de Castilla". *Bitácora Urbano Territorial*, 30 (III): 191-203. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n3.86206>

# NATURALEZA Y CIUDAD, EN TIEMPOS DE CAMBIO CLIMÁTICO

DR. IVÁN CARTES 1

Para François Choay un árbol urbano aislado es equivalente a una planta en un macetero, la cual, si no se riega y cuida, está destinada a morir. Esta mirada debe ponernos en alerta y hacernos repensar el papel que pueden desempeñar los sistemas verdes y los corredores biológicos en las ciudades y en la relación con su hinterland. Este enfoque relega definitivamente su función estética y paisajística más deficitaria y contradictoria, la cual es la más difícil de mantener y conciliar con el ambiente construido e incoherente, y posiciona el enfoque de la naturaleza como medio para combatir los retos globales, como el cambio climático, a escala local.

Como resultado del aumento de las temperaturas, los fenómenos y los desastres, provocados entrópicamente, dejan de ser locales y se elevan a escala global. En el año 2010, una nube de ceniza con material particulado que provenía de un volcán en Islandia obligó a suspender el tráfico aéreo europeo. Las cenizas se elevaron a una altura de 11 kilómetros, con serias amenazas de daño para los motores de aeronaves. Esto afectó la movilidad de millones de personas. Ahora, en octubre 2024, la Dana que afectó Valencia, en España, ha dejado 211 víctimas y pérdidas económicas y materiales cuantiosas, registrando 411 l/m<sup>2</sup>, equivalentes a lo que corresponde el agua caída de un año, en tan solo 2 días. El ciclo hidrológico ha cambiado y ha acelerado las emergencias planetarias. También han hecho fallar los sistemas predictivos, y las ciudades se enfrentan a problemas exponenciales de exceso de agua o sequía.

En la actualidad, es bastante común hablar de una era urbana, en la cual en el año 2021 la tasa de urbanización llegó al 56,4%, con ciudades expandidas y donde la población rural dejó de crecer en 2017. Históricamente, la tasa de urbanización había crecido linealmente hasta 1.800 al 7,3 %, pero con la revolución industrial creció de 16,4 en 1.900 a 46,8% en el 2.000, lo cual dejó en evidencia el crecimiento exponencial por las expectativas de vida mejoradas que ofrecían las ciudades.

Todo ello indica que el gran reto del desarrollo urbano es ahora, y será en el futuro, el modo en cómo las ciudades se relacionan

con la naturaleza, cómo su rediseño disminuye los impactos ambientales en el territorio y cómo se adapta y mitiga los efectos del cambio climático. Para ello, es necesario reconsiderar las condiciones primigenias de lugar en el que la ciudad se ubicó, readecuar las infraestructuras y morfologías urbanas a la geografía del territorio en el que se asienta, y rediseñar el espacio público mediante soluciones basadas en la naturaleza que mitiguen las emisiones y se adapten para reducir las islas de calor.

En ese sentido, no es de extrañar que el 65% de las 169 metas de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) tengan relación directa con la administración local y regional, involucrando las áreas urbanas que concentran las acciones masivas y de impacto continuo. En definitiva, la solución pasa por la acción urbana, que tendrá un rol primordial en un futuro cada vez más inmediato como escenario central de cambio y que necesariamente deberá incorporar el factor de la naturaleza en el camino hacia un desarrollo sustentable y equilibrado

1 Doctor en Urbanismo

Director del Departamento de planificación y diseño urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0003-3911-2221>  
 icartes@ubiobio.cl

# POLÍTICAS PÚBLICAS URBANAS Y MODELOS ECONÓMICOS

DR. ARQ. HÉCTOR GAETE FERES 2

Hay una relación en principio biunívoca y/o de predeterminación entre ambos componentes según sea el marco de valores y principios que sustente los modelos y el rol que se busca ejerzan las políticas públicas. Ambos componentes, a su vez, están supeditados a los arreglos socio-político-culturales que la sociedad se ha dado a través de su constitución política. Este asunto resulta esencial, aunque, sin embargo, ha recibido escasa atención en urbanismo. Por ello, se esboza aquí el problema.

Se distinguen tres modelos: neoclásico, keynesiano y de economía política urbana. Todos ellos ofrecen propuestas en cuatro dimensiones: rol del Estado, determinación de precios en grados de competencia en la producción, rol del sector privado y distribución de los ingresos y recursos.

El neoclásico se caracteriza por ofrecer un Estado subsidiario, libre competencia, sector privado como principal motor de la economía y distribución de recursos según la producción y participación en el capital (Smith, 1776). Sin embargo, este modelo, en su expresión dominante en 40 años de globalización, ha derivado hacia condiciones extremas conociéndose como modelo neoliberal (Theodore et al., 2009). Por ello, ha sido criticado por no abordar adecuadamente las desigualdades sociales y los fallos del mercado que pueden surgir en contextos urbanos (Rodríguez-Pose & Storper, 2020; Gaete-Feres, 2003)

El modelo keynesiano propone un rol más activo del Estado como conductor del desarrollo, competencia regulada, sector privado proveedor y productor de bienes y servicios. En ese sentido, buscan una mejor distribución de los beneficios del crecimiento económico para un desarrollo más equitativo e inclusivo (Keynes, 1936; Sassen, 2021).

Por su parte, el modelo de economía política urbana busca mayor intervención del Estado en el equilibrio de la economía, integra elementos de ambos modelos anteriores con diversos énfasis y en que las relaciones de poder de los grupos sociales en que se organiza la sociedad tienen un rol estratégico en la

definición de las políticas públicas urbanas (Harvey, 1989). Finalmente, los modelos de gobernanza urbana constituyen una corriente emergente, que busca la participación inclusiva de diversos actores y la colaboración (Pierre, 2005).

Derivada de la constitución política, donde se expresan los acuerdos esenciales de la sociedad, emergen las diversas políticas públicas sectoriales. Por tanto, el espacio de lo posible para formular políticas urbanas dependerá del tipo y alcance de los consensos que los grupos hayan sido capaces de elevar a la categoría de fundamentales. No hay otra forma legítima en democracia.

En la experiencia chilena, no hay espacio para garantizar el derecho a la vivienda, ni al espacio público porque esa garantía obligaría al Estado a proveerla y permitiría a las personas exigirla y/o demandarla en los tribunales de justicia. Ello ocurre porque en la constitución actualmente vigente heredada, en lo esencial, de la dictadura no existen esos derechos, no es posible demandarlos por cuanto serían inconstitucionales.

El caso chileno es también paradigmático porque, a nivel constitucional, el Estado ejerce un rol subsidiario y el modelo económico, con el sector privado como principal gestor, rige por sobre las políticas públicas.

El tipo de modelos económicos y el alcance de las políticas públicas están subordinadas a los acuerdos sociales alcanzados en la constitución política y, en casos extremos como Chile, las políticas están subordinadas al modelo, incluida la urbana.

**2** Doctor en Gestión y Valoración Urbana  
Académico del Departamento de planificación y diseño urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño  
Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0003-2901-9410>  
[hgaete@ubiobio.cl](mailto:hgaete@ubiobio.cl)

# EL DILEMA HABITACIONAL DE LAS CIUDADES

DR. ARQ. SERGIO BAERISWYL RADA <sup>3</sup>

Uno de los problemas más grandes que enfrenta la sociedad contemporánea es el acceso a la vivienda, que constituye un derecho humano. Según ONU Hábitat a nivel global 2.800 millones de personas experimentan algún tipo de insuficiencia de vivienda y casi 1.100 millones viven en la marginalidad. La vivienda es un problema global y en el caso de Chile 640 mil hogares no cuentan con una, aproximadamente 10% de la población.

Existe evidencia que parte del desafío estriba en los cambios de nuestra estructura social y económica. Por ejemplo, el aumento del número de los hogares que supera la producción de viviendas, lo que se traduce en una brecha cada día más grande entre el déficit y la capacidad del sistema público para reducirlo. La transición demográfica explicaría también este fenómeno que, en el caso de Chile, muestra una gran presencia de hogares unipersonales (33% del déficit), con un fenómeno migratorio intenso (26%) y con mayoría de hogares con jefaturas femenina (51%). Las dificultades para enfrentar estos cambios, topan además con problemas de acceso al suelo y un aumento considerable del costo de la vivienda.

Los efectos de este problema en las ciudades son un aumento sin control de la informalidad habitacional y urbana. La imposibilidad de las familias para acceder a una vivienda a través de conductos regulares, las obliga resolver el problema en asentamientos informales que, aun cuando no cuentan con servicios, ni infraestructura básica, ni derechos a la propiedad, surgen como una opción real de acceso a la vivienda. En la actualidad, 114.000 residen en campamentos informales según datos de Techo Chile de 2023.

Esta compleja realidad debería emplazar a las formas tradicionales de planificación urbana en Chile, las cuales se han mantenido al margen del problema del déficit habitacional. En efecto, la planificación de las ciudades chilenas se ha basado históricamente en la definición de un marco regulatorio con enfoque tradicionalmente morfológico y sin inclusión

de medidas para facilitar la vivienda asequible. Esto no sólo representa un desacople entre las políticas habitacionales estatales y los planes urbanísticos, sino también en forma recurrente en un obstáculo, que genera grandes conflictos y reduce la efectividad de acceso al suelo para viviendas de interés público.

La magnitud del déficit habitacional debe representar un imperativo ético y social de primer orden en la planificación urbana, y avanzar hacia un mayor compromiso que no renuncie a sus objetivos funcionales, ambientales, patrimoniales y morfológicos, pero que incluya un mayor sustrato de responsabilidad del diseño que facilite el acceso a la vivienda de interés público.

Sólo el año 2022, y a través de la Ley N° 21.450 sobre Integración Social, fue posible por la insistencia del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano incluir en esta la obligatoriedad de incorporar en los planes reguladores la dimensión del déficit habitacional mediante incentivos y resguardos normativos. Esto puede ser un primer paso que permita avanzar en una reconceptualización de la planificación, resignificando uno de los objetivos esenciales de la ciudad: es arbitrar todo tipo de medidas urbanísticas para garantizar el derecho a la vivienda.

<sup>3</sup> Doctor en Urbanismo

Académico del Departamento de planificación y diseño urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño  
Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0001-7478-1178>  
sbaeriswyl@ubiobio.cl

# LOS DESAFÍOS DE LA PROTECCIÓN DE PATRIMONIO

DRA. ARQ. M. ISABEL LÓPEZ MEZA 4

Dentro de los desafíos institucionales del Estado chileno para la protección del patrimonio pueden nombrarse dos eslabones claves: la Ley de Patrimonio y la Política de Educación Patrimonial.

Con respecto a la primero, los progresos en esta materia han quedado marcados por la falta de avance tras las mejoras planteadas al proyecto de ley el año 2023, como resultado de la Consulta Ciudadana y la Consulta Previa a los Pueblos Indígenas y Tribal Afrodescendiente chileno. De esta manera, desde el punto de vista de la gestión, anhelados progresos, tales como el empoderamiento de las regiones en la gestión de su patrimonio, la inclusión de representantes de los pueblos indígenas o el mejoramiento de las herramientas de gestión de esta herencia, siguen en compás de espera.

Por otra parte, desde el punto de vista de la esencia de lo que significa la noción de patrimonio, se sigue actuando bajo el amparo -o desamparo- de una ley anacrónica y que, de acuerdo con una opinión ampliamente compartida, no se hace cargo de la evolución de esta noción a nivel global. Se trata de una ley aún atada a una visión monumentalista del patrimonio que no recoge adecuadamente las perspectivas actuales, mucho más heterogéneas, y en las que se entrecruzan de manera inextricable las concepciones -antes extremadamente binarias- de: patrimonio construido en oposición al patrimonio natural, o de patrimonio tangible en oposición al legado cultural intangible. No sólo estas oposiciones han sido ampliamente rebatidas tanto desde la discusión teórica como desde la sociedad civil, sino que también el proceso mediante el cual se define qué es lo que se designa como patrimonio lleva tiempo siendo cuestionado desde los territorios. Se cuestiona la prevalencia de ciertas narrativas tradicionales "oficiales" en desmedro de otras narrativas emergentes y/o subalternas tales como los sitios de memoria o la herencia de los pueblos ancestrales, entre otros.

Con respecto a la Política de Educación Patrimonial, esta ha sido definida en el documento "Educación Patrimonial Miradas y Trayectorias" (Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio,

2020) como una experiencia de enseñanza y aprendizaje en la cual el patrimonio es la fuente primaria de información. Resulta fundamental que la nueva ley -desde un enfoque relacional- contribuya no sólo a ampliar la aún escasa presencia de la Educación Patrimonial en el currículum nacional, si no que la fortalezca también en los contextos informales, contribuyendo por estas dos vías a desarrollar una reflexión crítica sobre el patrimonio que instale los debates antes mencionados entre las nuevas generaciones.

El camino ha sido difícil y pedregoso. A pesar de ello, resulta clave reconocer la importancia de que estas dos políticas públicas se complementen y refuercen entre sí. De ahí la importancia de seguir empujando desde todos los espacios (academia, sociedad civil, instituciones, etc.) el desplazamiento de estos cambios de paradigma desde los márgenes y hacia una renovada institucionalidad.

4 Doctora en Urbanismo

Académica del Departamento de planificación y diseño urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño.

Directora Centro Estudios Territoriales Interdisciplinarios.

Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile.

<https://orcid.org/0000-0002-0942-9722>

[mlopez@ubiobio.cl](mailto:mlopez@ubiobio.cl)

# LA CIUDAD AL SERVICIO DEL CAPITAL INMOBILIARIO

FRANCISCO SABATINI DOWNEY 5, IGNACIO BISBAL GRANDAL 6

Hace unos años, al mudarnos a vivir a Concepción e integrarnos al cuerpo de profesores de la Universidad del Bío-Bío en 2014 y 2018 respectivamente, un colega nos ofreció una explicación clave acerca de la ruptura del orden urbanístico que representaban las altas torres de departamentos construidas en el centro de Concepción: “La economía estaba mal, por lo que había que liberar las (normas sobre) alturas de las edificaciones”.

Tal justificación, iríamos descubriendo, se acoplaba con lo que en un artículo reciente<sup>7</sup> sobre el alza de los precios de la vivienda en Concepción llamamos la “historia oficial”: Las regulaciones urbanas crean escasez artificial de suelo haciendo subir el precio de éste y, con ello, el de la vivienda. Por lo mismo, relajar o suprimir dichas regulaciones (normas de uso del suelo, de edificación y prohibiciones), especialmente cuando la economía está en crisis, permite el libre funcionamiento de los mercados de suelo y de inmuebles y, por cierto, estimula el crecimiento económico.

Este es, por lo demás, un argumento “global” esgrimido por fuentes prestigiosas de corte económico liberal como la revista inglesa *The Economist* y el economista urbano Edward Glaeser de la Universidad de Harvard.

Pero la “historia oficial” está haciendo agua. Ni *The Economist* ni los economistas del *mainstream* nos están proveyendo de explicaciones razonables para los precios exorbitantes de la vivienda hoy en el mundo. Sus explicaciones no son ni consistentes con la teoría económica (de cualquier orientación que ésta sea) ni con el análisis de datos. Partamos por lo último: múltiples trabajos cuantitativos presentan o buscan presentar la

correlación estadística entre alzas de los precios de la vivienda y de los terrenos como respaldo científico de que el crecimiento de los precios del suelo es causa de la inflación de los precios de la vivienda. Sin embargo, con los mismos datos es posible argumentar al revés, esto es, que el alza de los precios de la vivienda (acicateada por haber devenido la vivienda en un importante activo financiero, tal vez el principal hoy en el mundo) es causa del aumento de los precios de los terrenos.

En relación a los análisis que presentan la correlación entre precio de vivienda y precio de suelo, los estudios *mainstream* contradicen los propios argumentos neoliberales canónicos de Milton Friedman. También contradicen los de muchos otros destacados economistas de distinto pensamiento, como Adam Smith, David Ricardo, Alfred Marshall y Paul Krugman, que entienden los precios del suelo como renta y no como costo y que apoyan la aplicación de impuestos al suelo, en parte porque no se traspasan a precio.

Pero la “historia oficial” todavía rinde excedentes, aunque no buenas explicaciones. La rigurosidad teórica disminuye cuando muchos de estos argumentos se tuercen en favor de los intereses económicos, especialmente cuando hay crisis financieras. La ciencia de la economía se desliza hacia los argumentos sofistas que ha denunciado el mismo precursor del liberalismo, John Stuart Mill, quien escrutó la “falacia de causa falsa”, consistente justamente en presentar una correlación como causalidad.

Además de soportada en argumentos falaces, la “historia oficial”, siempre amenazada por la inestabilidad financiera propia de

## 5 Doctor en Planificación Urbana

Académico del Departamento de planificación y diseño urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0001-8745-0052>  
[fsabatini@ubiobio.cl](mailto:fsabatini@ubiobio.cl)

## 6 Doctor en Urbanismo

Académico del Departamento de planificación y diseño urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0002-8304-2040>  
[ibisbal@ubiobio.cl](mailto:ibisbal@ubiobio.cl)

<sup>7</sup> Sabatini, F; Bisbal, I; Aguirre, C; Pérez, E. (2024 -en prensa). ¿Por qué suben los precios de la vivienda en Concepción, Chile? La historia oficial y sus grietas. Madrid: Revista Ciudad y Territorio; Estudios Territoriales.

esta época, recurre constantemente a las presiones políticas y al centralismo, como acaba de comprobarse en la aprobación del Decreto Supremo N° 33 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile. Mientras tanto, los esfuerzos reguladores fracasan.

Efectivamente, la resistencia a las torres de departamentos de los vecinos de los barrios y de los municipios actuando en su mandato, han llevado a regulaciones locales como la de fijar alturas máximas. Estas medidas reducen el precio de los terrenos y representan menoscabos a las rentas que pueden obtener propietarios del suelo y promotores inmobiliarios con sus proyectos en esos lugares.

El capital inmobiliario presiona a las autoridades para aprobar leyes o normas que permitan doblarle la mano a vecinos, municipios y ciudadanos. La calidad de vida en los barrios y el patrimonio arquitectónico y urbanístico de la ciudad no son tenidos en cuenta. Los municipios deben ser persuadidos, debilitados o doblegados. Así ocurrió en el barrio de Estación Central en Santiago donde el alcalde se negó a tener plan regulador, haciendo posible los “guetos verticales”, estupendos negocios inmobiliarios a costa de la calidad de vida y a costa de la ciudad. La ley N° 21450 sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional que permite incentivos como construir torres de departamentos más altas que los límites normativos a cambio de una proporción de viviendas “con subsidio” y a partir de una definición centralista de “áreas de integración social”, también pone la ciudad y los ciudadanos al servicio del negocio inmobiliario.

Y, en estos días, el gobierno nacional ha modificado la Ley General de Urbanismo y Construcciones mediante el anteriormente referido Decreto Supremo N° 33, para prorrogar así por 18 meses más la vigencia de los permisos de edificación que no hubieren iniciado sus obras a la fecha de promulgación del señalado decreto. Buscando contrarrestar las torres que se han expandido a otros barrios de Concepción, la Municipalidad, apoyada en un largo proceso de participación ciudadana y de debate público entre 2018 y 2021, logró reducir las alturas permitidas. Sin embargo, las empresas que corrieron a aprobar permisos con la norma licenciosa de antes, hoy podrán hacer sus proyectos a costa de la ciudad aplicando el nuevo decreto. Mediante un golpe de centralismo y presión corporativa se borra ese trabajo y se vuelve a imponer la razón mercantil: hay que soltar las densidades porque la economía está en crisis.

En suma, el principal desafío de desarrollo urbano que enfrenta Concepción, como muchas otras ciudades en el mundo, tiene una importante dimensión académica: dar con explicaciones para la crisis actual de la vivienda (déficit habitacional y precios exorbitantes) que los economistas del *mainstream* no han podido o no han querido dar. También es parte del desafío saber vincularse como académicos con la comunidad para ayudarle a hacer frente a los intereses corporativos y del centralismo político que amenazan nuestra ciudad y las ciudades en general.

La construcción de viviendas en altura y el número de hogares en campamentos, allegados o tugurizados crecen a la par. No parece lógico ni racional. Lo que los une y vuelve coherentes, sin embargo, es el avance del capital inmobiliario en la acumulación de rentas de la tierra.

# LOS APORTES DE LA BIG DATA Y LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL AL DISEÑO DE UNA MOVILIDAD SOSTENIBLE

DR. ARQ. FRANCISCO NÚÑEZ CERDA 8

Uno de los desafíos más importantes para las ciudades durante el siglo XXI es lograr una movilidad y accesibilidad urbana sostenible, en un marco con cada vez una mayor cantidad y variedad de actividad esenciales para el funcionamiento urbano desarrolladas por sus habitantes. Estas actividades se realizan en entornos físicos, sociales y ambientales, en los cuales cada uno de los participantes de la movilidad generan y son afectados por externalidades negativas, como la contaminación y la congestión, así como por otros factores que actúan como barreras a la movilidad y accesibilidad, afectando la salud física, mental, el bienestar social y la calidad de vida.

Así, el fenómeno de la movilidad se ha complejizado, lo que contempla una gran variedad de variables sociales, urbanas, técnicas y económicas con múltiples relaciones entre sí, dando origen a grandes volúmenes de información que no siempre es aprovechada.

Por otra parte, para diseñar una movilidad eficiente es imprescindible disponer de información completa y actualizada que soporte la toma de decisiones, no basadas solamente en las tradicionales encuestas de origen y destino, ya que estas no son capaces de recoger por su extensión y frecuencia datos, motivaciones, experiencias, sensaciones, percepciones, satisfacción, entre otras, asociadas a los desplazamientos de los ciudadanos. En este contexto, toda información posteriormente debe ser procesada y explicada a efecto de fortalecer los enfoques de la *movilidad como un servicio* (MaaS, en inglés).

En relación con lo anterior, aparece el aporte de la recolección y procesamiento masivos de datos (Big Data) y la inteligencia artificial (IA) no solo para realizar ajustes oferta-demanda en tiempo real, sino también para explicar y predecir comportamientos sociales y humanos de los ciudadanos afectados por una gran

variedad de estímulos en sus desplazamientos. La Big Data utiliza en su recolección de datos contadores, cámaras, telefonía, GPS, sensores en las vías, toda información que será ordenada y procesada mediante algoritmos inteligentes. Desde el punto de vista de la IA, el notable avance en este último tiempo en temas de procesamiento de datos, texto, imágenes y videos proporciona herramientas indispensables en términos de algoritmos y procesamiento de datos de distintas fuentes, para poder “percibir” nuestro entorno de una manera cada vez más precisa (Thayyib). Los avances en visión computacional posibilitan la detección, el seguimiento y, sobre todo, la interpretación de las imágenes de una manera muy sensible como lo hace el análisis humano. Particularmente en este último tiempo, la potenciación del análisis de BD y la analítica de datos por medio de inteligencia artificial está potenciando extraordinariamente la comprensión de nuestro entorno. Por otro lado, el avance en técnicas de aprendizaje profundo, y particularmente de estructuras como los “transformers”, posibilitan la generación de máquinas capaces de realizar análisis con comportamientos y desempeños muy superiores a los logrados con técnicas tradicionales.

Estas técnicas aportan con grandes y representativas muestras de datos históricos y en tiempo real continuamente accesibles y modelos explicativos y predictivos de movilidad en permanente aprendizaje que recogen la variedad y variabilidad de los actores y entornos. Esto posibilita y potencia técnicas tales como el geomarketing social, de manera que permita diseñar una movilidad cada vez más cercana a las personas.

8 Doctor en Gestión y Valoración Urbana  
Académico del Departamento de planificación y diseño urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño.  
Director del Laboratorio de Economía Espacial.  
Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0002-2238-3861>  
[fnunez@ubiobio.cl](mailto:fnunez@ubiobio.cl)

# DE LOS LÍMITES DE LA CIUDAD A LA CIUDAD SIN LÍMITES

DR. AARON NAPADENSKY PASTENE 9

Este es un tiempo donde muchos de los dualismos cartesianos, reforzados en la modernidad, están siendo cuestionados: norte-sur, femenino-masculino, urbano-rural, local-global, sociedad-naturaleza. Son todas dicotomías constantemente interrogadas, tanto en su real aporte a la comprensión de nuestro mundo, como en su, no siempre evidente, rol performativo sobre precisamente ese mundo que buscan develar.

Así, surgen las preguntas de hasta qué punto poner límites a las ciudades ha resultado efectivo y eficaz para restringir el crecimiento urbano y proteger la naturaleza, junto a al de hasta dónde tiene sentido la permanente lucha entre quienes buscan, sin mucho éxito, contener la ciudad y quienes persiguen su expansión. Mi impresión es que la persistencia de este instrumento de planificación urbana ha ayudado a reforzar la idea de una ciudad disociada de la naturaleza. Una ciudad que, fundada en una suerte de hoja en blanco, inicia ahí donde termina la naturaleza, misma que termina donde comienza la ciudad. Así, naturaleza y ciudad se nos presentan como dos mundos opuestos y separados por este límite imaginario. Este otorga de facto una cierta licencia para obviar la naturaleza y entregar atribuciones para su devastación ecosistémica, cuando del interior del límite urbano se trata, todo en nombre de la urbanización y el progreso. Y fuera de este, no habría que regular, puesto que es una suerte de reino de la naturaleza.

Además, el límite urbano, en tanto instrumento de la planificación urbana, ha sido y sigue siendo parte de un esquema de orden y conocimiento modernista que, como tal, tiene su origen en una ruptura radical con la historia y la tradición. Soportando y proyectando el desarrollismo neoliberal, vinculando, por una parte, poder y conocimiento, pero por otra, produciendo simplificaciones, ausencias y exclusiones, y circunscribiendo todo intento de regulación y normativa al interior del límite urbano, dejando muchas veces el extrarradio al arbitrio de los procesos de acumulación capitalista.

Entonces, ¿por qué no eliminar los límites urbanos? Esto permitiría reemplazarlos por límites ecosistémicos, que coincidentes con cuencas y subcuencas hidrográficas, adapten y condicionen nuestras socio-estructuras a las preexistencias ambientales y geomorfológicas del territorio, proyectando así, bio-ciudades sin límites ficticios, donde la urbanización no es restringida, sino condicionada a un contexto en el cual, ciudad y naturaleza, tenderían a ser, ambiental, social, política y administrativamente coherentes.

Este cambio, en sus distintas escalas, podría establecer mejores condiciones para el despliegue de políticas económicas, sociales, ambientales y de infraestructuras, sinérgicas, concatenadas y pertinentes. Pero, especialmente, nos ayudaría a asumir, como dijo Mumford, que la ciudad no está en la naturaleza, sino que forma parte de esta.

Esto no es un desafío menor, y todo cambio en la luz del faro, desestabiliza la navegación, pero si esto promete una ruta más segura ¿no tendría sentido?

9 Doctor en Estudios Urbanos  
Académico del Departamento de planificación y diseño urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño.  
Director del Laboratorio de Estudios Urbanos.  
Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile  
<https://orcid.org/0000-0002-8851-7201>  
anapaden@ubiobio.cl

# SOSTENIBILIDAD SOCIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA EN LA ERA DIGITAL

DR. ELÍAS ALBORNOZ DEL VALLE 10

El imaginario colectivo generalmente suele asociar una ciudad moderna con alta densidad urbana, altos flujos de actividad concentrada en centralidades y movimiento constante entre diversos agentes. Esta visión ha impulsado un modelo de desarrollo centrado en maximizar el tráfico, construyendo grandes infraestructuras que permiten la movilización masiva. Así, se ha simplificado funcionalmente la complejidad del tejido urbano, fragmentando la ciudad en centros distantes entre sí, en un ir y venir que parece ignorar las percepciones, emociones y sensaciones generadas en las personas. Sin embargo, existen otras formas de hacer ciudad, como señalaba Theo Crosby en "Architecture: city sense", el tráfico no es lo más importante, lo realmente importante es cómo vive la gente. En este sentido, es clave evaluar qué quieren y necesitan los ciudadanos para mejorar su bienestar, pues quizá solo la reducción del tiempo que se emplea en este ir y venir a través del paisaje urbano no sea tan importante, cuando la insatisfacción con el transitar cotidiano por la ciudad moderna y sus elementos, podría estar afectando negativamente el bienestar mental de las personas.

Paralelamente, la planificación urbana debería estar a la vanguardia con el uso de tecnologías digitales modernas, no abrazarlas por el mero hecho de hacerlo, sino porque, como profesión – y campo de investigación científica-, se debe abrir camino hacia estas nuevas formas, como indica Hudson-Smith & Shakeri en su editorial para "Urban Planning". Estas soluciones cambian la relación entre planificadores y los datos, abriendo nuevas oportunidades para la toma de decisiones objetivas y al diseño participativo basado análisis cuantitativos. Por lo tanto, producto de la transformación digital, los enfoques modernos para el diseño urbano tienden a ser más comunicativos y participativos. El uso de estas herramientas para simular escenarios urbanos basados en percepciones ciudadanas es una aproximación novedosa, más aún si se incorporan modelos

basados en agentes (ABM). Este método ya ha sido aceptado como válido en la experimentación con sociedades artificiales y está siendo utilizado por videojuegos de simulación de ciudades.

Simular con videojuegos motiva a comprender fenómenos complejos, permitiendo experimentar estrategias de diseño urbano, analizar impactos en cómo vive y responde a estos cambios una sociedad simulada, evaluando ex ante propuestas sostenibles que orienten soluciones a problemáticas ciudadanas reales. Por ahora, el serious gaming está en fases iniciales para comparar cuantitativamente escenarios virtuales, ya que, aún no utilizan datos en tiempo real a diferencia de gemelos virtuales y GIS basados en ABM. Aun así, estas últimas tecnologías también tienen desventajas y su mitigación implica abordar desafíos que garanticen una comunicación intersectorial, lo que implica un proceso a mediano y largo plazo, complejo de abordar y financiar en el Sur Global. Esto ofrece oportunidades para profundizar pruebas de concepto con videojuegos: evaluaciones de escenarios urbanos construidos de forma participativa, analizando el impacto de estos nuevos diseños, a partir de consulta ciudadana, en simuladores urbanos con soporte geográfico real. Con el uso científico de videojuegos de simulación urbana basados en ABM, profesionales e investigadores disminuirían incertidumbres en un corto plazo, volcando proyectos potenciales para evaluar su viabilidad e impactos sistémicos para la sociedad antes de ejecutarlos, sin la necesidad de software GIS y/o gemelos urbanos. Simular diseños urbanos percibidos y orientados a satisfacer necesidades reales, sin duda aportarían a un desarrollo urbano moderno y socialmente sostenible.

# LA PLANIFICACIÓN DE LA RESILIENCIA ANTE INCENDIOS FORESTALES EN LA INTERFAZ URBANO-RURAL

DR. IVÁN CARTES <sup>11</sup>, DRA. ANA ZAZO <sup>12</sup>

En la región del Biobío, el 31 de diciembre 2011 se desató uno de los mayores incendios forestales nacionales y se propagó exponencialmente en los primeros días del año 2012, con más de 1.000 damnificados, y 224 viviendas destruidas y se quemaron 28.000 ha de bosque nativo, con pérdidas materiales de más de 2.000 millones de pesos. En enero de 2024 se desató una ola de calor que provocó incendios en 6 regiones de Chile. La presidencia declaró estado de emergencia en Valparaíso y Marga-Marga, atendiendo la gravedad del desastre, con 132 víctimas fatales, 125 lesionados y 21.979 damnificados y/o afectados y 7.200 viviendas dañadas.

En un país en dónde la industria forestal es una de las mayores potencias económicas del país y en una región como la del Biobío, en donde la cifra total de plantaciones forestales se eleva al 26,42% de la superficie regional, resulta inminente que la planificación urbana incorpore esta dimensión para aumentar la resiliencia, principalmente en las áreas de interfaz urbano-rural.

En la actualidad, la matriz productiva forestal regula las plantaciones, pero no se hace cargo de generar áreas de mitigación en las áreas de proximidad a espacios urbanos. Por su parte, la planificación urbana, y en concreto el instrumento normativo que es el Plan Regulador Comunal, no tiene competencias fuera del límite urbano. Esto ha llegado a generar situaciones en las que la línea imaginaria del límite municipal se convierte en un borde entre dos realidades de alta densidad, sin un umbral o faja de transición entre ambos que permita reducir la vulnerabilidad ante incendios forestales.

Dado este escenario de desastres e impactos urbanos se desarrolló un programa denominado Plan de Resiliencia Urbana en la Interfaz Rural (PRUIR) con el Gobierno Regional del Biobío durante el periodo 2017-2018 que permitió extraer algunas conclusiones que debieran ser incorporadas a la planificación urbana para aumentar la resiliencia urbana. En ese sentido los resultados apuntaron a que las ciudades son menos vulnerables ante incendios forestales cuando son compactas, tienen sus límites definidos, tienen sus infraestructuras críticas lejos del borde urbano, poseen cuerpos de agua y vías de evacuación, existe un plan de prevención conocido por la población y cuando existe una adecuada interfaz urbano-rural diseñada como cortafuego en función de la pendiente.

Debido a la incapacidad de la planificación de regular aquello que se encuentra fuera del límite urbano, una de las soluciones identificadas pasaba por la posibilidad de ampliar los límites urbanos en aquellos ámbitos en los que la urbanización llega al borde o donde existen infraestructuras críticas, para gestionar una nueva franja urbana verde de amortiguación, otra alternativa es que el Plan Regional de Ordenamiento Territorial (PROT) se haga cargo de identificar esta amenaza en áreas urbanas. En la actualidad, se encuentra en debate las futuras competencias de SERNAFOR y sus potenciales acciones en materia planes de manejo que puedan aplicarse a las franjas urbano-rurales para la mitigación de los riesgos de incendios forestales. Sin embargo, estos planes deben entenderse como complementos y no como sustitutos de las necesarias medidas de diseño y regulación que desde la planificación urbana y territorial deben asumirse como reto para reducir la vulnerabilidad urbana.

## <sup>11</sup> Doctor en Urbanismo

Director del Departamento de planificación y diseño urbano, Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño  
Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0003-3911-2221>  
icartes@ubiobio.cl

## <sup>12</sup> Doctora en Sostenibilidad Urbana

Editora Revista Urbano.  
Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile.  
<https://orcid.org/0000-0003-1912-9448>  
azazo@ubiobio.cl



