

¿Densificación como vía para conciliar negocio inmobiliario e integración social? El caso de la comuna de Santiago de Chile

Daniella Innocenti

Universidad Católica de Chile, Santiago

Pía Mora

Universidad Católica de Chile, Santiago

Mariana Fulgueiras

Universidad Católica de Chile, Santiago

Abstract

El presente paper busca responder si la densificación funciona o no como una estrategia para conciliar negocio inmobiliario e integración social, en un contexto en que la rentabilidad inmobiliaria tiende a buscar obtener el mejor y mayor potencial del suelo posible, excluyendo consiguientemente a los peores pagadores. Para ello se analizarán los efectos sociales que tuvo la aplicación del Subsidio de Renovación Urbana (SRU) en la comuna de Santiago desde la década de 1990. Específicamente, se evaluarán sus efectos en materia de integración social de los estratos bajos.

El proceso de renovación urbana impulsado por el SRU generó la llegada masiva de población a la comuna, la cual junto con elitizarla con familias de estratos medios y altos produjo expulsión de población hacia otras comunas de la región, de menor valor de suelo. Al mismo tiempo tuvo efectos en las condiciones habitacionales de algunos habitantes al gestar procesos incipientes de hacinamiento, tanto en casas antiguas como en nuevos departamentos. Por esta razón se concluye que la densificación, a pesar de haber sido un éxito en cuanto al repoblamiento de la comuna, tuvo efectos negativos en la integración social de los estratos bajos, lo cual se explica en gran medida por la ausencia de regulación del Estado respecto a esta materia.

Palabras claves: subsidio de renovación urbana, integración social, gentrificación, densificación urbana

Agradecimientos

Este documento es fruto de una investigación realizada en el Centro de Políticas Públicas UC, específicamente en el área Prourbana, entre octubre del año 2013 y mayo de 2014. Agradecemos el apoyo del Centro en su ejecución y también al Lincoln Institute of Land Policy, institución que financió la investigación. Agradecemos también a Francisco Sabatini, quien comentó los resultados preliminares de la investigación.

Los resultados y conclusiones de este documento de trabajo reflejan exclusivamente la opinión de los autores.

Introducción

Las ciudades se desarrollan bajo distintos modelos de crecimiento, como lo son los de extensión, compactación-vinculado a mayor densidad- o mixtos. Existen diversos debates en torno a estos modelos, siendo algunos de los principales las consecuencias de los mismos en materia de eficiencia en el uso de la infraestructura pública, el impacto sobre el precio del suelo y sobre la integración social. El siguiente documento busca proveer evidencia que permita ahondar en la discusión en torno al impacto de los modelos de densificación sobre la integración social, entendida como la composición socio-económica diversa del territorio.

El potencial integrador de la densidad se ha anclado en las posibilidades que esta abriría para que personas de estratos socioeconómicos bajos y medios-bajos compitan por suelos mejor localizados. El principio subyacente es que una mayor cantidad de personas pueden sumar su capacidad de pago individual, lo que les permitiría acceder a suelos a los que no tendrían acceso en un escenario de baja densidad. Este potencial integrador ha sido explorado sobre todo en los Estados Unidos donde es común que se use el exceso de regulación para mantener bajas densidades en zonas bien localizadas, lo que limita la llegada de grupos socio económicos de estratos bajos a áreas bien equipadas¹ (Mills, 2009).

¹ Sobre este punto el autor argumenta que la principal motivación para mantener las bajas densidades en los barrios es por la presión que ejercen los dueños de las viviendas. Estos- principalmente de clases acomodadas- ven la vivienda como una inversión, la cual aumenta su valor en la medida en que la regulación del suelo es más restrictiva. Por este motivo generan fuertes presiones a las autoridades políticas para evitar que se aumenten las densidades.

De permitirse mayor densidad se estima que los sectores de menores ingresos eventualmente podrían competir por acceder a estas zonas².

El potencial integrador de la densidad también se ha extrapolado de las consecuencias negativas que han tenido políticas que buscan restringirla. Políticas de desdensificación (*descongestión*) aplicadas en ciudades europeas y norteamericanas han logrado descongestionado zonas que solían estar saturadas, muchas veces a costa de la composición social de las áreas intervenidas a través de la expulsión de habitantes que pertenecen a estratos socioeconómicos bajos (Sánchez, 2012).

Tanto las iniciativas que buscan restringir el aumento de las densidades como las que buscan desdensificar zonas con alta densidad, parecen haber generado efectos negativos en relación al acceso a la ciudad por parte de estratos sociales bajos y medios bajos. Estas observaciones han llevado a muchos a concluir que la densidad – al menos en la teoría- es un potencial mecanismo de integración social, en tanto permitiría incrementar el acceso a suelo urbano a sectores de menores ingresos.

Sin embargo, también se han observado los efectos negativos que se pueden desprender de un proceso de densificación, particularmente en la renovación de zonas con obsolescencia urbana que son revitalizadas a través de la construcción de vivienda en altura. A pesar de aumentar la densidad en estas zonas, generalmente bien localizadas, estas políticas no siempre se constituyen como una vía para promover la integración social. En muchos casos la renovación implica el desplazamiento de población de estratos bajos que son

² La competencia se podría generar organizando grupos que pagasen por un terreno, lo cual permitiese un pago mayor al que podrían hacer si intentasen acceder de manera individual al terreno.

reemplazados por personas de mayores ingresos (Janoschka et. Al, 2013). Este fenómeno conocido como “gentrificación”, resulta crítico para el futuro de las ciudades, ya que a pesar de promover un aumento en las densidades en zonas bien localizadas de la ciudad, termina por generar expulsión y segregación³.

En relación al crecimiento compacto y la promoción de la densificación, durante la década de 1990 en la Región Metropolitana de Chile se comenzó a problematizar la necesidad de densificar la ciudad, con el objetivo de repoblar el casco histórico – comuna de Santiago- y desacelerar el proceso de crecimiento en extensión en la capital, aprovechando con ello los servicios e infraestructura ya existentes. En ese contexto el Estado impulsó el Subsidio de Renovación Urbana (SRU) el cual se utilizó para incentivar la construcción de viviendas nuevas a través de la inversión privada. Si bien en un principio el sector privado fue reticente a invertir en el centro de la ciudad- el cual mostraba claros indicios de pauperización y concentración en el desarrollo de industrias- en la práctica el SRU desencadenó un boom inmobiliario de construcción en altura sin precedentes. En una década se cambió la configuración arquitectónica y social de la comuna de Santiago. Entre el año 2002 y 2012, por ejemplo, la cantidad de viviendas en la comuna aumentó en un 100% (INE, 2012).

³ Sobre este punto Sabatini et. Al (2012) plantean que la gentrificación de grupos más acomodados no necesariamente implica expulsión de estratos bajos originarios para el caso latinoamericano. El argumento se fundamenta principalmente en el hecho de que el arribo de estratos altos a zonas periféricas- zonas muchas veces estigmatizadas por su alta concentración de pobreza- no implica la expulsión de los grupos originarios, ya que puede generar una gentrificación sin expulsión que promueve una mayor integración residencial. A diferencia de las experiencias de gentrificación anglosajonas que se generan en zonas céntricas y que si implican expulsión de población originaria, en Latinoamérica este proceso de arribo de clases altas se presenta principalmente en zonas periféricas. A pesar de esto, en este estudio el análisis que se realizara versará sobre los efectos gentrificadores en una zona céntrica de Santiago de Chile, por lo que al hablar de gentrificación se va a entender por defecto que nos referimos a gentrificación con expulsión.

Sobre los impactos del SRU en la composición social de la comuna se afirma que se generó un fenómeno de “profesionalización de la población”, aunque se ha desmentido –sin mayor profundización- que esto haya derivado en expulsión de antiguos residentes (Contreras, 2011). Por otro lado se ha reconocido que la nueva configuración arquitectónica y social de la comuna de Santiago co-existe con zonas tugurizadas⁴, donde viven familias de menores ingresos (Contreras, 2011).

Este paper tiene como objetivo analizar los efectos sociales del Subsidio de Renovación Urbana en la comuna de Santiago, particularmente en relación a los efectos que pudiese haber generado en la integración social de la comuna, analizando si la densificación cumplió su potencial como mecanismo para promover la integración social.

El documento cuenta con tres partes, además de esta introducción. En la primera se detalla la metodología, especificando métodos de recolección de datos. En el segundo apartado se analizan tendencias generales de crecimiento de la RM donde se explicita la compactación del crecimiento en altura y la expansión de la vivienda social hacia la periferia de la RM, para así entender el contexto en el que se inserta el desarrollo inmobiliario de Santiago. En el tercer apartado se analiza cómo el proceso de renovación urbana impulsado por el SRU generó la llegada masiva de población a la comuna, la cual junto con elitizarla con familias de estratos medios y altos, produjo expulsión de población hacia otras comunas de la región. También se analizan los efectos en las condiciones habitacionales de algunos habitantes al gestar procesos incipientes de hacinamiento, tanto en casas antiguas como en nuevos departamentos.

⁴ Zonas con viviendas pequeñas y en mal estado.

Finalmente se generarán reflexiones y recomendaciones a la luz de la información analizada, donde se explicitará que la densificación a pesar de haber sido un éxito en cuanto al repoblamiento de la comuna, tuvo efectos negativos en la integración social de la población.

La razón de fondo de este fenómeno deriva en los efectos negativos que producen las lógicas de mercado actuales, que ven al suelo únicamente como un bien transable y no consideran su función social, desembocando en que políticas que tienen potencial integrador terminen generando el proceso inverso. Esta realidad tensiona una vez más al Estado Chileno a poner atención en las consecuencias sociales de sus políticas urbanas, las cuales históricamente han generado segregación residencial al no garantizar el acceso de la población más pobre a buenas localizaciones dentro de la ciudad.

1. Metodología de Investigación y recolección de datos

La metodología fue cuantitativa y consistió en la revisión de las bases de datos de los Censos de Población y Vivienda de los años 1982, 1992, 2002 y 2012. El estudio se realizó cuando los datos del Censo 2012 era presentados como válidos, en vista que estos fueron eventualmente desestimado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) por presentar problemas en las coberturas de población, los datos se interpretan ahora como indicadores de tendencias. El análisis se hace de forma agregada a nivel comunal, siendo necesario a futuro un análisis a escala de manzana para observar de qué forma varía la tendencia encontrada en los distintos barrios existentes en la comuna.

Para medir integración social – definida como proximidad de grupos socioeconómicos diversos en el espacio - se utilizó como proxy del nivel socioeconómico el nivel educacional del jefe de hogar, variable que se agrupó por estratos sociales, ya que el Censo no cuenta con datos sobre los ingresos económicos de las familias. Los datos se agruparon en las siguientes categorías: i) bajo - sin estudios o básica incompleta; ii) medio-bajo - básica completa y media incompleta; iii) medio - media completa o técnico incompleto; iv) medio-alto - universitario incompleto o técnico completo; iv) alto - universitario completo.

A su vez, como proxy de la integración funcional –definida como una mejor o peor geografía de oportunidades provista por el entorno- se utilizaron los valores promedio del metro cuadrado de terreno para las comunas de la región metropolitana. Estos valores fueron extraídos a partir de la información que publica el Servicio de Impuestos de Chile (SII) para zonas de características similares (ZCS) en las comunas a nivel nacional (Prieto, 2009). Si bien la base descansa en promedios, lo que no permite apreciar las diferencias internas de las comunas, es un proxy de la integración funcional de estas.

Tabla 1: Tramos de precio de suelo según valor del metro cuadrado

Tramos de precio de suelo	Valor (pesos)
Alto	30.700
Medio Alto	20.450 <> 30.699
Medio Bajo	10300 <> 20.499
Bajo	< 10.299

Elaboración propia en base a Prieto (2009)

Si bien el SRU fue aplicado en 16 comunas de la RM, fue en la comuna de Santiago donde más éxito tuvo. Por esta razón es que el análisis se centró en las consecuencias que tuvo en la comuna. Resultaría interesante a futuro replicar el análisis en otras comunas para comparar efectos en su aplicación.

2. Tendencias de crecimiento urbano en la Región Metropolitana (RM): la vivienda de mercado se compacta y la vivienda social se extiende.

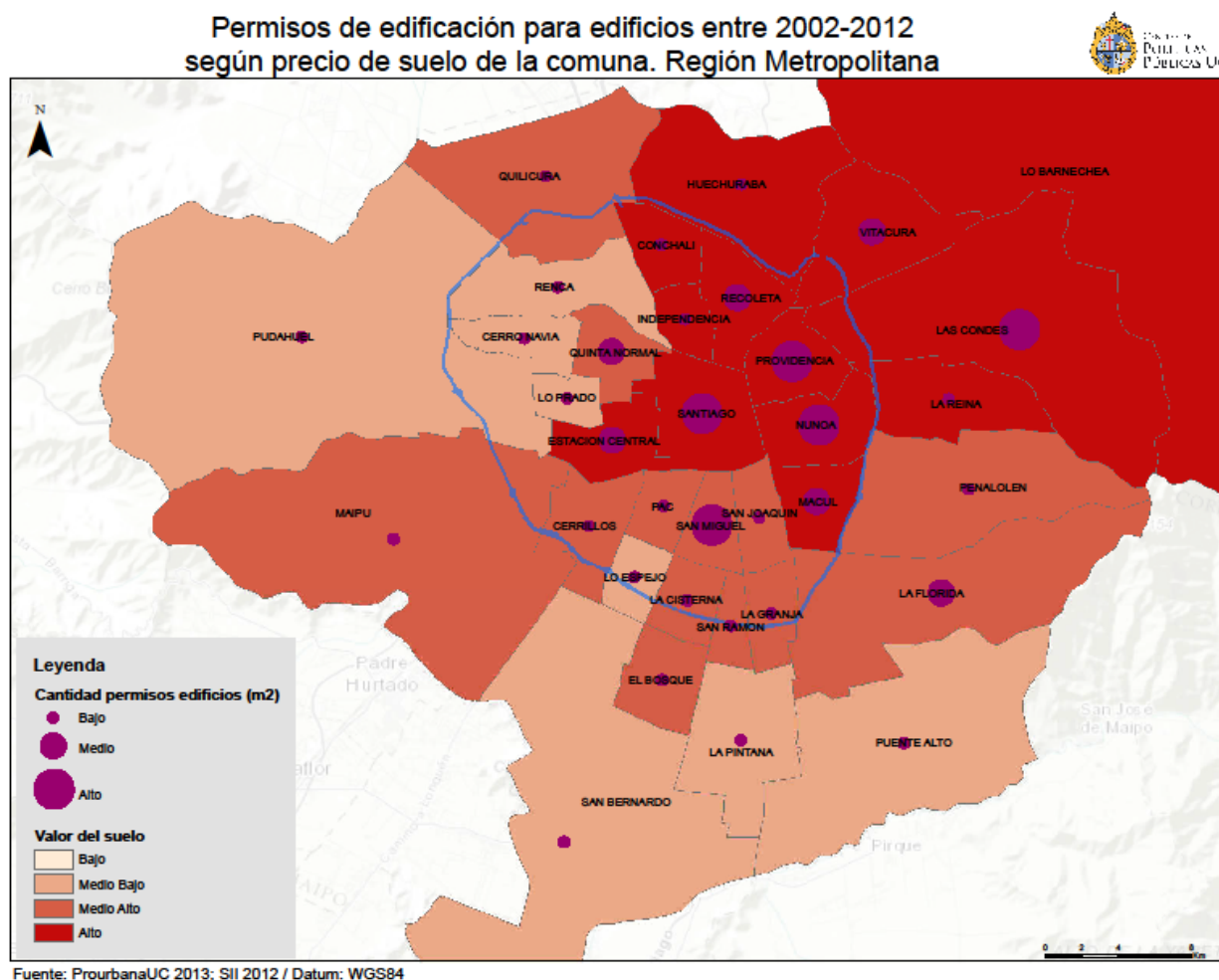
2.1 Vivienda de mercado se compacta en altura

Durante la década de 1990 y principios del 2000 la tendencia de crecimiento de la Región Metropolitana fue en expansión. El centro de la ciudad transitó un proceso de deterioro con el desplazamiento de estratos medios y altos hacia los bordes de la ciudad, especialmente al sector oriente de la capital y secundariamente a comunas populares, mientras el desarrollo masivo de la vivienda social se consolidó en la periferia. Sin embargo, debido a factores institucionales que restringieron el crecimiento en extensión⁵ y también a nuevos patrones culturales y preferencias residenciales, el mercado inmobiliario se ha volcado con mayor fuerza hacia el desarrollo de proyectos en altura en zonas centrales –aún cuando no se ha frenado el crecimiento extensivo (Atisba, 2012).

⁵ Desde el año 2006 la Contraloría General de la República estuvo haciendo revisiones a la propuesta de aumentar el límite urbano, la cual se argumentaba como necesaria para contar con más suelo urbano dado su escasez. Recién a finales del 2013 la Contraloría aprobó la extensión de más de 10.000 ha. Fuente: Diario La Tercera, “Contraloría aprueba extensión del radio urbano de 10.000 ha” <http://www.latercera.com/noticia/nacional/2013/11/680-552098-9-contraloria-aprueba-plan-regulador-y-gran-santiago-crece-en-10-mil-hectareas.shtml>

Del total de permisos de edificación aprobados para construir viviendas entre el año 2002 y 2012, el 54% tuvo como destino la construcción de departamentos, localizados en su mayor parte (70%) dentro del eje de Américo Vespucio (SII, 2012). A su vez los permisos para construcción de casas se concentraron fuera de este anillo, lo que da cuenta de una tendencia hacia la compactación en altura del centro -que en términos absolutos es predominante en relación al total de permisos- junto a un desarrollo de baja altura en los sectores más alejados. La configuración de la ciudad experimentada en los últimos 10 años, se puede resumir en una doble tendencia: i) el centro de la ciudad se está densificando en altura (edificios); ii) las zonas más alejadas del centro siguen creciendo pero con menor densidad y altura (casas).

Mapa 1.



2.2 La vivienda social se extiende y se desarrolla en altura

Existe un segundo tipo de densidad constituido por la densificación media en altura de la vivienda orientada a sectores vulnerables. Entre 1980-1990 la vivienda social en altura representaba un 28% mientras que para los años 1990-2000 esta cifra aumentó al 75,5% (Prourbana, 2010), sin que esto se haya traducido en mejores localizaciones. Si hasta 1990 el 28,6% de la vivienda social en altura se había construido fuera de América Vespucio (AV), post 1990 esta pasó a construirse en un 71% fuera del eje (Prourbana, 2013b).

Este segundo tipo de densificación no logra competir en el mercado por el acceso a mejores localizaciones, ya que se encuentra limitada a cuatro pisos de altura. La determinación que las familias de estratos bajos no pueden financiar el mantenimiento de ascensores hace que en la práctica no se construya vivienda social que requiera este tipo de equipamiento⁶. Los distintos tipos de densidad restringe fuertemente el potencial integrador del instrumento. Eventualmente, en un contexto que flexibilizara las alturas permitidas de las viviendas orientadas a estratos bajos y medios-bajos o que promoviera proyectos de vivienda mixtos socioeconómicamente, el acceso a suelo mejor localizado a través de viviendas de mayor densidad sería más probable.

3. Efectos en la integración social de la comuna de Santiago a raíz del Subsidio de Renovación Urbana (SRU); éxito en repoblamiento a través de densificación aunque con efectos indeseados a nivel de integración.

3.1 Antecedentes generales sobre el SRU.

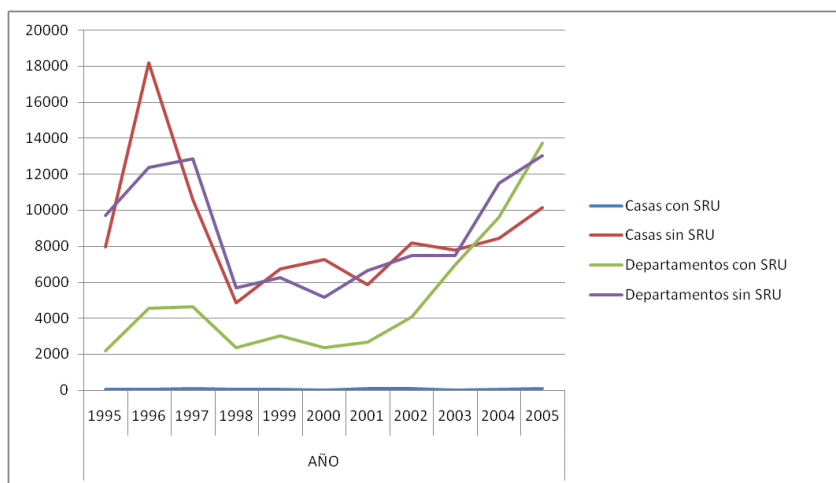
A principios de la década de 1990 la comuna de Santiago experimentó, al igual que muchos otros centros históricos latinoamericanos, un fuerte proceso de despoblamiento producto de la migración poblacional a zonas más alejadas. En el caso de Santiago esto se explica por el deterioro que sufrieron las viviendas después del terremoto de 1985 y también por un cambio en las preferencias de localización de las personas. En este contexto el Estado decide impulsar en 1991 el SRU con el objetivo de *revertir el despoblamiento y deterioro*

⁶ A pesar que las autoridades han manifestado por vías informales que las limitaciones también se deberían a los mayores costos asociados a la ingeniería estructural de estos proyectos, en reiteradas entrevistas en medios de comunicación se han manifestado que la principal limitación para construir proyectos de más de 4 pisos se debe a los costos de mantención de los edificios.

del casco histórico de la ciudad, junto a 16 comunas peri-centrales y periféricas que requerían renovación⁷.

Si bien en un principio hubo mucha incertidumbre por parte del sector privado sobre el real interés de la demanda de vivir en el centro, tras un lento inicio, el subsidio ayudó a dinamizar el mercado presentando una alta tasa de implementación. La acogida del subsidio fue tal que las viviendas en departamento con SRU superaron la oferta de departamentos sin subsidio del mercado (ver gráfico 1) en aquellas comunas con zonas de renovación urbana que eran atractivas para el mercado - en cuanto a los usos de suelo, localización y transporte.

Gráfico 1: Cantidad de viviendas en casa y departamento, con y sin subsidio de renovación urbana entre los años 1995-2005



Fuente: Elaboración propia en base a datos MINVU (2007) / Collect S.A

⁷ Durante los primeros años de su ejecución el subsidio aplicó exclusivamente en la comuna de Santiago. Más tarde dado su éxito, se amplió para renovar otras comunas de la región que no necesariamente eran parte del casco histórico de la ciudad, sino comunas peri-centrales.

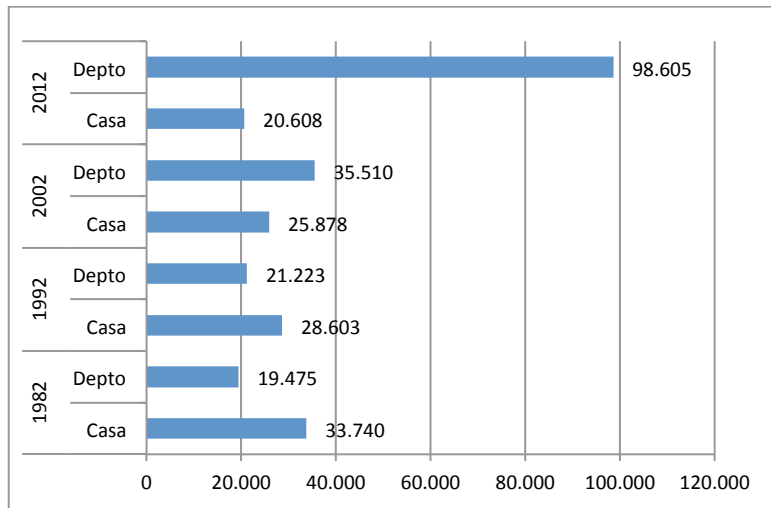
La comuna de Santiago concentró el 69,5% del total de SRU aplicados durante el período 1995-2005. Se argumenta que esto ocurrió pues reunía condiciones para que fuese exitoso, como redes de alcantarillado, servicios y equipamiento de calidad. El subsidio fue particularmente útil para asegurar al sector privado que habría demanda interesada en vivir en el centro.

El patrón de despoblamiento de la comuna de Santiago se revirtió, con el total de habitantes pasando de ser 232.667 en 1982 a 311.415 el año 2012. Entre los años 2002-2012 el crecimiento poblacional fue especialmente intenso, producto del impacto que tuvo el desarrollo inmobiliario de la zona. En términos de viviendas construidas dicho período aumentó de 64.167 a 131.205 unidades, siendo la comuna de la RM que experimentó mayor crecimiento (INE, 2012).

En cuanto a la configuración según tipología, los efectos del dinamismo inmobiliario promovido por el SRU derivaron en que el total de viviendas en departamento aumentara considerablemente, de 19.475 en el año 1982 a 98.605 unidades en 2012. En el período 2002-2012 se vio el alza más marcada, con los departamento aumentando más de un 100%.

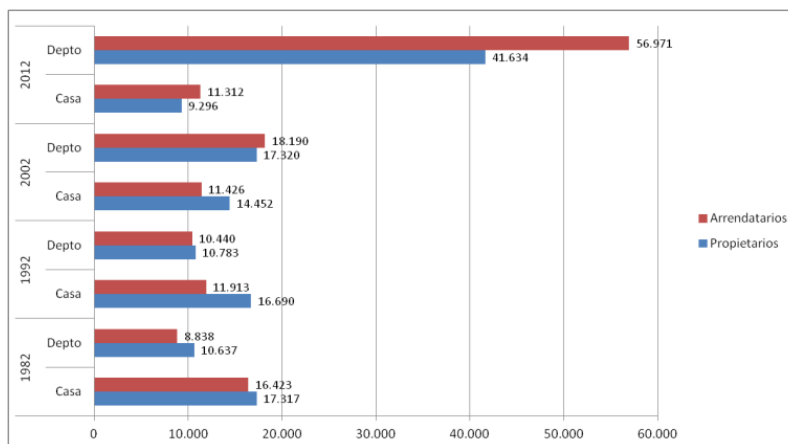
El auge de departamentos en la comuna vino acompañado de una disminución considerable de casas, pasando de ser 33.740 el año 1982 a ser 20.608 en 2012 (ver gráfico 2). Junto con lo anterior hubo un crecimiento considerable de viviendas en arriendo las que pasaron a ser de ser 48,2% a 57,3% en le periodo 2002- 2012. La mayor parte de estas viviendas son en departamento (ver gráfico 3).

Gráfico 2: Cantidad de viviendas y departamentos en cada año Censal. Años 1982-1992-2002-2012



Fuente: Elaboración propia en base a Censos 1982-1992-2002-2012

Gráfico 3: Variación del tipo de vivienda por tenencia en la comuna de Santiago para cada período censal. Años 1982-1992-2002-2012.



Fuente: Elaboración propia en base a Censos 1982-1992-2002-2012

2.2 Efectos sociales del desarrollo inmobiliario en Santiago: gentrificación de estratos bajos y hacinamiento incipiente.

Si bien la política subsidiaria fue efectiva a en cuanto a repoblar la comuna con viviendas en altura, cabe preguntarse por los efectos que tuvo este proceso sobre la composición socioeconómica de sus habitantes. A partir de esta investigación es posible realizar cinco afirmaciones sobre los efectos de la aplicación del SRU en la comuna de Santiago, específicamente en materia de integración socio-residencial, las cuales serán abordadas a continuación

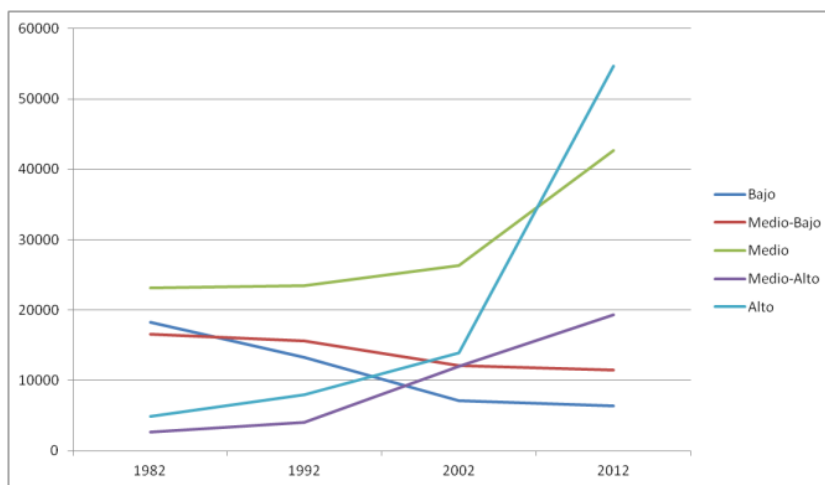
D) Crecimiento de los estratos medios y altos por migración externa hacia comuna de Santiago.

La comuna de Santiago se ha profesionalizado de manera considerable, según lo ya anticipado por el estudio de Contreras, donde hogares de estrato alto han pasado a representar más de 10 veces la cantidad de hogares de estrato bajo (54.655 versus 4.900 respectivamente) (ver gráfico 4). Esto contrasta con la situación en 1982, cuando los números para el de estrato alto y bajo respectivamente eran 6.439 versus 18.272. Proporcionalmente también se evidencia esta reconfiguración de la composición social de la comuna (ver gráfico 5).

Si bien la tendencia a la profesionalización es un fenómeno creciente en toda la Región Metropolitana, producto del incremento generalizado del acceso en materia educativa, el fenómeno en Santiago es diferente. La comuna ha experimentado un aumento más fuerte de población profesional en el tiempo, junto a una disminución más pronunciada de hogares de estrato bajo que otras comunas. Esto se aprecia al revisar la variación porcentual de jefes de

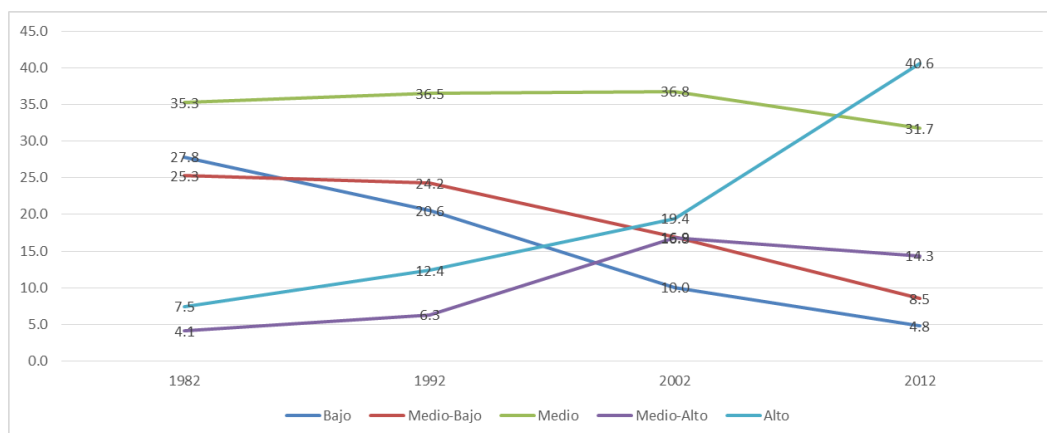
hogar por estrato para el período inter-censal entre 1982-2012, donde queda en evidencia la creciente elitización de la comuna en relación a la tendencia regional, especialmente considerando a los estratos medio-alto y alto (ver gráfico 6).

Gráfico 4: Cantidad de jefes de hogar censados según estrato social en la comuna de Santiago. Años 1982-1992-2002 y 2012



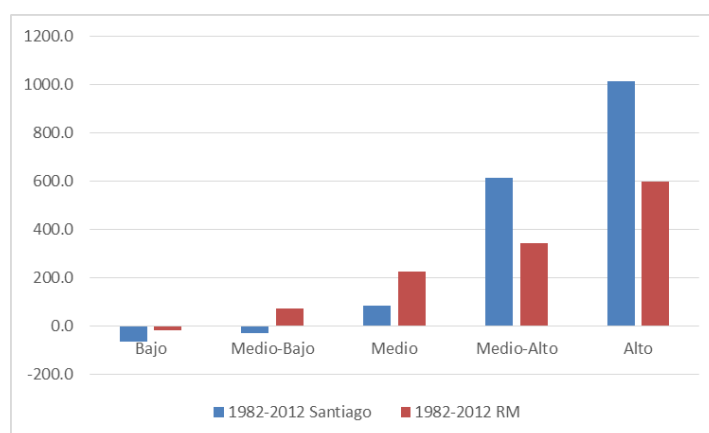
Fuente: Elaboración propia en base a Censos 1982-1992-2002-2012.

Gráfico 5: Composición social en la comuna de Santiago según estratos. Tendencias para los años 1982-1992-2002-2012



Elaboración propia en base a Censo 1982-1992-2002-2012

Gráfico 6: Comparación de la variación porcentual del estrato de los jefes de hogar censados en la comuna de Santiago y la Región Metropolitana entre los años 1982 y 2012.



Fuente: Elaboración propia en base a Censos 1982-2012.

Esta elitización de la población podría tener dos factores explicativos: movilidad social interna de los habitantes de la comuna, o bien la llegada de población externa. Al analizar el peso que tienen los inmigrantes a la comuna de Santiago en relación al total de población existente, se aprecia un aumento considerable en el tiempo de aquellos que pertenecen a estratos medios-altos y altos.

Esta tendencia se hace más evidente para el año 2012 (período que concentra el auge de nuevas viviendas entre 2002-2012), donde el porcentaje de familias censadas de estrato medio-alto y alto que llegaron, representa más del 50% del total de familias del mismo estrato censadas el 2012 (61% y 56,8% respectivamente). Más de la mitad de los hogares de estrato medio-alto y alto censada en 2012 corresponde a población externa (ver tabla 2). Por su parte la población censada perteneciente a estratos bajos y medios-bajos se explica

principalmente por población existente y no por la llegada de inmigrantes de otras comunas. El grueso de inmigrantes actuales a la comuna de Santiago son de estratos medios-altos y altos.

Tabla 2: Proporción de los hogares inmigrantes a la comuna de Santiago según estrato del jefe de hogar. Años 1982-1992-2002 y 2012*.

Nivel educacional	1982	1992	2002	2012
Bajo	14,2%	21,8%	18,6%	17,9%
Medio-Bajo	21,3%	27,5%	26,0%	27,9%
Medio	22,3%	28,6%	36,7%	41,9%
Medio Alto	31,8%	40,4%	48,3%	61,0%
Alto	28,7%	38,4%	50,9%	56,8%

Fuente: Elaboración propia en base a Censos 1982-1992-2002-2012.⁸

Si bien se verifica que la elitización de Santiago es producto de la llegada de familias externas, esto no necesariamente tendría que derivar en procesos de gentrificación. La cantidad de viviendas aumentó tanto, que podría haber integrado nuevas familias sin necesariamente haber expulsado a las originarias. Para verificar este hecho se analizó si la llegada de hogares estuvo asociada a una emigración de aquellos con nivel educacional más bajo, considerando el saldo migratorio de cada año censal cruzado por nivel educacional del jefe de hogar.

A partir de los datos se puede constatar que en los años 1982 y 1992 se registró un saldo negativo de población en todos los estratos y que a partir del año 2002 esta situación se

⁸ La tabla no contiene los 100% ya que cada porcentaje se construyó con N distintos, según el nivel educacional de cada grupo en cada censo. Se utilizó la siguiente fórmula: (total de jefes de hogar inmigrantes de nivel educacional x año y / total de jefes de hogar censados de nivel educacional x año y)*100. Los jefes de hogar inmigrantes se contabilizaron sobre la pregunta orientada a conocer comuna de residencia 5 años antes de cada censo.

revierte y por primera vez en 20 años los hogares que entraron fueron mayores que los que salieron. No obstante lo anterior, fueron sólo los estratos medios y altos los que revertieron el patrón negativo, pues hacia el año 2002-2012 el saldo siguió siendo negativo para los grupos de nivel educacional bajo⁹ (ver tabla 3). A su vez la llegada de estratos medios, medios-altos y altos fue masiva, generando saldos positivos de entre 10.000 a 20.000 nuevos hogares aproximadamente.

Tabla 3: Entrada, salida y saldo migratorio de jefes de hogar por estrato en cada período censal. Años 1982-1992-2002-y 2012¹⁰.

	1982			1992			2002			2012		
	Ingreso	Egreso	Saldo	Ingreso	Egreso	Saldo	Ingreso	Egreso	Saldo	Ingreso	Egreso	Saldo
Bajo	2590	8310	-5720	2894	5045	-2151	1338	2223	-885	1154	1253	-99
Medio-Bajo	3531	7783	-4252	4294	6934	-2640	3150	3756	-606	3198	1999	1199
Medio	5164	9933	-4769	6730	10609	-3879	9653	6956	2697	17891	6942	10949
Medio-Alto	863	1651	-788	1644	1847	-203	5806	3096	2710	11778	2115	9663
Alto	1405	3405	-2000	3071	3930	-859	7080	3687	3393	31066	9755	21311
Total	13553	31082	-17529	18633	28365	-9732	27027	19718	7309	65087	22064	43023

Fuente: Elaboración propia en base a Censos 1982-1992-2002-2012.

Se constata que el fenómeno de elitización de la comuna, no se debe a la movilidad social ascendente de hogares originales, sino que a un proceso de llegada masiva de estratos altos y la salida de estratos bajos.

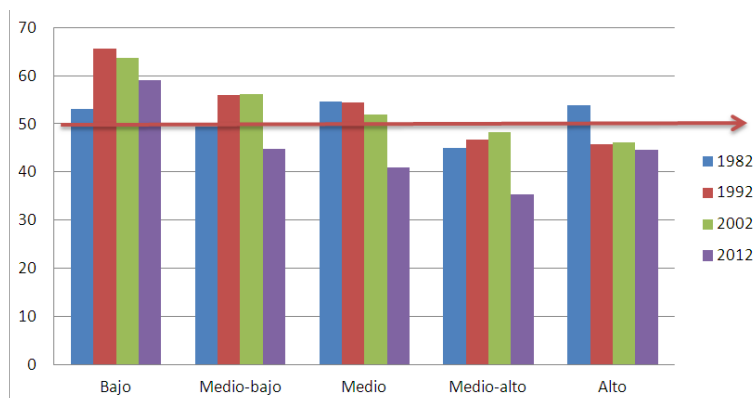
⁹ A pesar de que en cantidad el saldo negativo de hogares de estrato bajo ha decrecido en el tiempo, esto se explica por la baja generalizada de hogares de nivel educacional bajo en la comuna, lo cual explicaría que en términos absolutos el saldo migratorio sea cada vez menor.

¹⁰ Números absolutos

II) Gentrificación con expulsión de propietarios de estrato bajo

La comuna de Santiago ha concentrado históricamente un porcentaje de arrendatarios mayor que el promedio de la región, con población migrante que proviene de distintos estratos sociales, comunas e incluso países. A pesar de esta tendencia, los estratos bajos siempre han accedido a vivienda en propiedad en mayor proporción que los estratos más altos, tendencia generalizada a nivel de región y también representativa de la realidad de Santiago. El gráfico 7 ilustra como los estratos bajos son el único grupo donde más del 50% de los hogares son propietarios de su vivienda para el año 2012.

Gráfico 7: Porcentaje de jefes de hogar propietarios según estrato en cada período censal en la comuna de Santiago. Años 1982-1992-2002-2012



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 1982-1992-2002-2012

Este peso histórico de la vivienda en propiedad podría verse amenazado, ya que se evidencia una pérdida relevante de población propietaria durante las dos últimas décadas. A pesar del aumento en 22.976 nuevos jefes de hogar propietarios en la comuna en relación al total de propietarios registrados el año 1982, estos propietarios son en su mayoría de

estratos medio, medio-alto y por sobre todo alto, mientras que los propietarios de estratos bajo y medio-bajo disminuyeron, perdiendo entre ambos 7.000 propietarios aproximadamente entre 1982 y 2012 (equivalente a casi 30.000 personas). Esta pérdida de propietarios se registra principalmente en el período 1992-2002 y 2002-2012, cuando se impulsó la política de repoblamiento de la comuna (ver tabla 4).

Tabla 4: Saldo de propietarios según estrato de los jefes de hogar para cada período inter-censal. Períodos 1982-1992, 1992-2002 y 2002-2012.

Estrato	1982-1992	1992-2002	2002-2012
Bajo	-978	-2.688	-702
Medio bajo	-206	-842	-1.498
Medio	-703	1.368	3.063
Medio alto	552	3.689	983
Alto	854	2.772	17.312
Total	-481	4.299	19.158

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 1982-1992-2002-2012

El saldo total de propietarios por estrato (ver tabla 5), indica que la comuna perdió un total de 8.021 propietarios de casas, de los cuales la mitad corresponden a propietarios de estrato bajo. A pesar de que los propietarios de departamento aumentaron, no hubo un movimiento de propietarios de estrato bajo de casas hacia departamentos. En efecto se registró una disminución de propietarios de departamento en los estratos bajos - aunque en menor cantidad que los propietarios en casa.

En población de estratos medios la tendencia es diferente ya que a pesar de haber perdido una cantidad importante de propietarios en casa, ganó la mitad en propietarios en departamento, lo cual podría deberse a que antiguos propietarios de viviendas en casa

podieron haber optado a departamentos nuevos ofrecidos por el mercado, probablemente beneficiados por el SRU. A su vez los estratos altos, que inicialmente casi no contaban con viviendas en propiedad, en los períodos 1992-2002 y 2002-2012 lograron constituir dos tercios del total de propietarios de los departamentos (Tabla 5).

Por su parte el saldo de arrendatarios según tipo de vivienda presenta la misma tendencia dando cuenta de una expulsión tanto de propietarios como arrendatarios de estrato bajo en la comuna, evidencia suficiente como para afirmar que Santiago ha experimentado procesos de gentrificación.

Tabla 5: Saldo de propietarios según estrato de los jefes de hogar y tipología de la vivienda (casa o departamento) para cada período inter-censal en la comuna de Santiago

Estratos	1982-1992		1992-2002		2002-2012		Saldo total	
	Casa	Depto.	Casa	Depto.	Casa	Depto.	Casa	Depto.
Bajo	-1.143	165	-2.131	-557	-967	265	-4.241	-127
Medio bajo	-91	-115	-973	131	-1.667	169	-2.731	185
Medio	-58	-645	-105	1.473	-1.911	4.974	-2.074	5.802
Medio alto	244	308	937	2.752	-916	1.899	265	4.959
Alto	421	433	34	2.738	305	17.007	760	20.178
Total	-627	146	-2.238	6.537	-5.156	24.314	-8.021	30.997

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 1982-1992-2002-2012

Tabla 6: Saldo de arrendatarios según estrato de los jefes de hogar y tipología de la vivienda (casa o departamento) para cada período inter-censal en la comuna de Santiago

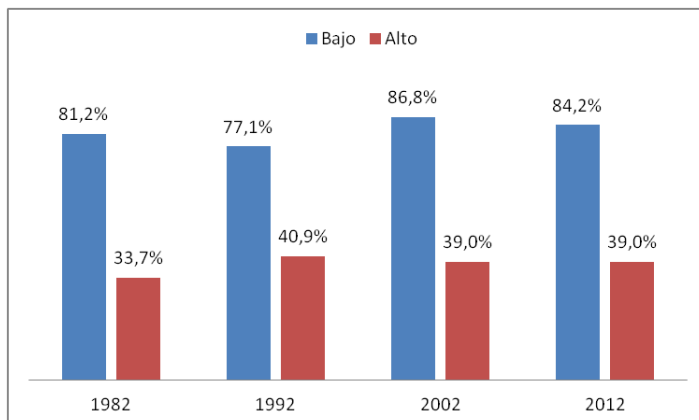
	1982-1992		1992-2002		2002-2012		Saldo total	
	Casa	Depto	Casa	Depto	Casa	Depto	Casa	Depto
Bajo	-2.789	-300	-1.023	-216	-351	289	-4.163	-227
Medio bajo	-1.462	-203	-608	-58	-443	961	-2.513	700
Medio	-615	107	419	1.762	607	9.779	411	11.648
Medio alto	101	441	655	3.171	-261	6.057	495	9.669
Alto	255	1.557	70	3.091	334	21.695	659	26.343
Total	-4.510	1.602	-487	7.750	-114	38.781	-5.111	48.133

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 1982-1992-2002-2012

III) Expulsión de estratos bajos a comunas de menor valor de suelo.

Más del 75% de los hogares de estrato bajo que emigran de la comuna de Santiago lo hacen a comunas de menor valor de suelo, tendencia que se ha mantenido a través del tiempo. Esto puede ser usado como un proxy para medir el cambio en la geografía de oportunidades, donde el menor valor significa que están accediendo a lugares con peor integración funcional que su comuna de origen. Comparativamente, menos de la mitad de los estratos altos acceden a comunas de menor valor, lo cual da cuenta que estos grupos tienen la capacidad de moverse en la ciudad con mayor flexibilidad, accediendo a mejores localizaciones (ver gráfico 8). Este fenómeno problematiza aún más la expulsión sucedida en Santiago, ya que no se está generando un stock de vivienda accesible, forzando la migración hacia comunas con menos oportunidades.

Gráfico 8: Porcentaje de hogares de estrato bajo y alto que emigraron de Santiago hacia comunas de menor valor de suelo



Fuente: Elaboración propia en base a Censos 1982-1992-2002-2012

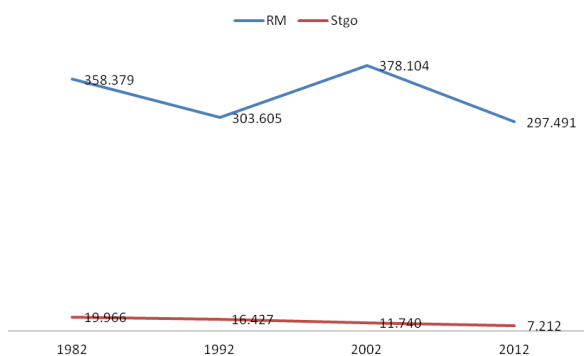
Junto con estas afirmaciones surge la inquietud de cuáles son las condiciones habitacionales bajo las cuales permanecen los estratos bajos en la comuna de Santiago. Se analizó el comportamiento del allegamiento y el hacinamiento en la comuna, particularmente durante el período de mayor desarrollo inmobiliario (2002-2012) verificando si se dieron procesos de tugurización. La hipótesis detrás es que las personas podrían estar buscando acceder a una buena localización aún cuando eso implique sacrificar espacio y comodidad.

**IV) Aumento incipiente del hacinamiento en todos los estratos sociales:
¿estrategia de localización?**

A pesar que en la RM existen miles de familias que aún viven en condiciones de allegamiento y hacinamiento, el Estado Chileno ha logrado disminuir las malas condiciones habitacionales de la población, resultando en una baja de ambos fenómenos en el tiempo.

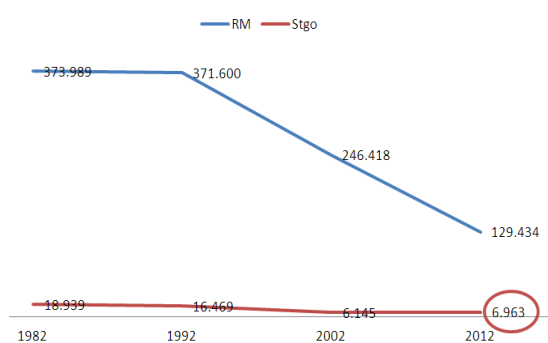
Particularmente en Santiago el allegamiento disminuyó hacia el año 2012, sin embargo el hacinamiento aumentó (ver gráficos 9 y 10). Según datos del Censo 2012, Santiago pasó a ser de las 4 comunas con más hacinamiento medio en la región¹¹ (en censos anteriores había sido el número 7° u 8°)

Gráfico 9: Evolución del allegamiento en la Región Metropolitana y Santiago en cada año censal. Años 1982-1992-2002-2012.



Fuente: Elaboración propia en base a Censos 1982-1992-2002-2012

Gráfico 10: Evolución del hacinamiento en la Región Metropolitana y Santiago en cada año censal. Años 1982-1992-2002-2012.



Fuente: Elaboración propia en base a Censos 1982-1992-2002-2012

El cuadro siguiente (ver tabla 7) mide en términos porcentuales la proporción de viviendas hacinadas según estrato, lo que permite dimensionar cuánto pesa el hacinamiento en cada grupo social. Junto con ver una clara disminución del peso de este fenómeno en el tiempo, es posible evidenciar que históricamente han sido los estratos más bajos los que han concentrado mayor porcentaje de hacinamiento medio en relación al total de viviendas de su grupo.

¹¹ Las comunas que la anteceden son (en orden de cantidad de viviendas hacinadas): Puente Alto, San Bernardo y La Pintana, las tres comunas con gran concentración de pobreza y vivienda subsidiada por el Estado.

Sin embargo al analizar el peso que cada estrato tiene en relación al total (controlando el factor de aumento de viviendas)¹², para el año 2012 el mayor peso lo tienen los estratos medios y altos. En el análisis inter-grupo los estratos bajos y medios-bajos tienen más viviendas hacinadas en relación a su mismo estrato, pero en el análisis intra- grupo hay una predominancia de población de mayores estratos con problemas de hacinamiento (ver tabla 8). El hacinamiento no solo es un fenómeno de adaptación de los grupos más vulnerables, sino que también existen sectores de estratos medios y altos que lo utilizan como estrategia de acceso o permanencia a localizaciones céntricas.

Tabla 7: Análisis intra- grupo: porcentaje de viviendas con hacinamiento medio según estrato del jefe de hogar, para cada período censal en la comuna de Santiago*. Años 1982-1992-2002-2012.¹³

Nivel educacional	1982	1992	2002	2012
Bajo	78,0%	65,0%	47,5%	26,2%
Medio-bajo	55,8%	52,1%	37,3%	21,9%
Medio	38,3%	43,0%	20,2%	12,1%
Medio-alto	27,5%	25,5%	10,5%	4,2%
Alto	19,7%	23,2%	7,3%	2,8%

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 1982-1992-2002-2012

¹² En términos porcentuales el hacinamiento ha disminuido inclusive en el último período, debido a que el aumento absoluto del hacinamiento si bien es considerable, queda minimizado por el aumento absoluto del total de viviendas de la comuna.

¹³ Dado que los N son distintos para cada estrato social, se obtuvo el porcentaje de viviendas hacinadas considerando como N el total de viviendas censadas según cada estrato. Es por esta razón que la tabla no suma 100%.

Tabla 8: Análisis inter-grupo: distribución del hacinamiento medio por estrato del jefe de hogar para cada año censal en la comuna de Santiago. Años 1982-1992-2002-2012.

Estrato	1982	1992	2002	2012
Bajo	31,2%	23,1%	13,0%	6,7%
Medio-bajo	30,4%	27,5%	24,1%	15,5%
Medio	30,5%	35,6%	39,9%	47,9%
Medio-alto	3,7%	5,1%	12,4%	10,9%
Alto	4,3%	8,7%	10,6%	19,0%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 1982-1992-2002-2012

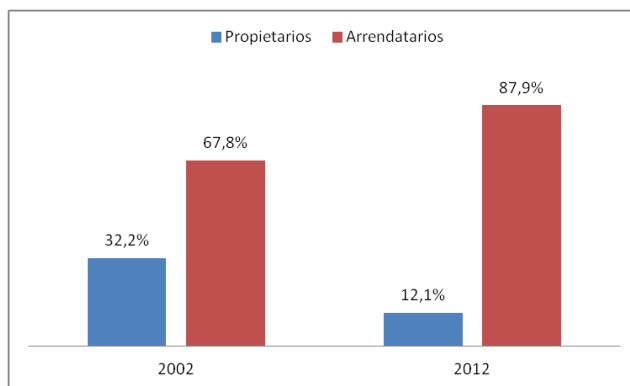
V) Hacinamiento medio se configura en viviendas arrendadas, en departamentos y piezas o conventillos.

Hacia principios del siglo XX la configuración del hacinamiento del centro de Santiago estuvo principalmente asociada a piezas en conventillos o casonas antiguas. Años más tarde este fenómeno se hizo menos evidente producto de la migración de familias vulnerables a otras comunas, en parte por asignación de viviendas en propiedad por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en zonas periféricas.

Sin embargo, desde el censo del 2012 se identifica un aumento de viviendas en arriendo, más del 50% del total, y de viviendas en arriendo hacinadas que pasaron a ser el 67,8% del total de viviendas hacinadas en 2002 a 87,9% en 2012 (ver gráfico 11). Este incremento de hacinamiento sólo ocurrió en viviendas arrendadas, ya que la vivienda hacinada en propiedad disminuyó. Esto podría explicarse por la búsqueda de hogares a acceder a buenas

localizaciones en el centro de Santiago, aún cuando eso signifique sacrificio de comodidad y espacio.

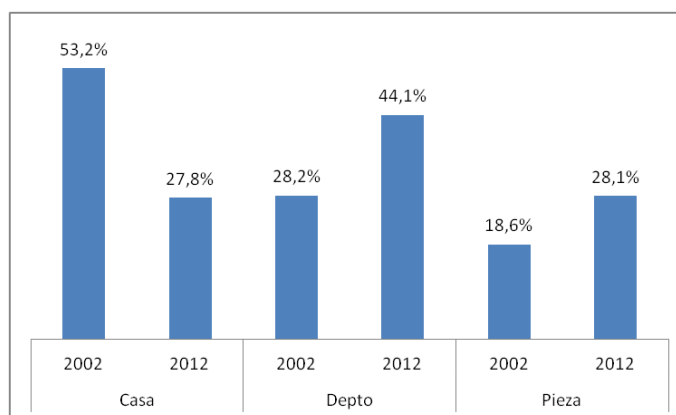
Gráfico 11: Hogares con hacinamiento medio según tenencia, para los años censales 2002-2012.



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2002-2012

En relación a las viviendas arrendadas y hacinadas, hubo un incremento en las viviendas en departamento y piezas (en casa y conventillos), las que estarían conformando nuevos núcleos hacinados que no existían en 2002 (ver gráfico 12). Según el censo de 2012 los estratos bajos estarían hacinándose principalmente en casas y piezas o conventillos (85% aprox.), mientras que los estratos altos lo estarían haciendo en departamentos (84%) (ver tabla 9).

Gráfico 12: Hogares hacinados por tipología de vivienda, años 2002-2012



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2002-2012

Tabla 9: Distribución de hacinamiento medio por tipología de vivienda según estrato social de los hogares hacinados. Año 2012.

Estrato	Casa	Depto.	Pieza o conventillo	Total
Bajo	44,5%	14,7%	40,8%	100%
Medio-bajo	42,3%	20,7%	37,0%	100%
Medio	28,5%	40,9%	30,6%	100%
Medio-alto	14,3%	67,2%	18,5%	100%
Alto	7,5%	84,0%	8,4%	100%
Total	27,8%	44,1%	28,1%	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2002-2012

El análisis permite destacar varios hallazgos relevantes. En primer lugar, se constata un creciente hacinamiento en viviendas arrendadas, lo cual podría deberse a que personas estarían accediendo al centro sacrificando comodidad por localización, aunque por el hecho de ser en arriendo sería una situación provisional. En segundo lugar, se evidencia que familias de estratos bajos se siguen hacinando en casas antiguas y en piezas y conventillos.

En tercer lugar, la oferta inmobiliaria de Santiago -concentrada en gran medida en viviendas de menos de 55 m² (CCHCC 2011)- estaría condicionando que familias que buscan vivir en el centro tengan que hacerlo en viviendas pequeñas.

La promoción de la densificación de Santiago resultó también en procesos incipientes de tugurización, tanto en estratos bajos como estratos más altos. Si bien la Municipalidad de Santiago está consciente de las condiciones habitacionales en que viven miles de familias en conventillos o en piezas, existe un mundo poco explorado sobre la realidad en que viven las personas dentro de los departamentos, muchos de los cuales no tienen más de 10 años de antigüedad y donde se están generando nuevos hogares hacinados. Se hace necesario profundizar el análisis a futuro en esta materia.

3. Reflexiones finales y algunas recomendaciones

A partir de la información analizada y el caso particular de desarrollo inmobiliario experimentado en la comuna de Santiago, se hacen dos afirmaciones y cuatro propuestas en relación a los procesos de densificación en la ciudad como vía para promover la integración social.

I) Sobre el proceso de densificación en altura en Santiago:

1.1 Mayor densidad en altura permite integración a la ciudad en términos de localización y servicios, lo cual fue efectivo para estratos medios y altos. Es posible acceder a buenas localizaciones a través de viviendas en altura y de mayor densidad, que por su mixtura de usos y centralidad privilegiada tienen valores de suelo inaccesibles para la vivienda unifamiliar. Sobre este punto se destaca que el repoblamiento de Santiago no se

haya enfocado solamente en los estratos más altos, a diferencia de otras comunas como Las Condes, Ñuñoa o Providencia, que a pesar de liderar el proceso inmobiliario en la región han concentrando su oferta únicamente hacia esos grupos.

1.2 La densificación por sí sola no es un garante de integración para todos los estratos sociales, debido los incentivos asociados a rentar con el suelo en mercados desregulados. Si bien en la comuna de Santiago la densificación tuvo el potencial de promover integración social, ésta generó la elitización de la población a partir de la llegada masiva de grupos medios y altos, e implicó la expulsión de cientos de hogares de estratos bajos hacia otras comunas de la región -muchas de ellas con peor geografía de oportunidades.

II) Recomendaciones en la promoción de la densificación como vía para promover la integración social:

2.1 Rol activo del Estado en garantizar que la densificación no implique expulsión de grupos bajos, promoviendo la integración a través de soluciones habitacionales mixtas.

Históricamente los estratos populares han accedido a la vivienda a través de la propiedad, sin embargo la misión del MINVU no es la entrega de vivienda de este tipo sino de oportunidades residenciales, las cuales se extienden a otras formas de tenencia (Prourbana, 2012). A continuación se enumeran algunas estrategias posibles a seguir para lograr este fin:

- **Stock de vivienda con tenencia alternativa a la propiedad (arriendo o comodato) en zonas centrales orientada a sectores populares.** El arriendo puede darse a través de incentivos por parte del Estado - como por ejemplo subsidios a la oferta territorializados - o bien el establecimiento de obligaciones tanto a nivel de proyectos inmobiliarios como en los instrumentos de planificación territorial. Su administración puede responder tanto a la acción privada como pública, e incluso del tercer sector (ONG). Para su correcta implementación, debe existir constante monitoreo y regulación sobre la existencia de oferta suficiente en el mercado, sobre posibles especulaciones con los valores de arriendo¹⁴ y también sobre la efectividad del subsidio en proveer a familias de mejores localizaciones

Otra alternativa es promover el acceso a zonas céntricas a través de comodatos donde el Estado entregue gratuitamente la vivienda por un tiempo determinado, o bien bajo derechos reales de uso, habitación y usufructo, donde se puede utilizar y disfrutar del inmueble sin que los usuarios se conviertan en propietarios. La ventaja de esta modalidad es que habría un stock de vivienda accesible que estaría disponible de forma permanente para su ocupación por parte de familias de bajos ingresos

- **Retención de grupos medios en barrios populares.** Una tendencia generalizada en la Región Metropolitana es hacia la profesionalización de la población, la cual se

¹⁴ Existen antecedentes con el subsidio a la localización, el cual buscaba aumentar la capacidad de pago de los postulantes para que pudiesen acceder a suelos bien localizados. Resultó que en la práctica los subsidios fueron absorbidos por el mercado, elevando los precios del suelo (Brain et al. 2006).

acopla a una realidad Latinoamericana de aumento de clase media (Brain, 2014). Por ello, además de avanzar en la dispersión de vivienda económica es necesario potenciar alternativas para la retención barrial de familias de origen popular que han experimentado movilidad social ascendente y que viven en comunas con escasez de suelo para nuevos proyectos (como por ejemplo Peñalolén o La Pintana). El reciclaje de tierra a través de la densificación podría emplearse como una vía para lograrlo. Son ejemplos de esto la creación de pequeños condominios o el uso de modelos de reajuste de tierras.

- **Diversificar los proyectos en altura.** La vivienda producida por el mercado en zonas céntricas tiende a no superar los 55 m², siendo poco atractiva para familias con hijos. Resulta importante indagar en las preferencias residenciales de familias extendidas y con ello constatar si hoy no viven en el centro por falta de interés o de oferta adecuada. Eventualmente los índices de hacinamiento podrían tener que ver con este segundo elemento. El desafío es garantizar también la integración generacional y socio-cultural de los distintos grupos que viven en la ciudad.

2.2 Superar la restricción de pisos máximos que hoy enfrenta la vivienda social. Dado

que la normativa actual exige que edificios de más de 4 pisos tengan ascensor, la vivienda social ha tendido a no exceder ese límite. Se sugiere implementar las iniciativas en curso que permitan el financiamiento de los gastos necesarios para la mantención del ascensor, por ejemplo: i) contar con un subsidio de mantención de ascensores; ii) tener proyectos que contemplen habitantes de distintas clases sociales

donde el pago de gastos comunes sea diferenciado según el tipo de vivienda (social, económica o enteramente privada) o iii) primer piso con destino comercial donde los propietarios puedan pagar los gastos comunes a través del arriendo del local.

2.3 Flexibilización de requisitos de infraestructura y equipamientos a proyectos de vivienda social. Actualmente los conjuntos de vivienda social tienen exigencias de dotación de infraestructura y equipamientos, lo cual obliga a quienes desarrollan los proyectos a contemplar parte del suelo adquirido para estos fines. Una manera de mejorar las localizaciones de los proyectos de vivienda social sería flexibilizar estas exigencias en aquellos lugares que ya cuentan con infraestructura y equipamiento, para que así el dinero invertido en cubrir estas exigencias se utilice en acceder a suelos mejor localizados.

2.4 Proyectar la densificación en un esquema planificado, anticipando impactos urbanos en los barrios y la ciudad. Uno de los grandes desafíos para la política pública es cómo promover la densificación para superar el problema de la escasez de suelo, en un contexto de alta oposición a los proyectos en altura. Esto no sólo frena el crecimiento de la ciudad sino también dificulta la ejecución de iniciativas estatales que buscan promover la integración social a través de la densificación. Se hace necesaria una mayor regulación de los proyectos, en relación a sus diseños inarmónicos con el entorno, su altura excesiva y su instalación a cambio de la pérdida de patrimonio cultural y arquitectónico de los barrios. Controlar los impactos urbanos, tales como tráfico vehicular es lo que se intenta abordar con la Ley de Aportes al Espacio Público,

que se discute en el parlamento hace unos años. Se podrían considerar adicionalmente otros instrumentos de captación de plusvalías como las CEPACs en Brasil, que permitan financiar inversiones urbanas.

2.5 Generar normas que promuevan la construcción de vivienda social en zonas centrales.

En Chile la normativa urbana no obliga ni a los gobiernos locales ni a los privados a tener vivienda social en sus comunas y menos a generar proyectos que promuevan la integración social. Hasta el momento Chile ha concentrado sus esfuerzos en la creación de incentivos, como el aumento de densidad y constructibilidad de los proyectos a cambio de unidades de vivienda económica o el subsidio de reactivación económica con criterios de integración social (DS.116). Si bien estas medidas son un avance, no garantizan que familias de menores ingresos vayan a acceder a mejores localizaciones en la cantidad necesaria. Se deben considerar las propuestas realizadas por el Consejo Nacional de Desarrollo urbano en materia de exigencias a privados a través de cuotas de vivienda económica o definir zonas de interés social, evitando la especulación con el suelo y los altos costos de los proyectos, entre otras posibilidades.

Bibliografía

ATISBA. “Censo 2012. Cambio de Tendencia en Santiago”. [en línea]: documenting electronic sources on the Internet. 2012 [fecha de consulta: _____]. Disponible en: <<http://www.atisba.cl>>

Cámara Chilena de la Construcción (2013). “Macroeconomía y construcción”. Núm. 39, Diciembre. Disponible en: <http://www.cchc.cl/publicaciones/mach/>

Campoli, J. y MacLean, A. (2007). “Visualizing density”. Lincoln Institute of land policy. Cambridge, Massachusetts.

Sabatini, F; Edwards, Gonzalo; Brain, Isabe; Mora, Pía; Rasse, Alejandra (2010). “Propuestas para Chile: Dispersión espacial de vivienda económica como vía de integración social urbana”. Disponible en: <http://politicaspUBLICAS.uc.cl>

Contraloría General de la República (2012). “Manual práctico de jurisprudencia administrativa. Sobre planes reguladores comunales, inter-comunales y metropolitanos”.

Contreras, Y. (2011). “La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socio-espaciales significativos”. Revista EURE, Vol. n37, n 111; pp. 89-113.

Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2013). Gentrification in Spain and Latin America—a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*.

INE (2012) “Resultados Preliminares Censo de Población y Vivienda 2012”.

Mills, E. S. (2009). Urban land-use controls and the subprime mortgage crisis. *The Independent Review*, 13(4), 559-565.

- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2007). “Evaluación de impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el Área Metropolitana del Gran Santiago”
- Joaquín, P. (2013). “Efectos de la localización en las dinámicas de bajos ingresos en la ciudad de Santiago, Chile”. Lincoln Institute of Land Policy. Documento no publicado.
- ProUrbana y Observatorio Social de la Universidad Alberto Hurtado (2006). “Preferencias de regulación urbana en Chile. Encuesta a los residentes de Santiago, Valparaíso y Concepción”. Santiago: ProUrbana.
- Prourbana. (2009) “Report on social housing, Chile”. Documento no publicado.
- Prourbana (2012). “Mercado de Arriendo en Chile”. Banco Interamericano de Desarrollo (BID).
- Prourbana (2010). “Caracterización de los problemas urbanos que enfrentan los barrios de vivienda social de la Región Metropolitana de Santiago construidos en el periodo 1980 – 2000 y lineamientos generales de intervención”
- Prourbana (2013a). “Hacia un Modelo Sustentable de Densificación: La mirada desde los Ciudadanos”.
- Prourbana (2013b). “Hacia la generación de una tipología de Condominios Sociales. Diagnóstico y priorización para su intervención”
- Prourbana (2014). “Disyuntivas en la Política Habitacional Chilena”. Documento no publicado.
- Ruiz Sánchez, J., Moya González, L., & Díez de Pablo, A. (2012). La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas. *urban*, (NS04), 113-122.

Sabatini, F., Sarella, M., & Vásquez, H. (2009). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica [Gentrification without expulsion or the Latin American city at a historical crossroads]. *Revista* _180,24, 18-25.

Salinas, C. (2014). "Introducción Derecho de Bienes". Presentación no publicada de Cátedra de Derecho. Pontificia Universidad Católica de Chile.

Schlack, E., & Vicuña, M. (2011). Componentes normativas de alta incidencia en la nueva morfología del Santiago Metropolitano: una revisión crítica de la norma de "Conjunto Armónico". *EURE (Santiago)*, 37(111), 131-166.

Bases de datos

Censo 1982, Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

Censo 1992, Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

Censo 2002, Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

Censo 2012, Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

Servicio de Impuestos Internos (2012). Base de datos Permisos de Edificación aprobados para Obra nueva o regulación de obra existente. Entregado por Ley de Transparencia.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2014). Bases de Datos Subsidios Pagados 2010-2013.