



**INSTITUTO DE GEOGRAFÍA**  
FACULTAD DE HISTORIA, GEOGRAFÍA  
Y CIENCIA POLÍTICA

El Boletín Electrónico de Geografía (BeGEO) es una publicación que intenta crear un espacio de difusión de los estudios realizados por los estudiantes del Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

BeGEO reúne artículos originales de alta calidad que son elaborados por los estudiantes de pregrado en las distintas actividades curriculares impartidas por docentes del Instituto de Geografía.

ISSN 0719-5028

[www.geografia.uc.cl](http://www.geografia.uc.cl)

# BeGEO

Boletín electrónico de Geografía

**BeGEO, 2019, N°7**

## Develando los resultados de la Corporación para el Desarrollo de Santiago: efectos inmobiliarios en el centro y pericentro de la capital de Chile<sup>1</sup>

Héctor Villa Olivares<sup>2</sup>

### Resumen

El presente artículo da una mirada al proceso vivido en Santiago desde el terremoto de 1985 que afectó la zona central evidenciando el serio problema de despoblamiento en el que se encontraba la comuna. Se ahondará en las medidas de la CORDESAN y cuáles fueron sus efectos en la comuna de Santiago, además de esto, se analizarán los resultados de las medidas de este programa en la zona de extensión de renovación urbana, un anillo pericentral que cruza 14 comunas del pericentro considerando las construcciones de edificios habitacionales en 3 fases junto con las variables del boletín del suelo urbano de Pablo Trivelli.

**Palabras claves:** Despoblamiento, CORDESAN, Pericentro.

### Abstract

This article gives a look at the process lived in Santiago since the 1985 earthquake that affected the central area, demonstrating the serious problem of depopulation in which the commune was located. It will deepen the measures of CORDESAN and what were its effects in the commune of Santiago, in addition to this, the results of the measures of this program in the area of urban renewal extension will be analyzed, a pericentral ring that crosses 14 communes of the pericenter considering the constructions of residential buildings in 3 phases together with the variables of the urban land bulletin of Pablo Trivelli.

**Keywords:** Depopulation, CORDESAN, Pericenter.

---

<sup>1</sup> Artículo recibido el 09 de diciembre de 2019, aceptado el 25 de diciembre de 2019 y corregido el 05 de enero 2020.

<sup>2</sup> Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile (Chile). hgvilla@uc.cl

A fines del siglo XX, las ciudades chilenas comenzaron a experimentar grandes cambios en lo que respecta a su morfología, este cambio fue más evidente en la ciudad de Santiago, donde el pujante predominio económico y la llegada de las inmobiliarias generó un proceso de cambio en la tendencia de la construcción, pasando de edificaciones unipersonales (casas) a un cada vez más popular y rentable proceso de verticalización que se tradujo en la construcción de edificios en altura (Sabatini, 2000).

Esta transformación de la capital del país, no fue exclusivo, sino que coincidía con lo que ocurría en todas las ciudades latinoamericanas. Los procesos de industrialización de los países de América Latina generados a partir de la adaptación de la estrategia económica de sustitución de importaciones (Herrera, 1970) habían fracasado, y ahora predominaban las políticas en favor de la privatización de ciertos recursos naturales, la apertura de los mercados al comercio internacional, la eliminación de salvaguardas, la función reguladora del Estado, etc (Fajnzylber, 1990; Águila, 2002; Vásquez, 2017).

Lo anterior, generó la reestructuración espacial de las áreas metropolitanas provocada por los procesos de desindustrialización y relocalización industrial, transformando las dinámicas rurales y urbanas, dando lugar a una gran movilidad espacial y mayor predominio de las áreas metropolitanas en desmedro de las formaciones regionales que sufrieron un cierto ‘despojo’ de responsabilidades (Martínez, 2017). Así también, el automóvil se convierte en el medio de transporte de mayor crecimiento, el cual demandó la creación de carreteras que conectaban lugares más alejados de las ciudades como la periferia y la ruralidad (Lara, 2015).

Este proceso se tradujo en una hiperdensificación que afectó a la periferia en un proceso denominado periurbanización (Gómez et al., 2016). Una de las consecuencias de esto fue el descenso de los habitantes de las áreas centrales de las grandes ciudades. Por ejemplo, Quito bajó su densidad poblacional en casi un 60% (Carrión y Erazo, 2012); en tanto Buenos Aires, presentó zonas centrales deterioradas y abandonadas (Di Virgilio et al., 2014).

Ante esta situación, los gobiernos locales buscando dar solución a este problema, generaron distintos programas para potenciar el valor social y económico de los barrios centrales, a saber: la rehabilitación urbana cuya base ideológica nace en las políticas reconstructivas posteriores a las Guerras Mundiales en Europa; procesos de renovación urbana, correspondiente al esfuerzo público y privado para recuperar sectores centrales de las ciudades mediante una potenciación de sus servicios, conectividad e infraestructura; y regeneración urbana, potenciando e identificando las fallas estructurales de los sectores que se requieren potenciar (Carrión & Erazo, 2012). Todos estos resaltaban la existencia de servicios, buena infraestructura y equipamientos (Rodríguez & Winchester, 2001).

Si bien, algunos ejercicios fueron exitosos, en la mayoría de los casos, la principal consecuencia fue la expulsión de los pobladores tradicionales de bajos recursos para la entrada de nuevos agentes inmobiliarios, observándose una “boutiquización” de las áreas centrales y la hiper-densidad en la búsqueda de la hiper-rentabilidad (Vergara, 2014).

En Chile, las edificaciones originales de uno o dos pisos son demolidas y reemplazadas por edificios que puedan albergar una mayor altura y densidad para los habitantes (Hermann y Van Klaveren, 2013). Muchas veces los planes de renovación urbana potencian una destrucción masiva edificatoria de baja altura (debido a su baja rentabilidad), sustituyendo

casas o edificios de un alto valor patrimonial e histórico por enormes torres que pueden llegar a poseer entre 30 y más pisos (Hidalgo, 2010).

¿Ahora bien, este proceso correspondió sólo a un proceso meramente económico en donde la construcción de los edificios comenzó a tomar importancia debido a su alta rentabilidad e intensidad suelo urbano? Por supuesto que no, el factor económico es solo uno de los factores impulsores, tal como se puede observar en el presente sobre los cambios producidos en la ciudad y comuna de Santiago.

### **Antecedentes**

Uno de los puntos de inflexión que vivió la zona central de Chile y que permitió esclarecer un proceso que se mantuvo oculto por años fue el terremoto de 1985 que afectó gravemente a las regiones de Valparaíso y la región Metropolitana (Díaz, 2009). Este fenómeno tan propio de los chilenos provocó el deterioro de las zonas más antiguas de las ciudades cuya composición estructural de las casas y casonas era principalmente adobe, material que no es antisísmico.

Ahora bien, contrario a lo que se pensaría y en palabras de Pablo Trivelli quien conformó parte del comité de la CORDESAN (2019) cuando se realizó el catastro en la comuna de Santiago para evidenciar los verdaderos alcances del terremoto, se encontró que el número de familias (habitantes) que vivían en la comuna era bastante menor al que ellos esperaban. Muchas de las casonas se encontraban abandonadas mucho antes del terremoto y esto les permitió entender y comprender un proceso que no había sido tomado en cuenta, la comuna central de la ciudad estaba en un evidente proceso de despoblamiento (Contreras, 2011). De hecho, la comuna de Santiago paso desde el año 1952 al 1992 de 450.000 habitantes a 232.000 habitantes (casi un 50% menos) según el Censo de 1992.

Sin embargo, este proceso de despoblamiento era contrario a la realidad que estaba viviendo la ciudad de Santiago, la que presentaba un marcado crecimiento poblacional alcanzando los 6 millones de habitantes. El afán tanto del alcalde de la época de la comuna, Jaime Ravinet, como de los esfuerzos de la CORDESAN, apuntan a que la comuna estaba siendo mal explotada ya que constaba con una gran cantidad de servicios, equipamientos e infraestructura que no estaba siendo utilizada correctamente (Rodríguez y Winchester, 2001). Incluso los costos para el gobierno por habitante son mucho menores en la comuna de Santiago que en las comunas periféricas (como en el modelo de ciudad extendida que estaba sufriendo Santiago), dado que, en esas zonas al no existir equipamientos adecuados, la inversión en aquellos lugares es mayor, así como también para sus propias habitantes, ejemplo de esto, la movilización, la creación de carreteras, luminarias, alcantarillados etc. que la comuna de Santiago ya poseía.

### **CORDESAN**

La encargada de esta misión fue la Corporación para el Desarrollo de Santiago –CORDESAN-, cuya personalidad jurídica fueron aprobados en 1985 (CORDESAN, 1985). Las medidas de la CORDESAN se resumen a continuación desde el 1989 en adelante. En 1989, se busca potenciar el desarrollo del sector poniente de la comuna de Santiago, para esto, se prosiguió atraer familias y potenciar el desarrollo de proyectos inmobiliarios con el fin de dar soluciones habitacionales a trabajadores de la comuna que tuvieran problemas. (CORDESAN, 1989). En 1990, se busca incentivar la recuperación de las vías peatonales (aceras, paseos etc.) para

potenciar un desarrollo completo de la comuna (CORDESAN, 1991). Sin embargo, esto trajo consigo consecuencias indirectas como la radicación del comercio ambulante que se agolpaba en sus calles y veredas.

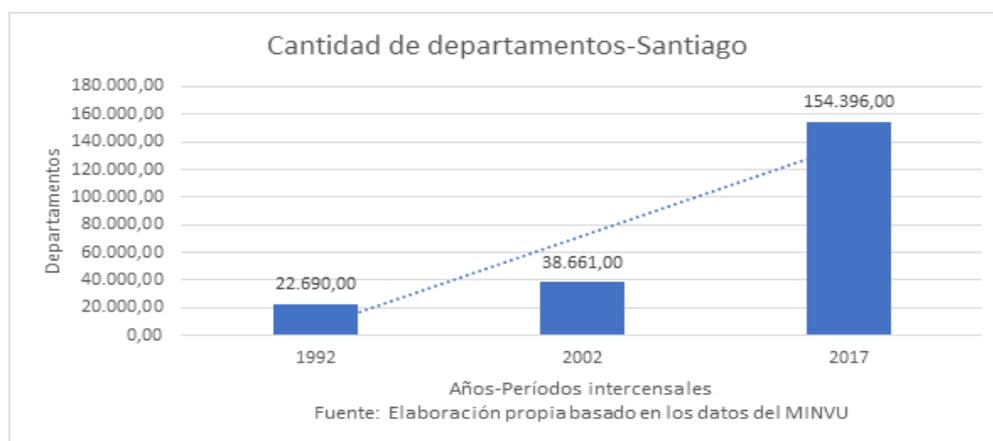
En adelante, se buscó trazar estratégicamente las estaciones del metro de la L1 y L5 dentro de la comuna para potenciar el transporte y plusvalía del sector, además de potenciar un reciclaje urbano de las innumerables oficinas que se encontraban en situación de abandono o en estados deplorables, su restauración benefició su demanda y generó una reevaluación de los arriendos de dichas oficinas que presentaron un aumento del 50% (CORDESAN, 1993) (CORDESAN, 1999)

Por último, se tomaron dos medidas que buscaban como primer propósito, la entrada de nuevos inversores privados que potenciarían el mercado inmobiliario de la comuna. En primer lugar, el subsidio de 200 UF que financiaba a viviendas DFL2 de hasta 2000 UF (López, 2013). En segundo lugar, la rebaja en las contribuciones a un 50% que podían ser beneficiados entre 10 a 20 años, la tributación del arriendo, rebaja de la base imponible entre otras menores medidas (Valencia, 2012).

### Consecuencias a nivel comunal

Como consecuencias de esto, se puede apreciar (Figura N°1) el efecto generado por las medidas que se tomaron en los años 90'. La cantidad de departamentos fue siempre incrementando desde el año 1992 que contaba con 22.690 departamentos pasando a 38.661 departamentos para el año 2002. Ahora bien, este incremento parece no ser considerable y se podría llegar a pensar que las medidas que se tomaron para el repoblamiento de la comuna fueron insuficientes. Sin embargo, esto lo explica Pablo Trivelli, economista de profesión (quien fue partícipe de la CORDESAN y el editor del boletín de mercado del suelo) quien atribuye esto al dilema del prisionero, este problema económico hace referencia al miedo de los privados a invertir en zonas que no son aún establecidas (comunicaciones personales, 2019) (Setién, 2015). Una vez que se rompe con esto, los inversores llegan en grandes cantidades ya que el riesgo de inversión es menor y las ganancias de rentabilidad son más seguras.

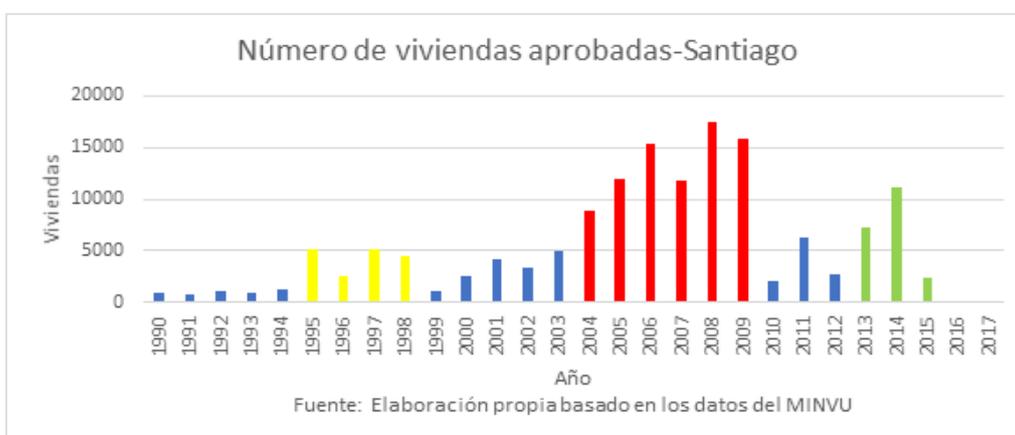
Figura N°1: Cantidad de departamentos en Santiago (años 1992, 2002 y 2017)



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU, 2019.

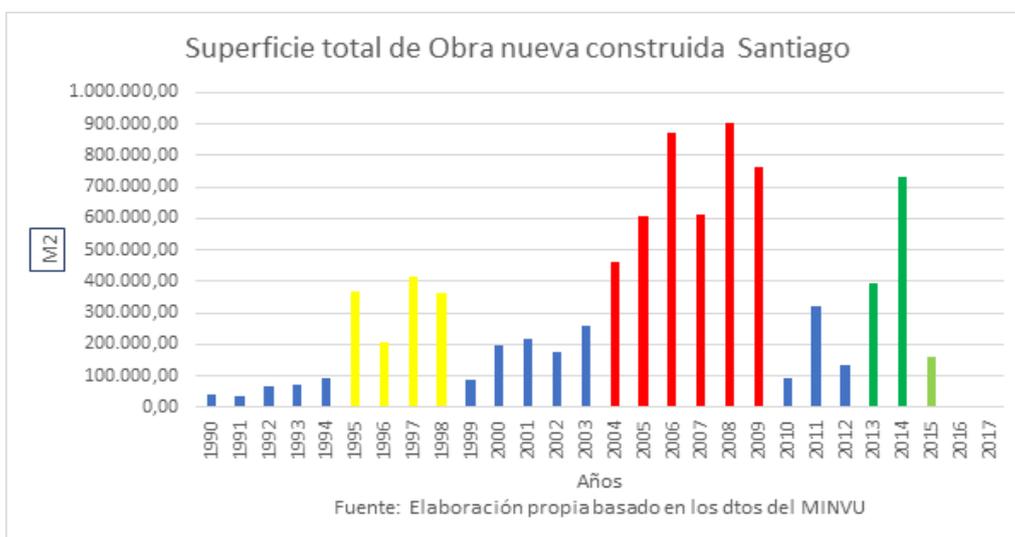
Ahora bien, este proceso inmobiliario vivido en Santiago se puede apreciar de mejor manera si se observan sus resultados de manera más detallada, para esto, se puede analizar la figura N°2 y figura N°3, en donde se pueden encontrar 3 periodos de años que se destacan del resto. Primera fase correspondiente a los 1995-1998, segunda fase correspondiente a los años 2004-2009 y tercera fase posterior al año 2011-2018. Lo interesante de esto, según los estudios de Valencia (2012), es que todo el proceso comunal inmobiliario no está ajeno a las crisis económicas del exterior y que se vieron plasmadas en la ruptura de la tendencia de crecimiento de la inversión. Es posible diferenciar las dos grandes crisis que han afectado al país desde los años 90's. La crisis asiática del año 98' y la crisis del Subprime del año 2008-2010 (Vial, 2009).

Figura N°2: N° de viviendas aprobadas en Santiago.



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU, 2019.

Figura N°3:



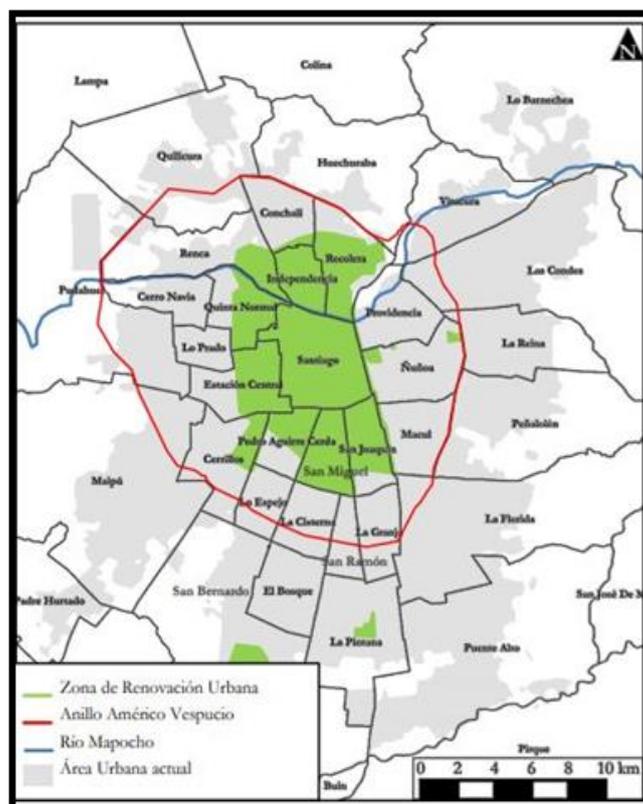
Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU, 2019.

### Consecuencias en el pericentro de Santiago

Lo que sigue, es identificar cuál fue el efecto de estos programas a las comunas vecinas de la comuna de Santiago, estas son 12: Renca, Recoleta, Independencia, Quinta Normal, Estación Central, PAC (Pedro Aguirre Cerda), San Miguel, San Joaquín, Providencia, Ñuñoa, Macul, La Florida. Estas comunas corresponden a la zona de extensión de influencia de la renovación urbana (Moreno, 2015) (Ver Figura N°3).

Esto se explica según Camagni gracias a la colindad de las comunas en cuestión, una vez que el precio del suelo fue lo suficientemente alto y escaso (y menos rentable), se buscó por parte de los inversores privados nuevas zonas de interés (citado en Moreno, 2015).

Figura N°4: El estado actual del pericentro urbano de Santiago



Fuente: El estado actual del pericentro urbano de Santiago (Moreno, 2015)

Si se analizan una de las variables del Boletín del suelo urbano de Pablo Trivelli, se puede observar un crecimiento inmobiliario al alza, pero marcado por una tendencia que es reveladora, el crecimiento inmobiliario se centró básicamente en el sector oriente de Santiago.

Por ejemplo, en el periodo comprendido entre 1994-2001 (Ver figura N°4) la oferta de predios disponibles para la venta se encuentra mayoritariamente entre la comuna de Ñuñoa, Providencia, La Florida, Macul y San Miguel ordenados descendientemente.

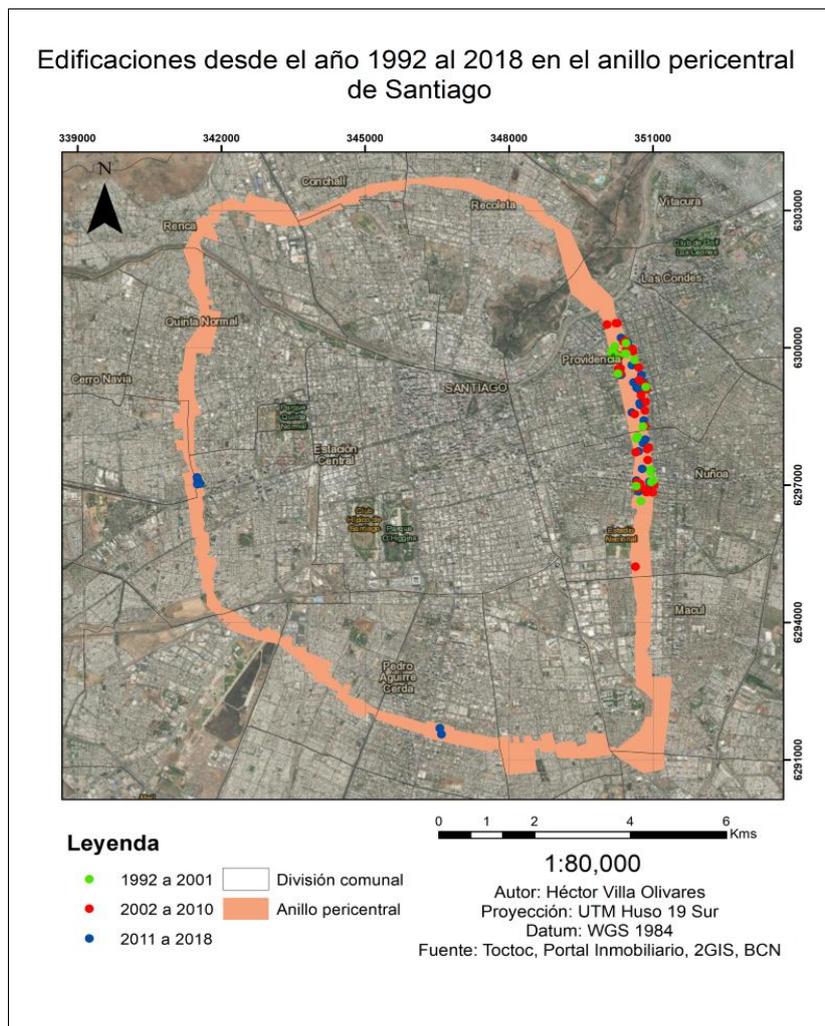
En el periodo 2002-2010 (ver figura N°5), se mantiene las mismas tendencias, sin embargo, en el periodo 2010-2018 (ver figura N°6) es cuando se denotan los mayores cambios que cortan con la hegemonía de las comunas de Providencia y Ñuñoa, dando paso a La Florida,

San Miguel, Estación Central y Quinta Normal. Este proceso es el resultado de las determinaciones comunales y los cambios a los PRC que delimitaban la altura de las edificaciones (Valencia, 2013). Como consecuencia de esto, el crecimiento inmobiliario se desplazó a las comunas aledañas del centro que fueran lo suficientemente atractivas en cuanto a la oferta de predios y el precio, generando una alta rentabilidad de inversión.

Esto precisamente se ve reflejado en el anillo pericentral que atraviesa 14 comunas (12 de ellas pertenecientes al pericentro). Este anillo pericentral es el que se encuentra en el borde del área de extensión de renovación urbana descrito por Moreno (2015). Para ello, se tomaron las Avenidas de Pedro de Valdivia, Macul, Departamental, Rosas Velásquez, Jaime Guzmán y Dorsal. En este anillo es posible esquematizar el proceso por el cual la ciudad de Santiago se vio influenciada por la renovación urbana.

Primero que nada, el crecimiento inmobiliario en el anillo se muestra de manera constante pero no uniforme dentro de las comunas del pericentro, comenzando fuertemente por el sector oriente correspondiente a las comunas de Providencia y Ñuñoa en las primeras dos fases para que en la tercera fase se pueda apreciar cómo se ha desplazado este crecimiento a comunas del sur y norponiente.

Figura N°5: Edificaciones desde el año 1992 al año 2018 en el anillo pericentral de Santiago



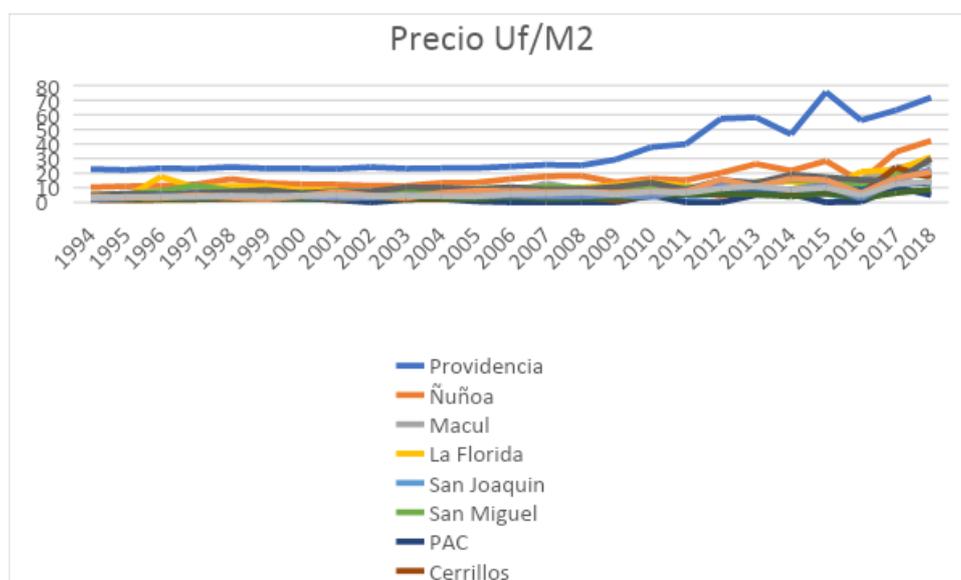
Fuente: Elaboración propia con datos de Toctoc, Portal Inmobiliario, 2GIS, BCN, 2019.

Desde la aplicación del programa de la CORDESAN en 1990, la ciudad de Santiago se ha visto envuelta en una infinidad de cambios socioeconómicos que se han plasmado en sus barrios y pobladores visualizándose en su morfología.

La intención de la CORDESAN de repoblar la comuna de Santiago funcionó de manera ejemplar, pero provocó externalidades negativas reconocidas por Trivelli; 1) el aumento de los precios de suelos en UF a medida que la cantidad de predios desocupados disminuía. Esto provocó un cambio en la estructura social de la comuna, la gentrificación provocada por nuevos agentes sociales de mayor poder adquisitivo y la ‘expulsión pasiva’ de los pobladores de menores recursos hacia zonas o comunas menos costosa y 2) la construcción de proyectos sin planificación que provocaron el colapso social (al ser edificios extremadamente densos) y el colapso de transportes tanto públicos como privados.

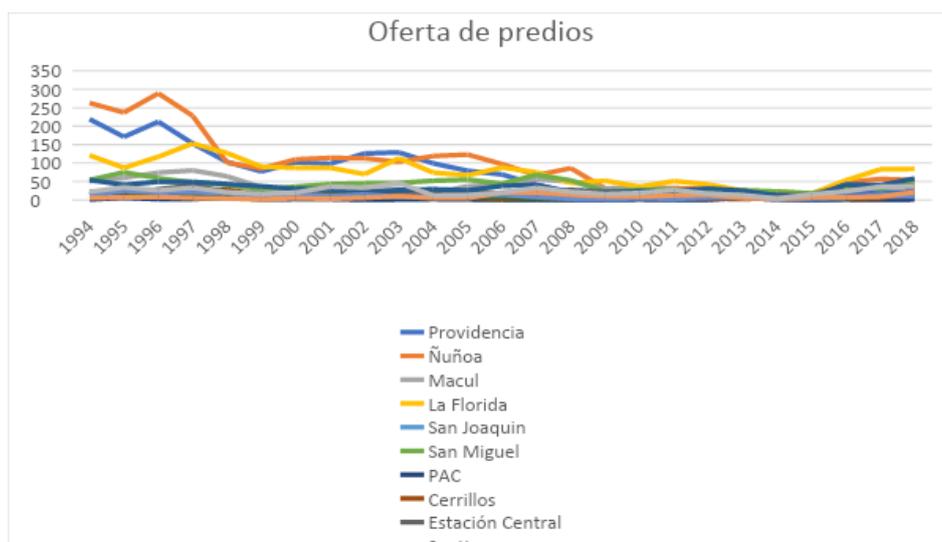
Con respecto a la evolución del anillo pericentral que se puede observar en las cartas y gráficos antes expuestas permiten identificar que el mercado inmobiliario presenta un gran dinamismo, el cual ha abarcado las distintas áreas de la ciudad Santiago y muta constantemente de lugar dependiendo de las condiciones favorables y rentables (Cambios de PRC, nuevas Estaciones de metro donde invertir, viejas estaciones de metro aún no aprovechadas, conexiones a autopistas, centros comerciales etc. o encarecimiento de los suelos) (ver figuras N°6 y 7)

Figura N°6: Precio UF/M2



Fuente: Elaboración propia basado en el boletín del suelo urbano, 2019.

Figura N°7: Oferta de predios.



Fuente: Elaboración propia basado en el boletín del suelo urbano

Las comunas 'dominantes' de producción inmobiliaria que son Providencia y Ñuñoa generaron menos predios a la venta en la fase 3 que en las fases 1 y 2 pero aumentaron considerablemente el precio de las UF/m<sup>2</sup> y las comunas de Recoleta, Quinta Normal, San Miguel y la Florida, en la fase 3 quienes son los que albergaran los mayores conjuntos habitacionales debido a sus PRC no limitados.

### Conclusiones

Tal como se pudo observar, el proceso de hiper-densificación del área central de la ciudad de Santiago no es un proceso homogéneo, sino que presenta diferentes comportamientos espaciales. Cada gobierno local introdujo y adaptó las medidas impulsadas por la CORDESAN para responder a las necesidades de sus territorios, sin coordinación ni estrategia conjunta. A esto se agrega que las inmobiliarias y constructoras, en su legítimo interés de rentabilidad, aprovecharon al máximo los estímulos –o negligencias- de los gobiernos locales para imponer su propia visión de ciudad, la hiper-rentabilidad urbana. Como consecuencia el área central de la capital del país, muestra una morfología incoherente y fragmentada.

Ante esto, y considerando lo sucedido a partir de octubre de 2019, surgen interrogantes como ¿cuál será el próximo paso del "Santiago inmobiliario"? ¿qué comunas tomarán un rol importante dentro de la densificación en altura? y ¿las comunas se atreverán a abandonar este modelo urbano?

### Referencias Bibliográficas

Águila, R. (2018). Análisis económico de los instrumentos de recuperación de plusvalía urbana: hacia la implementación de una política pública en Chile. Santiago de Chile: s.n.

Amado, J. (2016). Procesos de transformación urbana en áreas centrales. Aportes para el abordaje de la gentrificación en América Latina. Revista San Gregorio, 113-123.

Carrión, F., & Erazo, J. (2012). La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, (41 (3)), 503-522.

Colin, C. (2017). La nostalgia en la producción urbana: La defensa de barrios en Santiago de Chile. *Revista INVI*, 32(91), 91-111.

Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *Eure (Santiago)*, 37(112), 89-113.

Díaz Labbé, F. (2009). Consolidado sismo destructivo del 3 de marzo de 1985. ONEMI.

Di Virgilio, M. M., Guevara, T. A., & Arqueros, M. S. (2014). Un análisis comparado sobre la implementación de políticas de regularización de asentamientos informales en Argentina, Brasil y México. *Revista INVI*, 29(80), 17-51.

Ekdahl, K. (2011). Renovación urbana en el centro de Santiago: dinámicas de barrio y procesos de transformación en microterritorios.

Fajnzylber, F. (1990). Industrialización en América Latina: de la caja negra" al" casillero vacío": comparación de patrones contemporáneos de industrialización". Cepal.

Gómez Carmona, G., Villar Calvo, A., & Insulza Contardo, J. (2016). La reconfiguración urbana de ciudades intermedias mexicanas en el contexto latinoamericano. El caso de Metepec, México.

Herrmann, G., & Van Klaveren, F. (2013). ¿Cómo densificar? Problemas y desafíos de las tipologías de densificación en la ciudad de Santiago. *Revista 180*, (31).

Herrera, F. (1970). Nacionalismo, regionalismo, internacionalismo (América Latina en el contexto internacional).

Hidalgo, R. (2010). Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile. *Scripta Nova*, 14(331), 85.

Lara, R. (2015). Ciudad Extendida, Habitabilidad Y Seguridad Humana: El Caso De La Zona Metropolitana De San Luis Potosí. *Contribuciones a las Ciencias Sociales*, (2015-04).

López, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, (56), 31-52.

Martínez, A. (2017). La reestructuración urbana en América Latina Las ciudades latinoamericanas y el capitalismo dependiente. *Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos*, (8), 130-145.

Moreno, D. (2015). El estado actual del pericentro urbano de Santiago. La oportunidad configurada por el deterioro (tesis de magíster). Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.

Rodríguez, A., & Winchester, L. (2001). Santiago de Chile: Metropolización, globalización, desigualdad. *EURE (Santiago)*, 27(80), 121-139.

Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *Eure (Santiago)*, 26(77), 49-80.

Setién Hernández, T. (2015). *El dilema del prisionero y la cooperación*. Valladolid.

Valencia, N. (2012). Gentrificación corporativa post crisis asiática en Santiago Centro 1997-2007. Gentrificación, una herramienta para salir de la crisis, seminario de investigación Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, Santiago.

Vázquez Maggio, L. (2017). Revisión del modelo de sustitución de importaciones: vigencia y algunas reconsideraciones. *Economía Informa*, 404, 4-17.

Vergara d'Alençon, L. M. (2014). Los desafíos de la vivienda en alta densidad: límites y oportunidades del mercado inmobiliario para el borde costero de Coquimbo, Chile. In I Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible, Barcelona, 25, 26 y 27 de febrero de 2014 (pp. 202-207). Máster Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI.

Vergara Vidal, J. E. (2017). Verticalización. La edificación en altura en la Región Metropolitana de Santiago (1990-2014). *Revista INVI*, 32(90), 9-49.

Vial, J. (2009). *La crisis de 2009: Orígenes e impactos en Chile*. Santiago.