

VIVIENDA MASIVA EN BARRIOS CENTRALES: ¿QUIÉN ES RESPONSABLE DE LA DENSIFICACIÓN EXCESIVA?

MASSIVE HOUSING IN CENTRAL NEIGHBORHOODS: WHO IS RESPONSIBLE FOR THE EXCESSIVE DENSIFICATION?

Palabras clave

Guetos verticales
Mercado inmobiliario
Santiago
Vivienda en altura
Twitter

Keywords

Vertical ghettos
Real estate
Santiago
High-rise housing
Twitter

Si bien el fenómeno era visible desde hace varios años en diversas comunas de Santiago, recién el 2017 la hiper-densificación habitacional a manos de las inmobiliarias explotó mediáticamente: un tweet de Claudio Orrego, entonces intendente de Santiago, puso el tema en la agenda al mostrar la imagen de un edificio inmobiliario de una densidad impresionante para la realidad local. Luego de eso, la polémica por las responsabilidades no se hizo esperar: desde el Estado se criticaba la codicia de los privados y la permisividad del gobierno local, mientras las inmobiliarias se defendían culpando a la normativa. Ahora que las aguas se han aquietado, y considerando que una vez que la polémica se acaba los edificios siguen ahí, creemos necesario retomar esta discusión a propósito del tema de este número de ARQ: ¿cómo hacer vivienda masiva hoy, cuando ya el Estado no tiene las capacidades que tenía hace 50 años? ¿De quién es la responsabilidad de liderar este tema? ¿Puede quedar sólo en manos de privados, como ha ocurrido hasta ahora?





Although the phenomenon was evident at least several years ago in various communes of Santiago, it was not until 2017 that housing hyper-densification by real estate companies exploded: a tweet by Claudio Orrego, then the mayor of the Metropolitan Santiago, put this topic on the agenda when showing the image of a real estate building of an impressive density for the local reality. After that, the controversy regarding responsibility was immediate: the State criticized the greed of the private and the permissiveness of the local government, while real estate companies defended themselves by blaming the rules. Now that the polemic has settled down, and considering that while the controversy is over the buildings are still there, we think it is necessary to return to this discussion, apropos the subject of this issue of ARQ: how to make massive housing today when the State lacks the capabilities it had 50 years ago? Who is held responsible to lead in this issue? Can this problem be left only in the hands of private companies, as it has happened up to now?

1 Alto Las Rejas
Las Rejas, Santiago.
© Cristian Valenzuela

2 Conquista Velásquez II,
Estación Central, Santiago.
© Cristian Valenzuela





Desinterés

Disinterest

JUAN PABLO MARTÍNEZ

Gerente de Asuntos Corporativos
Empresas Socovesa

Continúa en /
Continues in:
p. 150

Llevo varios años estudiando nuestro proceso de densificación. Antes pasé un tiempo tratando de comprender las características de la sociedad que emerge producto de la irrupción del consumo de masas (por cierto, bastante antes que Carlos Peña convirtiera el tema en una clave de lectura de nuestro proceso de modernización); hoy canalizo gran parte de mis inquietudes analizando las luces y sombras del crecimiento vertical de la ciudad, el gran fenómeno urbano de los últimos quince años. Producto de esta línea de investigación, junto a otros dos autores publicamos el año 2015 el libro *Infilling: Como cambió Santiago y nuestra forma de vivir la ciudad*, dos años antes de que el problema de la hiper densificación en la comuna de Estación Central estallara a nivel de opinión pública.

Extrañamente, dicha controversia no arranca producto de las protestas de los vecinos, como suele ocurrir en conflictos urbanos de este tipo. Aquí fue el Intendente de Santiago quien, gracias a la publicación de una foto en Twitter, le dio la notoriedad pública y la escala que requería un problema que ya se venía manifestando hace años. Como en casi cualquier crisis, ésta se genera cuando fallan coincidentemente varios de los actores del sistema. Parte del sector privado se equivocó. Qué duda cabe. En la industria inmobiliaria hay actores que todavía no comprenden la lógica de la legitimidad – antes que la pura legalidad – al minuto de viabilizar inversiones inmobiliarias. Se hiper densificó, reventando la norma y el barrio, desatendiendo de forma egoísta las numerosas externalidades negativas que generan este tipo de proyectos. La normativa, por su parte, quedó obsoleta. Va siempre un paso atrás de lo que requiere la ciudad y, en este caso, está lejos de ordenar las legítimas tensiones que se generan entre proyecto, entorno y comunidades. Finalmente el sector público – en particular las autoridades de Estación Central a cargo de iniciar la elaboración del Plan Regulador Comunal – pecaron de omisión, permitiendo el desarrollo de proyectos estructurados en base a las normas del PRMS, muchas veces insuficientes, generalistas y poco precisas para la realidad comunal.

Durante el proceso de investigación, desarrollo y difusión del libro – que incluyó la visita a más de diez universidades a lo largo de todo Chile – me llamó la atención que desde las escuelas de arquitectura no emergiera más producción académica – artículos, seminarios y libros – que tematizara y evaluara el

have been studying our densification process for several years. Before that, I spent some time trying to understand the features of a society that emerged as a result of the irruption of mass consumption (this was long before Carlos Peña turned the issue into a key to reading our modernization process); today I channel most of my concerns analyzing the ins and outs of the city's vertical growth, the great urban phenomenon of the last fifteen years. As a result of this line of research, together with two other authors, we published in 2015 the book *Infilling: Como cambió Santiago y nuestra forma de vivir la ciudad*, two years before the hyper densification in Estación Central district became a matter of public opinion.

Strangely, such controversy did not start with the neighbors' protests – as it often happens in urban conflicts of the kind. It was the mayor of Santiago who – thanks to the publishing of a photo on Twitter – gave public visibility and the proper hierarchy to an issue that had been manifesting for years. As in almost any crisis, its emergence happens when several of the agents within a system coincidentally fail. Part of the private sector was wrong. There's no doubt about that. In the real estate industry, there are agents who still do not understand the logic of legitimacy – before mere legality – at the moment of facilitating real estate investments. Hyper densification surfaced, abusing regulations and the neighborhood itself, selfishly neglecting the many negative externalities that these kinds of projects generate. The regulation, for its part, was obsolete. It always remains one step behind from what the city requires and, in this case, it is far from settling the legitimate tensions that arise between the project, the environment and the communities. Finally, the public sector – in particular Estación Central authorities in charge of initiating the elaboration of the Communal Regulatory Plan – were guilty of omission, allowing the development of projects based on PRMS's regulations, which are often insufficient, all-embracing and not detailed enough for the district's reality.

During the process of research, development, and distribution of the book – which included visiting more than ten universities throughout Chile – I was struck by the fact that schools of architecture weren't producing further academic research – articles, seminars, books – thematizing and assessing the densification process taking place in our country. As it happens, the topic was more attractive to politicians, businessmen, citizen

La falacia de la pobreza en los ‘guetos verticales’

ERNESTO LÓPEZ

Profesor Asociado, Universidad de Chile, Santiago, Chile

The fallacy of poverty at ‘vertical ghettos’

En abril de 2017 Claudio Orrego, Intendente de la Región Metropolitana, remeció a la opinión pública con su *tweet* «Guetthos (sic) verticales es lo que estamos viendo en comunas desreguladas como Estación Central», refiriéndose a algunos conjuntos de vivienda híper densa en altura en esa comuna.

Si bien el éxito comunicacional de dicha frase es indiscutible, el uso del apelativo ‘gueto’ es incorrecto, ya que este supone una alta homogeneidad social y cohesión interna, características ausentes de estos conjuntos conformados por cientos de pequeñas unidades con escasa dotación de áreas comunes y espacios de encuentro. El apelativo es también cruel, porque estigmatiza a las personas que habitan en estos edificios. Hablar de ‘gueto’ es además ideológicamente tramposo porque, al apelar a una connotación de clase, invita a creer que pese a todos los horrores arquitectónicos y urbanos producidos en muchas comunas, el mercado inmobiliario privado chileno construye vivienda orientada a la población de bajos ingresos y que, de esa forma, resuelve la necesidad de localización central para los hogares de clase media y baja que la requieren. Algunos incluso hablaron de ‘vivienda social en altura’.

La realidad, sin embargo, es distinta. La edificación en altura que se construye en gran parte del centro de Santiago es vivienda asequible principalmente para los segmentos medios y medio-altos (sobre todo inversionistas que compran un gran número de unidades), y también hogares propietario-residentes con capacidad de ahorro y deuda que optan por vivir en estos lugares. Los hogares de menor nivel socioeconómico sólo pueden acceder a esta vivienda a través de la multi-ocupación y en condiciones muy precarias.

En un estudio aún no publicado (Fondecyt #1151287) detectamos que en los departamentos de las zonas de *boom* inmobiliario en Estación Central, Independencia, Santiago Centro y San Miguel, no hay residentes (propietarios y arrendatarios) de los segmentos socioeconómicos D y E, mientras que la incidencia de segmentos ABC1 y sobre todo C2 es muy alta, cercana al 60 %.

En Estación Central, por ejemplo, un departamento nuevo no baja de 1800 UF (alrededor de 60 UF/m²), precios que hace poco sólo se veían en Ñuñoa y que hoy caracterizan la oferta de vivienda en altura en comunas históricamente populares. En el Gran Santiago, a su vez, los precios no han parado de subir; en 2008 el precio promedio de un departamento nuevo era 40 UF/m², mientras que en noviembre de 2017 ya estaba

In April 2017, Claudio Orrego, mayor of the Metropolitan Region, shocked public opinion with his *tweet* “vertical guetthos (sic) are what we are seeing in deregulated districts such as Estación Central,” in reference to some of the hyper-dense high-rise housing complexes within the area.

Although the communicational success of such a phrase is indisputable, the use of the name ‘ghetto’ is incorrect, since it assumes high social homogeneity and internal cohesion, features absent in these complexes made out of hundreds of small units with scarce common areas and meeting spaces. The name is also cruel, as it stigmatizes the people who live in these buildings. Speaking of ‘ghetto’ is also ideologically deceitful, since by appealing to a class connotation it suggests that, despite all the architectural and urban horrors produced in many districts, the Chilean private real estate market builds housing for low-income population and that, in this way, it solves the need of central location for middle and low-class homes requiring it. Some even refer to it as ‘high-rise social housing.’

The reality, however, is quite different. High-rise buildings erected in much of Santiago’s central area are dwellings affordable mainly by middle and upper-middle segments – especially investors who buy a large number of units – and also owner-residents with savings and debt capacity who choose to live in these places. Households with lower socioeconomic status can only access this type of dwelling through multi-occupancy and in very precarious conditions.

In an unpublished study (Fondecyt #1151287) we found that in the apartments from the real-estate boom areas at Estación Central, Independencia, Santiago Centro and San Miguel, there are no residents – either owners or tenants – belonging to socioeconomic segments D and E, while the incidence of segments ABC1 and especially C2 is very high, close to 60 %.

At Estación Central, for instance, a new apartment is no cheaper than USD 81,000 (about USD 2,700/m²), prices that until recently were only seen in Ñuñoa and that today characterize the high-rise housing offer in historically popular districts. In Santiago’s metropolitan area, in turn, prices have not stopped climbing; in 2008 the average price for a new apartment was USD 1,800/m², while in November 2017 it was up to USD 3,060/m². For a market that calls itself competitive and whose production costs have not increased, prices inexplicably continue to rise.

Continúa en /
Continues in:
p. 151

proceso de densificación que estamos viviendo en nuestro país. Tal parece ser que este asunto ha sido un tema más atractivo para los políticos, empresarios, organizaciones ciudadanas, medios de comunicación e, incluso, para los institutos de políticas públicas, antes que para las escuelas de arquitectura. Lo anterior no deja de ser extraño, ya que el tema de fondo pasa por diseñar la forma en que se canalizará la demanda masiva por viviendas que entreguen una mejor calidad de vida urbana a la fortalecida y mayoritaria clase media del país, que viene migrando desde la periferia sur de la ciudad.

Difícil saber por qué la densificación y sus externalidades ha despertado poco interés en las escuelas de arquitectura como tema de discusión e investigación. Sin embargo, después de conversar informalmente con varios arquitectos, muchos de ellos también académicos, se pueden levantar algunas hipótesis que, sin pretender ser concluyentes, suenan razonables. En primer lugar, las grandes transformaciones de la ciudad no están siendo lideradas desde la academia, sino que desde el mercado. Las complejidades de la densificación son problemas que, en lo concreto, afectan mucho más a los municipios, vecinos e inmobiliarios antes que a las universidades; es decir, la universidad está lejos del tema. Así también, la desconfianza y la distancia que existe entre los académicos y el sector inmobiliario también influyó en que la densificación haya sido, hasta antes del *tweet* del Intendente, un tema poco discutido y analizado. Por otra parte, a pesar de ser un asunto de indiscutida relevancia social, el diseño de edificios residenciales en altura para la clase media parece ser un tema bastante menos *cool* para los estudiantes de arquitectura.

Al mantenerse al margen de estos grandes temas, las escuelas de arquitectura corren el riesgo de entrar en una cierta condición de irrelevancia pública, lejos de los asuntos que le importan al país. Tampoco se trata de investigar e influir en base a lo que dicta el *people meter* de la opinión pública, pero me parece que habrá que reaccionar frente a las señales de cierta pérdida de liderazgo en la esfera pública. **ARQ**

organizations, the media and, even, for public policy institutes, rather than for architecture schools. The above remains strange since the underlying question is how to design a way to channel the massive demand for dwellings to the country's strengthened middle-class majority migrating from the city's Southern periphery while delivering a better quality of urban life.

It is difficult to know why densification and its externalities have attracted little attention in architecture schools as a subject for debate and research. However, after informal chats with several architects – many of them also academics – one could elaborate on some hypotheses that, without pretending to be conclusive, sound reasonable. First, the city's major transformations are not being led from academic circles, but from the market. The complexities of densification are issues that actually affect municipalities, neighbors and the real estate business before universities; that is, the university is detached from the subject. Also, ongoing distrust and distance between academics and the real estate sector influenced the fact that densification was a little discussed and analyzed subject, well before the mayor's tweet. On the other hand, despite being a matter of undisputed social relevance, the design of high-rise residential housing for the middle-class seems to be a much less cool subject for architecture students.

While staying clear of such big issues, architecture schools run the risk of entering a certain condition of public irrelevance, away from topics that matter to the country. It is not about researching and affecting whatever public opinion dictates, however, I think it should react to the signs of a certain loss of leadership within the public sphere. **ARQ**

Juan Pablo Martínez

Ingeniero Comercial y Magíster en Sociología UC, Chile. Gerente de Asuntos Corporativos de Empresas Socovesa. Fue miembro de ICARE y columnista de revista *Qué Pasa*. Co autor, junto a Iván Poduje y Nicolás Jobet, del libro *Infilling: Cómo cambió Santiago y nuestra forma de vivir la ciudad*. Miembro del comité estratégico de la ADI y Director de la Corporación Educacional Emprender. Profesor de la Escuela de Negocios UA1, Chile.

Commercial Engineer and Master in Sociology UC, Chile. Corporate Affairs Manager at Socovesa Companies. Former member of ICARE and columnist at the journal *Qué Pasa*. Co-author, together with Iván Poduje and Nicolás Jobet, of the book *Infilling: Cómo cambió Santiago y nuestra forma de vivir la ciudad* (Hueders, 2015). Member of the Real Estate Developers Association's strategic committee and Chair of Corporación Educacional Emprender. Professor at UA1 Business School, Chile.

en 68 UF/m². Para un mercado que se dice competitivo y cuyos costos de producción no han aumentado, los precios siguen inexplicablemente al alza.

A su vez, los costos de suelo son en rigor bastante bajos. El Conservador de Bienes Raíces muestra que entre febrero de 2011 y diciembre de 2016, en la zona del *boom* inmobiliario de Estación Central, las inmobiliarias pagaron en promedio 22 UF/m² por suelo para construir, lo que implica una incidencia muy baja en el precio de los departamentos.

Así, los 'guetos verticales' son en realidad operaciones fenomenalmente rentables para sus gestores e inversionistas. Son relativamente baratos de construir y se venden a precios muy por sobre el promedio de la oferta en las comunas donde se emplazan. Descontados todos sus costos de producción, las ganancias por un edificio de más de veinte pisos son altísimas, dada la escala masiva de construcción y la cantidad de unidades vendibles. En Estación Central, estimamos que las ganancias por edificio alcanzan fácilmente 20 millones de dólares. Además, las inmobiliarias no retribuyen nada al Estado por la valorización de plusvalías (López Morales y Sanhueza, 2017). La Reforma Tributaria de 2016, la flexibilización del mercado de hipotecas y la reciente Ley de AFP harán crecer aún más la demanda en este mercado.

Entonces, por una parte, los altos precios, el reducido tamaño de las unidades y la masividad de la construcción en altura sólo pueden ser controlados a través de un giro drástico en el mercado de la vivienda totalmente privatizado actual, acotando las inmensas ganancias que hoy obtienen las inmobiliarias.

Pero además, para terminar con la saturación de los barrios que generan estos edificios, es necesario ajustar los deficientes planes reguladores de varios municipios para acotar las alturas y densidades de construcción. Estos ajustes deben ser realizados en simultáneo, para evitar que las inmobiliarias 'salten' de una comuna a otra como ha ocurrido en las últimas décadas.

Más que denunciar por redes sociales, los agentes estatales deben trabajar para que el mercado inmobiliario sea más competitivo, transparente, cumpla la ley, genere ganancias normales para las empresas, retribuya al Estado por concepto de plusvalías y produzca viviendas de mejor tamaño y calidad que son las que requiere la población. En esto, la figura del Intendente Metropolitano tiene mucho que decir y hacer. **ARQ**

At the same time, land prices are quite low. The Land Registry shows that between February 2011 and December 2016, in the real-estate boom area at Estación Central, developers paid on average USD 990/m² for the land, which implies a very low incidence in the overall price of the apartments.

Thus, 'vertical ghettos' are actually extraordinary profitable operations for their managers and investors. They are relatively inexpensive to build and are sold at prices well above the average prices of the districts where they are located. Deducting its production costs, the profits of a building of over twenty stories are very high, given the massive scale of construction and the number of marketable units. At Estación Central, we estimate that the benefits per building were about 20 million dollars. In addition, real estate companies do not pay anything back to the State for the valuation of capital gains (López Morales and Sanhueza, 2017). In addition, the 2016 Tax Reform, the mortgage market liberalization, and the recent Pension Fund Law will further increase demand in such a market.

Then, on the one hand, high prices, the small size of the units and the massiveness of high-rise construction can only be controlled through a drastic turn in the current totally privatized housing market, restraining the immense profits that real estate companies get today.

But also, to end the saturation generated by these buildings in neighborhoods, it becomes necessary to adjust the deficient Regulatory Plans of several districts, in order to limit construction heights and densities. Such adjustments must be made simultaneously, averting the 'jump' of real estate companies from one district to another as has already happened in recent decades.

Instead of making denouncements on social networks, state agents must work to make the real estate market comply with the law, generate average profits for companies, compensate the State for capital gains and produce better size and quality housing as required by population, making it more competitive and transparent. In this regard, the Metropolitan Mayor has much to say and do. **ARQ**

Bibliografía / Bibliography

LÓPEZ MORALES, E. Y SANHUEZA, C. (2016) "Inmobiliarias: capturan la mayor plusvalía que genera el Metro, pero tributan muy poco", *Ciper*, 26 julio. Disponible en: <http://ciperchile.cl/2017/07/26/inmobiliarias-capturan-la-mayor-plusvalia-que-genera-el-metro-pero-tributan-muy-poco/>

Ernesto López

Arquitecto y Magister en Urbanismo, Universidad de Chile. Doctor en Planificación Urbana, University College of London. Profesor Asociado del Departamento de Urbanismo y Coordinador Académico del Magister en Urbanismo de la Universidad de Chile. Investigador Asociado del Centro de Estudios del Conflicto y la Cohesión Social (COES). Ha publicado los libros *Planetary Gentrification* (Polity Press, 2016), *Global Gentrifications* (Policy Press, 2015) y *Chile Urbano* (Editorial Universitaria, 2013).

Architect and Master in Urban Planning, Universidad de Chile. PhD. in Planning Studies, University College of London. Associate Professor at the Urbanism Department and Academic Coordinator at the Magister in Urbanismo, Universidad de Chile. Researcher at the Center for the Study of Conflict and Social Cohesion (COES). Has published the books *Planetary Gentrification* (Polity Press, 2016), *Global Gentrifications* (Policy Press, 2015) and *Chile Urbano* (Editorial Universitaria, 2013).



3 Mirador Norte,
Santiago Centro,
Santiago.
© Cristian Valenzuela

4 Alto Las Rejas,
Las Rejas, Santiago.
© Cristian Valenzuela

