

## **D**ESARROLLO URBANO EN CONTEXTOS GLOBALES LATINOAMERICANOS: **VALPARAÍSO Y SU RESIDUALIDAD HEREDADA Y GLOBAL\***

LATIN AMERICAN URBAN DEVELOPMENT IN GLOBAL CONTEXTS:  
VALPARAISO AND ITS INHERITED AND GLOBAL RESIDUALITY

**GINO BAILEY BERGAMÍN , FELIPE ESPINOSA PARRA**

### **RESUMEN**

El presente artículo tiene como propósito indagar en el desarrollo urbano y residencial en áreas metropolitanas que colindan con ciudades capitales en América Latina, especificando en el caso de la región costera de Valparaíso respecto a la región Metropolitana de Santiago en Chile. Para ello, se analizan datos de edificación por tipo y destino de construcción para los años 2001-2010, periodo considerado relevante para comprender los procesos de desarrollo urbano en una etapa de globalización. Los resultados indican una fuerte tendencia de edificación residencial a baja escala en la región de Valparaíso, lo que presenta diferencias respecto a la región Metropolitana y al total nacional. Otro tipo de mercado inmobiliario, asociado a economías urbanas diversas como industrias, comercio, finanzas y servicios especializados, presentan un menor desarrollo respecto a la capital. Esto nos lleva a reflexionar acerca de un modo de integración global de ciudades latinoamericanas intermedias, que denominamos *ciudades residuales*.

**Palabras clave:** globalización, desarrollo urbano, edificación, ciudades residuales, economía urbana.

**ABSTRACT**

This article aims to investigate the urban and residential development in metropolitan areas bordering capital cities in Latin America, specifying in the case of the coastal region of Valparaiso respect to the Metropolitan Region of Santiago in Chile. To do this, data by type and construction of building for the years 2001-2010 are analyzed, a period considered relevant to understanding the processes of urban development in an era of globalization. The results indicate a strong trend of small-scale residential building in the region of Valparaiso, which has differences from the metropolitan region and the national total. Another type of real estate market, associated with diversified urban economies such as industry, trade, finance and specialized services, have lower development in regard to the capital. This leads us to reflect on a way of global integration of intermediate Latin American cities, that we call residual cities.

**Keywords:** globalization, urban development, construction, waste cities, urban economy

## 1. INTRODUCCIÓN

El desarrollo urbano de las ciudades latinoamericanas ha sido un problema investigado tradicionalmente desde el mercado del suelo urbano (Sabatini, 1990; Jaramillo, 1999) y la distribución y política de la vivienda (Trivelli, 1981). En estas discusiones se ha reconocido al agente o promotor inmobiliario (Alfonso, 2012; Sabatini, 1990) y al rol subsidiario del Estado (Trivelli, 1981, Smolka y Sabatini 2000), como dos entidades protagónicas en la disputa del suelo urbano, cuyos objetivos son evidentemente múltiples y en ocasiones contrapuestos.

La mayoría de las capitales latinoamericanas, entre ellas Santiago de Chile, han experimentado en las últimas décadas una explosión económica y expansión residencial, impulsada por las oportunidades que ofrece la integración a economías financieras y globales. En Chile, este impulso comienza a ocurrir durante los años de 1980 cuando el gobierno decide aplicar “políticas de desregulación” de tierras urbanas (Smolka y Sabatini, 2000), surge así un modelo de transformación de grandes predios agrícolas en forma de condominios para clases medias y altas.

Esta forma de desarrollo urbano es resultante de la aplicación del Decreto con Fuerza de Ley N° 3516 de 1980 que permite la subdivisión del suelo rústico en predios de 5.000 m<sup>2</sup> en las zonas rurales. (Hidalgo & Zunino 2011, p. 81).

Esto generó que en un principio la expansión residencial por *sprawl* ejerciera una fuerte presión en el desarrollo urbano hacia afuera del centro histórico o fundacional (Carrasco, 1997). Allí, se encuentran los principales aportes y estudios que dan cuenta de un periodo de crecimiento desigual, una distribución urbana medida por la segregación de estratos socioeconómicos (Arriagada, Moreno, 2007; Baer, 2008; Rodríguez, 2008) y por un fuerte dominio del mercado inmobiliario en la definición de las transformaciones urbanas<sup>1</sup>.

La discusión del desarrollo urbano en Chile, y en particular en Santiago, se concentró de este modo en la descripción de un mercado inmobiliario poco dinámico, experimentado fundamentalmente entre el año 1980 y 1989 (Sabatini, 1990; Jirón, 1999; Carrasco, 1997, Hidalgo, 2010). Posteriormente (1990-2000) el debate se situó sobre la segregación socioeconómica por comunas, el crecimiento de la ciudad hacia

---

1 Esta situación afectaría las definiciones del uso de suelo y con ello, las estrategias a largo plazo de las políticas públicas para organizar el territorio, así como las intervenciones para el desarrollo urbano de acuerdo a objetivos consensuados o discutidos de manera ciudadana.

afuera (la reconocida mancha de aceite) y el deterioro del centro fundacional, que entraba en un proceso de renovación urbana y atracción de nuevos inversionistas quienes trabajarían sobre los paños urbanos abandonados o en deterioro (Sabatini, 2000; Arriagada, Moreno, 2007; Rodríguez, 2008).

Actualmente (2006-2016), el debate se ha concentrado en la *gentrificación* en barrios tradicionales, entendido esto como una fase de aburguesamiento y encarecimiento del valor de la vida en sectores céntricos, producto de la especulación e inversión de principios de siglo, que pone en debate el desarrollo sobre paños urbanos basados en el mercado inmobiliario (Contreras, 2011, López, 2013, Casellas, 2016). También se ha vuelto a retomar la discusión sobre el rol de los agentes inmobiliarios en el desarrollo urbano y residencial, que ahora retornan hacia el centro de la ciudad dando lugar a una gestión urbana *neoempresarial* o *proempresarial*, que operaría con controles públicos, pero que sería finalmente administrada por agentes privados (Abramo, 2012; López, Gasic, Meza, 2012; Casgrain, Janoschka, 2013).

En este recorrido investigativo acerca de las transformaciones residenciales urbanas, tanto en Chile como en América Latina, han sido generalmente las capitales nacionales las que concentran la mayor atención de los investigadores sobre estos procesos. Hasta el momento, consideramos que los estudios regionales y de áreas metropolitanas colindantes o vecinas a estas capitales, han sido excluidos de la discusión o han sido dejados de lado por considerarse periféricos.

En el caso chileno, siendo el impulso a la distribución y política de la vivienda una decisión de gobierno, es natural que dichas políticas afecten a otras ciudades o áreas metropolitanas, sobre las cuales contamos con pocos registros. Consideramos que esta falencia, que no ocurren en otros continentes, puede repetirse en otros países latinoamericanos, lo que restaría de una parte importante a esta discusión.

El estudio de ciudades intermedias es aun emergente en la región y estas contribuciones se encuentran dispersas en repositorios académicos de difícil acceso. Es por esto, que consideramos relevante el estudio de otras áreas de influencia de los procesos de transformación territorial descritos con anterioridad, que contribuyan a poner en discusión otros modelos de desarrollo urbano en ciudades de América Latina.

Este tipo de ciudades podemos identificarlas como *ciudades residuales* de la globalización, que corresponde a una categoría analítica para identificar a un tipo de ciudad o conglomerado urbano de carácter intermedio, es decir que tiene relevancia relativa en el total del país, pero que queda excluida de la mayoría de los rankings de ciudades globales. Se trata de ciudades que han estado estrechamente ligadas a procesos nacionales de desarrollo económico, social y cultural, pero que reciben los remanentes de este tipo de globalización.

El término “residualidad” ha sido abordado desde la geografía humana, como aquellos espacios o zonas de amortiguamiento y terrenos baldíos, que se encuentran en las fronteras o los límites de otras construcciones o zonas administradas y gestionadas para el habitar (Wikström, 2005). En este sentido, los términos remanente, residual o fronterizo, permiten caracterizar correctamente este tipo de unidades metropolitanas en las cuales también es posible observar procesos similares de transformación del territorio urbano.

En el presente estudio, nos proponemos contribuir a este enfoque sobre el desarrollo urbano-residencial, analizando el comportamiento de la ciudad portuaria de Valparaíso, que es a su vez una región y un área metropolitana colindante a la capital de Chile (Santiago) y que ha transitado por un particular modo de crecimiento. Para ello, observaremos la estructura morfológica de la edificación en esta región, a partir de datos de autorización de edificación del sector público y privado, dispuestos por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE Chile), y que permiten observar en unidades de m<sup>2</sup> las obras nuevas y ampliaciones de acuerdo a su destino de construcción. Estos datos se recopilan para un periodo de 10 años (2001-2010), que consideramos relevante de analizar como un modo de evaluación de los modelos de desarrollo urbano extendidos originalmente en la década de los años de 1980.

El objetivo de este trabajo es por lo tanto, describir el desarrollo urbano-residencial de la región de Valparaíso durante esta década (2001-2010) y contrastar estos datos con las cifras a nivel nacional y con respecto a la capital Santiago. De esta manera, se busca contribuir a los diagnósticos pormenorizados sobre las transformaciones del territorio en un periodo de globalización, en particular en ciudades intermedias, que denominamos *ciudades residuales* de la globalización.

El presente artículo se organiza en cuatro capítulos: el primero de ellos, presenta algunos antecedentes sobre la región de Valparaíso y su relación residual-global, el segundo capítulo presenta la metodología utilizada para observar la morfología urbano-residencial y el origen de los datos analizados. El tercer capítulo presenta los principales resultados a partir de este ejercicio y compara las cifras a nivel nacional y con otras áreas urbanas. Por último, se presentan las principales discusiones de este trabajo, enfocándose en dos aspectos principales: a) aspectos relativos a la estructura urbano-residencial de Valparaíso y sus posibles alcances; b) aspectos relativos al estudio de ciudades intermedias y el concepto de residualidad global.

## **2. VALPARAÍSO COMO UN CASO DE RESIDUALIDAD HEREDADA Y GLOBAL.**

La región de Valparaíso en Chile forma parte del territorio central del país y cuenta

con un área insular y continental. Está ubicada entre los 32° 02' y 33° 57' de latitud sur y entre los 70° de longitud oeste y el Océano Pacífico y limita al norte con la Región de Coquimbo, al este con la Región Metropolitana de Santiago y la República de Argentina, al sur con la región Libertador Bernardo O'Higgins y al oeste con el Océano Pacífico (Figura 1).

De acuerdo a datos del Censo de 2002, se trata de la tercera región más poblada del territorio nacional con 1.5 millones de habitantes (10,2 % de la población total). De éstos el 88,5 %, es decir 1.3 millones de personas habitan en ciudades<sup>2</sup> (INE, 2005). En la región existen 8 provincias y 38 comunas, y el área metropolitana del Gran Valparaíso (AMGV) incluye a las comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Concón, Quilpué y Villa Alemana. En conjunto, estas cinco comunas concentran el 53 % de la población regional (un poco más de 800 mil habitantes), siendo las más habitadas las de Valparaíso y Viña del Mar, que llegan a más de 280 mil habitantes.

En contraposición, la Región Metropolitana de Santiago, a solo 115 km de distancia de Valparaíso, concentra para ese mismo periodo a 6 millones de habitantes (41,1 % de la población total), siendo el área con mayor densidad del país y de mayor población urbana. Ésta se encuentra concentrada en el área metropolitana del Gran Santiago (AMGS), que considera 37 de las 52 comunas que conforman esta región. Algunas de estas comunas han tenido crecimientos relevantes en el periodo 1992-2002, como Maipú y Puente Alto, que duplicaron su población y superan los 400 mil habitantes. Otras comunas como La Florida, Peñalolen, Santiago, Las Condes y San Bernardo, superan los 200 mil habitantes y también han crecido a un ritmo importante.

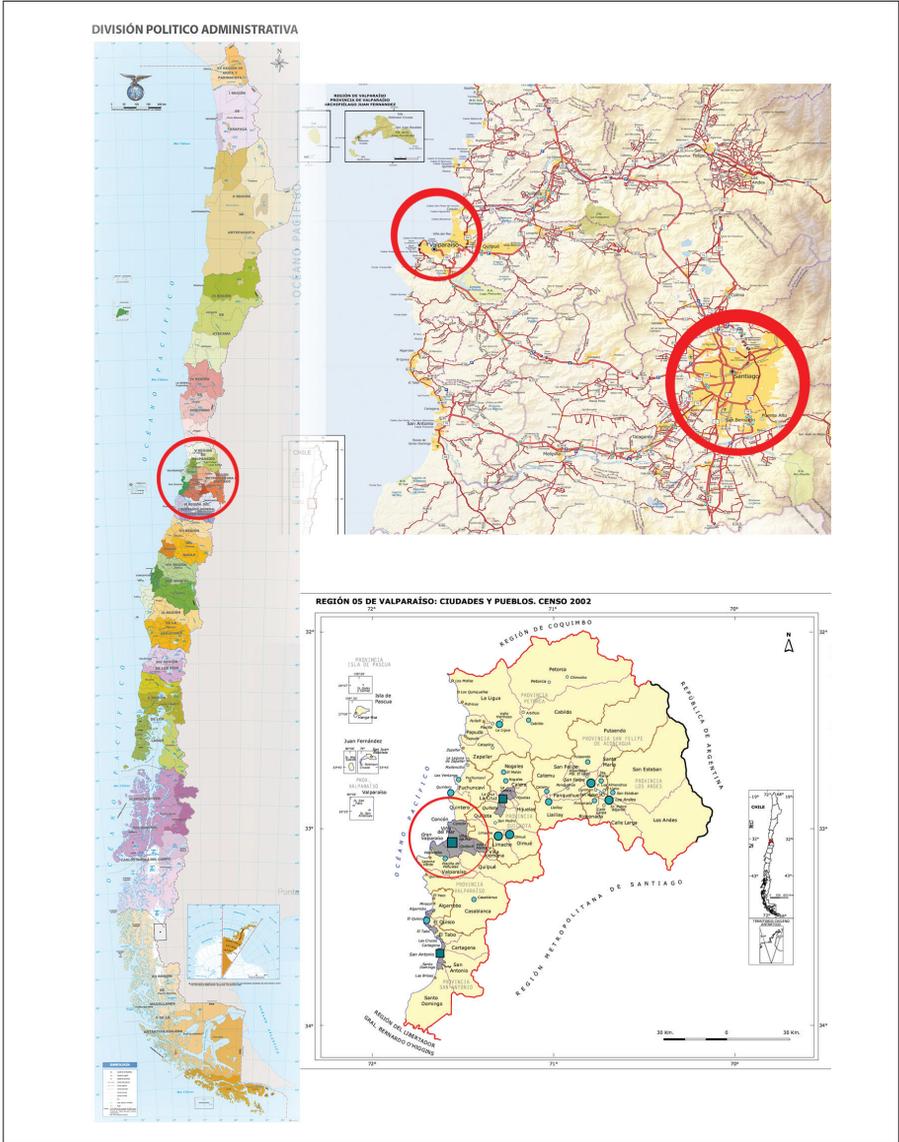
La diferencia entre ambas áreas metropolitanas como se ve son múltiples – entre otros, que se trata de una ciudad costera y la otra cordillerana-, pero las más relevantes son las diferencias de escala y densidad. Santiago y en particular el AMGS, concentra la mayoría de los servicios globales y financieros, por lo que la capital suele registrarse en la mayoría de los rankings de ciudades globales y de competitividad urbana en América Latina, junto a otras ciudades como Sao Paulo, Ciudad de México, Buenos Aires, Bogotá, Río de Janeiro, Quito, Caracas, Montevideo, Lima, entre otras capitales (De Mattos, 2015). Esto ha llevado a concentrar la atención acerca de los procesos de desarrollo económico y urbano en esta ciudad.

En el caso de Valparaíso, la ciudad ha transitado por un periodo de auge económico y comercial en lo que podríamos denominar una primera o segunda globalización, a mediados del siglo XIX y principios del siglo XX, transformándose durante años

---

2 Otros lo hacen en pueblos (3,1 %), Aldeas (3,3 %), Caseríos (1,8 %) y otras entidades rurales (3,4 %) (INE, 2005).

**Figura 1.**  
**Relación entre el Área Metropolitana del Gran Valparaíso (AMGV) y el Área Metropolitana del Gran Santiago (AMGS)**



Desarrollo urbano en contextos globales latinoamericanos: Valparaíso y su residualidad heredada y global

Fuente: Elaboración propia en base a MOP (2013); INE (2007b)

en uno de los principales puertos del Pacífico sur. Durante este periodo y hasta mediados de siglo XX, por su calidad de ciudad portuaria en auge y por el aumento del intercambio marítimo comercial, Valparaíso creció a partir de migraciones nacionales como internacionales, asentándose colonias europeas, norteamericanas, asiáticas y latinoamericanas. Luego de esto, la ciudad de Valparaíso sufrió un periodo de deterioro estructural hasta mediados de los años de 1990, conforme fueron creciendo las zonas periurbanas y ciudades aledañas, que conforman hoy en día el AMGV.

El diagnóstico actual, es que el AMGV se conforma a partir de la expansión de sus ciudades en la década de 1970, que se vieron estimuladas por el auge industrial y la conectividad que aportaron el ferrocarril y el Camino Real (Muga & Rivas, 2009, p. 208).

La actividad portuaria sigue siendo una de las más características de Valparaíso, pero también otras actividades como el comercio, turismo y educación han tomado relevancia a nivel nacional. En particular la tradición de ciudad universitaria se ha reforzado, siendo la región receptora de cerca de un 15 % de la matrícula universitaria del país, atrayendo sobre todo a estudiantes de provincias, y con una configuración variada y numerosa de instituciones universitarias tanto públicas y tradicionales como privadas. A su vez, la denominación de la ciudad de Valparaíso como Patrimonio de la Humanidad por parte de la Unesco el año 2003, sirvió para fortalecer el atractivo turístico de esta región, que tradicionalmente –por sus balnearios y su actividad cultural- ha atraído a turistas nacionales así como de Argentina. Otra característica del AMGV, que aporta particularidades interesantes al estudio de esta área metropolitana es la forma que ha tomado la mancha urbana, extendiéndose hacia el norte por la costa en el eje Valparaíso-Viña del Mar-Concón, y hacia el este (interior) en el eje Quilpué-Villa Alemana. Toda esta zona se conecta además por vías internas con la Ruta 68, que conecta Santiago con Valparaíso, circunvalando el Embalse de Peñuelas (figura 2).

Las carreteras y rutas interurbanas han sido un eje de atracción de habitantes y desarrollo urbano en la región de Valparaíso. Entre estas destaca el eje de la ruta Troncal-Sur-Los Carrera, que une a las ciudades de Viña del Mar y Quilpué y el sector de Placilla de Peñuelas, a un costado de la Ruta 68 (Muga & Rivas 2009), donde se han desarrollado grandes proyectos residenciales como la urbanización de Curauma y proyectos de desarrollo urbano, como el polo tecnológico-industrial y campus universitario en el mismo sector.

Postulamos que estos fenómenos de desarrollo urbano al interior de la región de Valparaíso, colindante a Santiago, están concatenados a los fenómenos de desarrollo urbano en la capital del país, que desde la década de los 80 –como se ha señalado- ha

**Figura 2.**  
**Detalle Área Metropolitana del Gran Valparaíso**



Fuente: MOP (2013).

vivido un abrupto crecimiento y densificación de sus zonas urbanas. Aunque ambas regiones transitan por modelos de desarrollo urbano-regional distintos, a nuestro parecer la concatenación de estos fenómenos estaría aumentando en los últimos años a medida que van aumentando las vías de conexión y comunicación con la capital.

Como consecuencia, en la región de Valparaíso se estaría desarrollando un perfil de economía urbana, que creemos se puede observar a partir de la estructura urbana edilicia, es decir edificación de la ciudad. En otras palabras, nuestra hipótesis plantea que el tipo de edificación en una ciudad, da cuenta de la materialización y progresión de determinadas economías urbanas. Por lo tanto, el desarrollo de una estructura edilicia diversificada –de acuerdo a distintos destinos de construcción, como

Desarrollo urbano en contextos globales latinoamericanos: Valparaíso y su residualidad heredada y global

industria, servicios, cultura, vivienda, educación- permitiría generar una economía urbana más integrada, que a su vez ofrece mayores oportunidades. Por el contrario, una estructura edilicia enfocada al desarrollo de uso solo residencial e inmobiliario (Alfonso, 2012), generaría economías urbanas limitadas, monorurbanizadoras y desiguales, fragmentando otras funciones de las ciudades (Harvey, 2013).

Las ciudades capitales latinoamericanas son un eje de atracción de población e inversiones y concentran las ventajas y oportunidades de la economía y desarrollo urbano (Sassen, 2003). Esta forma de desarrollo produce en determinadas ocasiones, que otras ciudades caigan en una situación desventajosa y periférica, como sucede con el resto de las regiones colindantes a la capital. Usualmente este tipo de ciudades –como Valparaíso- no aparecen registradas en los rankings globales, pero se constituyen originalmente como globales (de una primera, segunda o tercera globalización). Esta situación ubica a estas ciudades intermedias en un estado de *dependencia funcional* respecto de las ciudades capitales, lo que modifica su desarrollo urbano “natural”.

En este sentido, la variable residencial es de suma importancia, ya que esta genera oportunidades vinculadas a cierto tipo de mercado del trabajo, pero es la diversificación de otros sectores –propios de una economía urbana- los que permitirían la creación de oportunidades económicas para su población, y al mismo tiempo, una integración global menos residual que aquel que promueve el desarrollo residencial como único horizonte en la morfología y estructura urbana.

Durante todo el periodo de debilitamiento de la ciudad de Valparaíso y expansión de las ciudades colindantes en la segunda mitad del siglo XX, esta zona fue cambiando el perfil socio-ocupacional de sus habitantes, de un perfil agrario y rural a un perfil industrial obrero y más recientemente comercial y de servicios. Si bien se estima actualmente que “solo el 2 % del total de la población que trabaja en el AMV se desplaza a la Región Metropolitana para su trabajo” (Muga & Rivas 2009, p. 219), cifras sobre tránsito de vehículos controlados en plazas de peaje indican que existe una alta movilidad intra e interregiones, tanto en Valparaíso como en Santiago. Entre los años 2013 y 2015 el 15 % de los desplazamientos (controles en plazas de peaje) totales del país ocurren en la región de Valparaíso, mientras que el 38 % ocurre en la Región Metropolitana y solo un 48 % en otras regiones (INE, 2016). Además observaciones cualitativas nos confirman la movilidad entre estas regiones, existiendo alta frecuencia de viajes en buses, camiones y transporte particular, lo que ha generado que tanto las rutas que conectan el AMGV con la capital, así como otras rutas de la región como la ruta San Antonio-Santiago (otro puerto regional), se transformen en rutas de alto flujo.

Este artículo propone describir *la composición de la estructura urbana* de Valparaíso regional en diez años (2001-2010), observando cómo al interior de dicho

conglomerado urbano se van asentando determinados tipos de edificación (destinada y no a la vivienda). La descripción de la edificación –retomando la hipótesis de relación entre estructura y economía urbana- permite observar la existencia de transformaciones propias de la economía global para un contexto latinoamericano, que se proyecta en una creciente dependencia ocupacional de grandes proyectos inmobiliarios, lo cual reforzaría –entre otras cosas- la precarización del trabajo relacionado a la construcción, además de una limitada infraestructura para el desarrollo de economías urbanas diversificadas.

### 3. METODOLOGÍA EMPLEADA

Para describir la estructura urbana edilicia en la región de Valparaíso, se analizaron datos de edificación autorizada del sector privado y público de acuerdo a su superficie en m<sup>2</sup>, para obras nuevas y ampliaciones según año. Esta información dispuesta por el INE Chile y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), según los permisos de edificación registrados en el Departamento de Obras Municipales (DOM), se encuentra sintetizada en los Anuarios Estadísticos de Edificación, una síntesis estadística sistemática y continua, que data desde 1928 (INE, 2007a).

Esta fuente de información entrega una diversidad de datos sobre edificación organizados por año y a nivel de región. Esto nos permite reorganizar la información y analizarla en software de análisis de datos. En esta ocasión, organizamos la información en tablas para los años 2001-2010 al nivel nacional como para las regiones de Valparaíso y Metropolitana (Santiago), de acuerdo a los destinos de edificación. Esta variable nos parece relevante para comprender la morfología urbano-regional, que como hemos señalado tiende a concentrarse en las áreas metropolitanas y en las rutas de acceso.

De esta manera, queremos aportar una mirada longitudinal de este periodo, así como análisis descriptivos que permitan contrastar estos datos a nivel regional. Si bien nos hemos concentrado en la variable vivienda-no vivienda dentro de los destinos de edificación, una mirada a los otros destinos como industria, comercio, establecimientos financieros y servicios, pueden aportar a una mejor comprensión de los fenómenos acá descritos. Para efectos de sintetizar el análisis, las actividades de destino de edificación se agrupan en categorías. Esta clasificación tiene la ventaja que está adaptada a la CIU de la Oficina de Estadísticas de Naciones Unidas (cuadro 1). Además, presentamos en los resultados un análisis pormenorizado al tipo de vivienda en ambas regiones: casas o departamentos, que de alguna manera van estructurando el desarrollo habitacional en estas regiones.

**Cuadro 1.****Unidad de registro de edificación y clasificación en m<sup>2</sup>**

<b>Unidades destino edificación</b>	<b>Clasificación de categorías</b>
Viviendas	<p>Casas aisladas, pareadas o continuas, de uno o más pisos. Departamentos en edificios de departamentos, en bloques o torres de viviendas. En otras palabras, viviendas en altura.</p> <p>Dentro del destino viviendas, se destacan las viviendas de Programas Especiales ( Ley 18.138 y D.S. 140 )</p>
ICEF (Industria, comercio y establecimientos financieros)	<p>Producción agrícola, caza, silvicultura y pesca. Explotación de minas y canteras. Industrias manufactureras.</p> <p>Comercio al por mayor y al por menor: Bodegas de frutos del país, tiendas, almacenes, estaciones de gasolinas.</p> <p>Restaurantes, hoteles, residenciales, moteles y otros.</p> <p>Establecimientos financieros: Bancos, asociaciones de ahorro y crédito, compañías de seguros y otros.</p> <p>Otros como: Transporte, comunicaciones, electricidad, gas y agua, construcción, oficinas, bodegas , etc.</p>
Servicio	<p>Educación: Jardines infantiles, escuelas básicas, enseñanza media y universitaria, institutos superiores, escuelas técnicas, agrícolas e industriales.</p> <p>Servicios médicos, odontológicos y otros servicios de salud : Hospitales, clínicas, sanatorios, laboratorios médicos y odontológicos. Postas y consultorios.</p> <p>Instituciones de Asistencia Social: Asilos, orfanatos, Cruz Roja, otros.</p> <p>Culto religioso: Iglesias, templos, conventos, sinagogas, seminarios y otros.</p> <p>Diversión, esparcimiento y cultura: Cines, teatros, estudios de radio y televisión, bibliotecas, museos, galerías de arte, jardines botánicos y zoológicos, piscinas, gimnasios, clubes deportivos.</p> <p>Servicios Personales y del Hogar: Talleres de reparación eléctrica, de calzado, lavanderías, peluquerías y salones de belleza, baños turcos, pompas fúnebres.</p> <p>Otros, Organizaciones Internacionales y Extraterritoriales: Naciones Unidas, Organización de los Estados Americanos, Embajadas, otros. Administración Pública y Defensa : Juzgados, cárceles, correos, aduanas, cuarteles de Fuerzas Armadas y de Orden.</p>

Fuente, INE (2007a).

#### 4. EL SECTOR INMOBILIARIO COMO HORIZONTE DE DESARROLLO URBANO EN CHILE (2001-2010).

Durante el periodo 2001-2010, se han autorizado un total de 157,7 millones de m<sup>2</sup> de edificaciones en el sector público y privado, tanto para obras nuevas como para ampliaciones. De estos permisos, el 45 % se otorga en la región Metropolitana, mientras que un 9 % se otorga en la región de Valparaíso. El 46 % restante se otorga en otras regiones, donde destaca por ejemplo la región del Biobío, en la zona centro sur del país, que concentra un 11 % de los m<sup>2</sup> autorizados y donde también se constituye un área metropolitana importante.

De acuerdo a los destinos de edificación, estas regiones presentan diferencias respecto a su aporte al total nacional. El destino Servicios es aquel que demuestra las mayores diferencias, concentrándose en un 53 % en la región Metropolitana, mientras que las del Biobío y Valparaíso solo aporten un 8 a 9 %. En el destino ICEF, también se observa una diferencia entre la región de Valparaíso (8 %) y Biobío (11 %), mientras que el destino vivienda es similar en ambas regiones, 11 % y 12 % respectivamente.

##### Cuadro 2.

##### Destinos de edificación relativos para distintas regiones de Chile

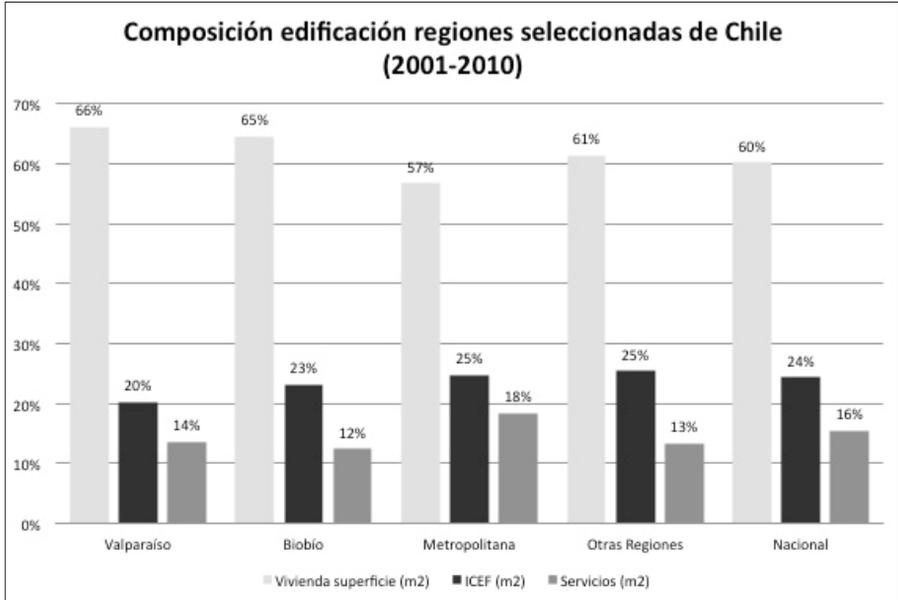
Región / Destino Edificación	Edificación total superficie (m2)	Vivienda superficie (m2)	ICEF (m2)	Servicios (m2)
Valparaíso	9,59 %	10,56 %	7,95 %	8,43 %
Biobío	11,11 %	11,94 %	10,53 %	8,85 %
Metropolitana	44,64 %	42,15 %	45,43 %	53,02 %
Otras Regiones	34,66 %	35,36 %	36,09 %	29,70 %
TOTAL	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Fuente: Elaboración propia a partir de los anuarios estadísticos de edificación 2001-2010

Es reconocido que ciertas economías –como la construcción- son sensibles a periodos de estabilidad en la economía nacional, lo cual repercute en un comportamiento cíclico. Además de esto, la edificación evidencia el desarrollo de otros rubros, sectores y subsectores, que se expresa en la característica del desarrollo urbano de una ciudad y en el tipo de economías que suelen materializarse. La siguiente figura 3 muestra la composición de la edificación para estas tres regiones, como modo de observar las trayectorias de edificación que han predominado en este periodo.

**Figura 3.**

**Composición edificación y su distribución en la región de Valparaíso, Región Metropolitana de Santiago y región de Biobío**



Fuente: Elaboración propia a partir de los anuarios estadísticos de edificación 2001-2010

En términos generales se observa un predominio del destino de vivienda en la región de Valparaíso, que supera la media nacional en 6 puntos y al promedio de la región Metropolitana en 9 puntos. Esto se produce a expensas del desarrollo de otros destinos de edificación como ICEF y Servicios, que se encuentran bajo la media nacional y de la región Metropolitana.

La composición de la edificación a nivel nacional como se aprecia en la Figura 3, muestra una tendencia general hacia la edificación residencial (60 % de la superficie), lo que coincide con los principales estudios en la materia (Smolka, 2005; Sabatini 2001; Trivelli, 2004). Estos estudios refieren al dominio del mercado inmobiliario y del sector privado en el desarrollo urbano y puede responder al déficit de vivienda que presentan estas regiones.

Un estudio sobre campamentos realizado en Chile en el año 2011 (MINVU, 2011), reveló que en las regiones de Valparaíso, Metropolitana y del Biobío se

concentra la mayoría de estas ocupaciones espontáneas, concentrando el 64 % de los campamentos. De acuerdo a los datos, el 27,5 % de las familias que viven en los campamentos residen en la región de Valparaíso, mientras que el 20 % lo hace en la región del Biobío y el 17 % en la región Metropolitana. Frente a estos datos, se podría pensar que el déficit habitacional de la región Metropolitana ha disminuido, pero que este se ha trasladado a otras regiones centrales del país, como la región del Biobío y en particular a Valparaíso. Es difícil afirmar que estos fenómenos se relacionan de manera directa, puesto que se trata de sistemas regionales complejos, pero bien puede tratarse de fenómenos concatenados.

## **5. COMPOSICIÓN RESIDENCIAL Y NO RESIDENCIAL EN LAS REGIONES DE VALPARAÍSO Y METROPOLITANA DE CHILE (2001-2010).**

Postulamos que en estos diez años (2001-2010), el dominio del mercado inmobiliario se acentúa en conglomerados territoriales fuera de la región metropolitana de Santiago. Como constatamos anteriormente, en la región de Valparaíso el sector inmobiliario es el más influyente en relación a otros tipos de edificaciones y concentra entre el 60 y 70 % de las edificaciones. En el caso de Santiago, esta relación no es tan notoria y va entre el 40 % y 60 % de concentración en el destino residencial.

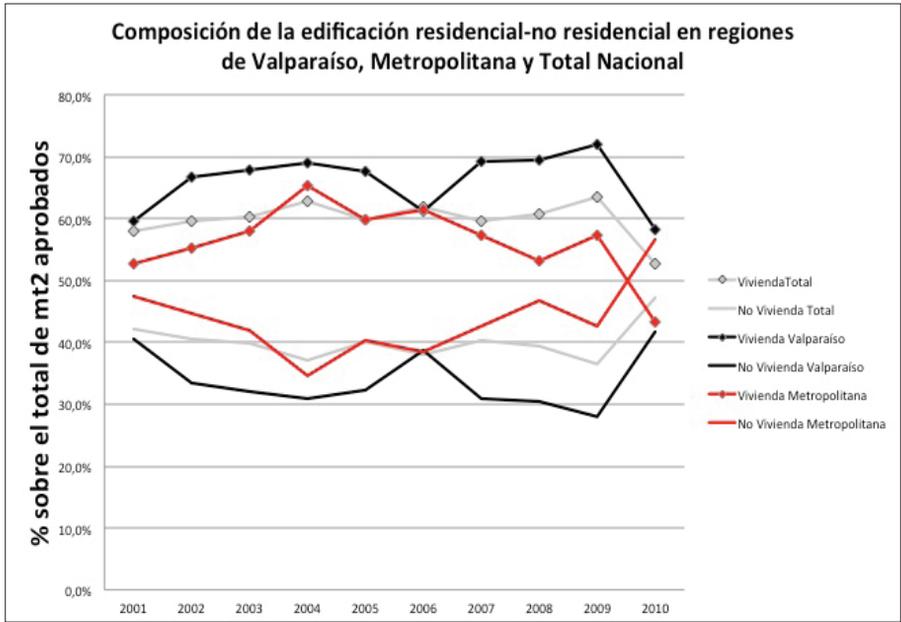
Al observar la evolución de la edificación en ambas regiones y a nivel país, notamos que en estos 10 años, el mercado urbano ha sido inestable, sufriendo vaivenes al alza y baja, lo que podría indicar que se trata de un mercado más bien cíclico. A nivel nacional, en el año 2001 se autorizó la edificación de 12,8 millones de m<sup>2</sup>, cifra que creció hasta el año 2007 cuando se registraron 19,3 millones de m<sup>2</sup>. Luego de eso, se produce una caída hasta el año 2010, cuando se registran 13,3 millones de m<sup>2</sup>. El año 2001, del total de edificaciones el 58 % fue destinado a vivienda y el 42 % a otro tipo de destino (no-vivienda). El año 2007, el 60 % fue destinado a vivienda y el 39 % a otro destino, mientras que el año 2010 el 52 % fue destinado a vivienda y el 47 % a otro destino.

La región Metropolitana refleja estas tendencias nacionales, tiene un crecimiento sostenido en el total de edificación desde el año 2001 hasta el año 2007 (de 6 a 9 millones de m<sup>2</sup>), para luego comenzar una baja hasta el año 2010 (5 millones de m<sup>2</sup>). La distribución entre vivienda y no-vivienda es similar a la nacional, sobre un 50 % se destina a la vivienda, salvo el año 2010, cuando los destinos no residenciales (57 %) superan al destino vivienda (43 %).

En el caso de la región de Valparaíso, la tendencia en este periodo es similar a la descrita, con un crecimiento desde el año 2001 hasta el 2007 y luego una caída hasta 2010, aunque el año 2009 presenta crecimiento. Se puede señalar que el mercado urbano en esta región es más sensible a otros factores y que como ya se mencionó,

**Figura 4.**

**Composición de la edificación residencial y no-residencial en las regiones de Valparaíso, Metropolitana y Total Nacional (Chile, 2001-2010)**



Fuente: Elaboración propia a partir de los anuarios estadísticos de edificación 2001-2010

tiende a concentrarse más marcadamente en el destino vivienda, sobre el 60 %. Un ejemplo de esto, es el año 2009, cuando el destino vivienda llega a concentrar el 72 % de las edificaciones de ese año. La figura 4 muestra la relación que existe entre los destinos y no-vivienda al interior de las regiones Metropolitana, de Valparaíso y total nacional entre los años 2001-2010, dando cuenta de esta marcada diferencia para la región de Valparaíso. Las líneas negras representan los destinos vivienda y no-vivienda para esta región, que mantienen una mayor distancia respecto al total nacional (gris) y región Metropolitana (rojo).

Esto evidencia el desarrollo de un mercado (residencial-inmobiliario) y una economía urbana (de la construcción), que se presentaría de modo unidireccional en el conglomerado de Valparaíso. El incremento residencial no es correlativo al incremento en otros sectores (ICEF, Servicios), los cuales se ligan a otro tipo de economías urbanas, mercados de trabajo calificados y especializados y estructuras

de oportunidades en una ciudad diversificada (Filgueira, 2001), más cercano a la integración que ofrece la globalización.

En la región Metropolitana, aunque existe un fuerte desarrollo del mercado inmobiliario, se observa consecutivamente otro tipo de estructura urbana ligada a economías más diversas en el área de servicios, industria o comercio, lo que evidencia a su vez una mayor integración hacia otros mercados y probablemente una amplia oferta en el mercado de trabajo calificado, así como mayor diversidad y estructuras de oportunidades que beneficia la atracción de población (Filgueira, 2001).

## **6. DIFERENCIAS EN LA COMPOSICIÓN RESIDENCIAL ENTRE REGIONES DE VALPARAÍSO Y METROPOLITANA (2001-2010)**

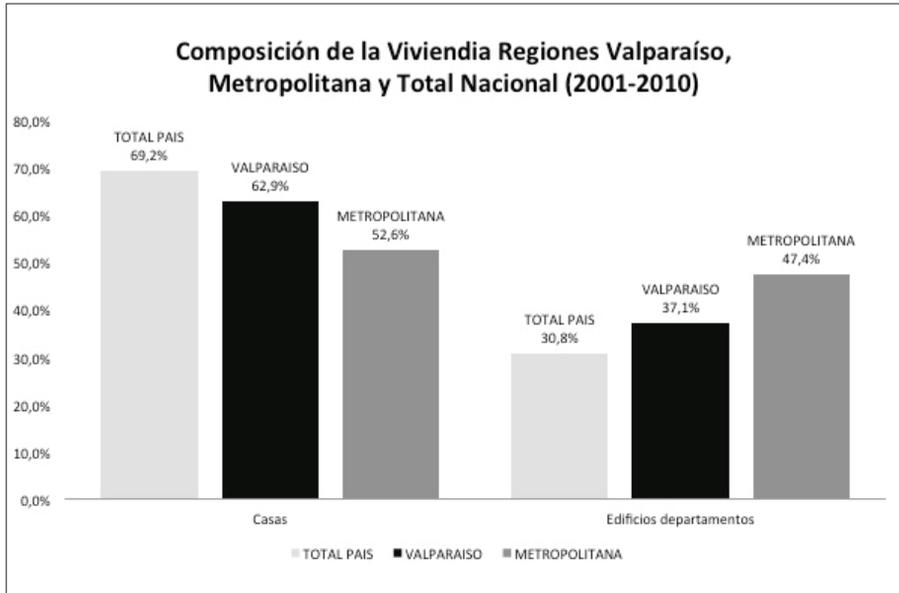
Al analizar con mayor detalle la composición de las viviendas en la región de Valparaíso frente al total nacional y la región Metropolitana, podemos observar que la expansión edilicia en esta región es a baja densidad (casas) con un 63 %, mientras que un 37 % es destinada a departamentos. En contraposición la región Metropolitana, dentro del mismo periodo, presenta un dinamismo del mercado residencial, que tiende hacia una mayor densificación, con un 47 % de departamentos y un 53 % de casas. La tendencia nacional en este caso, es de un mayor predominio de la vivienda tipo casa en un 69 %, mientras que departamentos solo alcanzan a un 31 % del total, como se indica en la figura 5.

Desde el comienzo del periodo (2001) la región Metropolitana mantuvo un crecimiento sostenido y explosivo en el tipo de vivienda de departamento, duplicando su superficie hasta el año 2006 en que llegó a 2.7 millones de m<sup>2</sup>. Sin embargo, desde ese año comienza un declive, tanto para el tipo de vivienda casa como departamento, que se mantiene hasta el final del periodo (2010). Esta misma tendencia se refleja en la región de Valparaíso, aunque de manera menos pronunciada, observándose las mayores alzas de departamentos en el año 2007 y de casas en el 2006.

El desarrollo a alta densidad (departamentos), podría pensarse como un segundo momento evolutivo del mercado inmobiliario, cuando este ya ha logrado establecerse como agente dominador (Sabatini, 2000), para lo cual la región Metropolitana es representativa de este fenómeno, donde el usufructo del valor y especialización de los terrenos, se realiza luego de pasar por un periodo previo en donde se experimenta un crecimiento a baja escala (Abramo, 2012; Alfonso, 2012, Jaramillo, 1999), influyendo en que mucha de su población vuelva al centro de la ciudad (Contreras, 2011, Jiron, 1999).

El dominio inmobiliario en la región de Valparaíso, no es un fenómeno aislado. En Santiago también ocurre, la diferencia está en que dicha ciudad es promotora y

**Figura 5.**  
**Composición relativa de la vivienda (m<sup>2</sup>) tipo casa y departamento para las regiones de Valparaíso, Metropolitana y Nacional (2001-2010)**



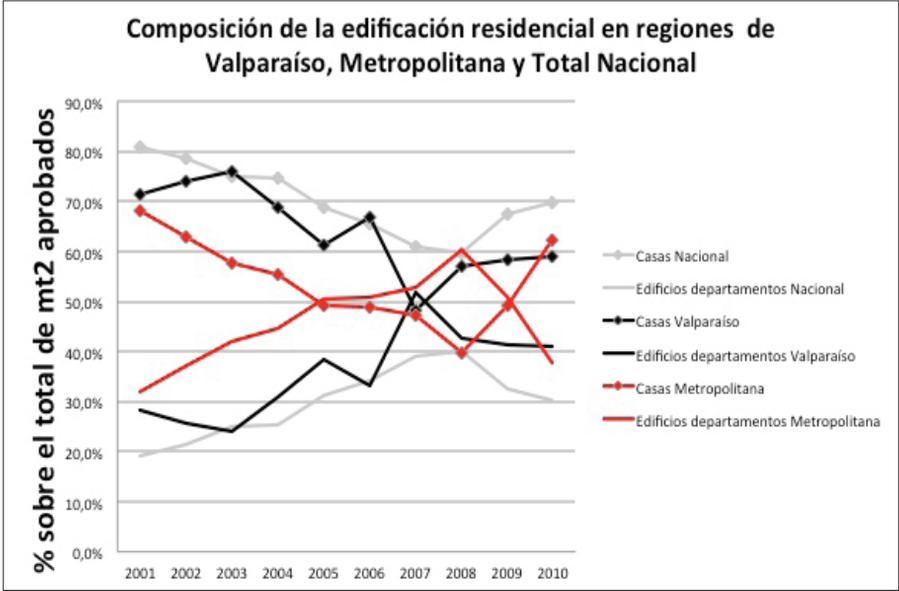
Fuente: Elaboración propia a partir de los anuarios estadísticos de edificación 2001-2010

atractiva de oferta y demanda altamente especializada y versátil, con mercados de trabajos también diversos y versátiles, los cuales tienden a *espacializarse* en la ciudad. Por contraparte, la región de Valparaíso, expande el sector residencial-inmobiliario de un modo especulativo, inestable y a una baja densidad, lo cual la posiciona en una etapa aún más marginal en la utilización de los recursos urbanos. Sus mercados de trabajo, se proyectan por consecuencia sensibles a este tipo de economías urbanas.

La figura 6 a continuación, da cuenta de las variaciones que se registran en la composición de la edificación residencial para las regiones de Valparaíso, Metropolitana y total nacional en este periodo. Se observa una tendencia más o menos similar entre Valparaíso (línea negra) y Metropolitana (línea roja), que tienden a estrechar la proporción entre el tipo de vivienda o destino residencial de las edificaciones (casas y departamentos), mientras que esta tendencia se ve mucho menos marcada para el total nacional (línea gris), en que la proporción entre casas y departamentos es mucho más amplia, incluso en los periodos de auge (2006-2007).

Figura 6.

Composición de la edificación residencial en regiones de Valparaíso, Metropolitana y Total Nacional (Chile, 2001-2010)



Fuente: Elaboración propia a partir de los anuarios estadísticos de edificación 2001-2010

El modelo de economía urbana de la región de Valparaíso, se caracteriza por ser unidireccional, de oportunidades limitadas, y que podemos asumir con un mercado de trabajo precario. Esta afirmación es válida, en tanto confrontamos el desarrollo urbano respecto a las tasas de desocupación regional. El año 2006 por ejemplo, se registran tasas de desocupación que hasta abril estaban por sobre el 10,1 % (INE, 2010). La edificación destinada a la vivienda disminuye en el año 2005, pero luego en el periodo 2006-2007, esta se incrementa, coincidiendo con la disminución en las tasas de desocupación entre el segundo semestre del año 2006 y el primer semestre del 2007 (6,7 % y 7,1 %). Este mismo fenómeno se reitera en el año 2008, experimentando tasas de desocupación del 10,8 % (INE, 2010), que coincide, con una disminución en la edificación de la vivienda y el desplome abrupto luego en el año 2009, el cual se relaciona con tasas de desempleo de un 12 % y hasta de un 13 % en mayo del mismo año, lo que nos podría estar refiriendo a mercados relacionados entre sí.

Como hemos dejado entrever, la región de Valparaíso tiene un desarrollo del sector residencial *explosivo, inestable, a baja densidad y mono-integrador*, lo que limita la generación de oportunidades para consolidar otro tipo de economías urbanas ligadas a destinos diversos de edificación, como servicios especializados, por ejemplo para la industria, turismo, comercio, educación, salud y economía cultural, que se relacionan mejor al tipo de desarrollo buscado y planificado para este conglomerado urbano.

La estructura y este modo particular de desarrollo urbano, denota un tipo de economía limitada y dependiente de las oportunidades que ofrecen gestores privados en el mercado inmobiliario. Las tasas de desempleo muestran una correlación frente a este proceso, elevándose cuando el mercado de la construcción sufre una caída y disminuyendo cuando este se incrementa.

## 7. DISCUSIÓN

Los datos que aquí hemos revisado parten del supuesto que Santiago y su área metropolitana son una ciudad global latinoamericana, integrada a los circuitos económicos internacionales, y con una estructura urbana residencial, donde también es posible observar el desarrollo de otra infraestructura destinada a servicios, finanzas, comercio e industria. Por el contrario, Valparaíso concentra un tipo de “mercado urbano residencial”, siendo el único horizonte consolidado de estructura urbana, que bien pudiera estar vinculado a variables de mercado de trabajo, afectando a la economía regional.

Las diferencias de la región de Valparaíso respecto a la región Metropolitana de Santiago, podrían explicarse por una clausura que se genera en la composición de la economía global a nivel nacional, aglomerándose y acumulándose en la capital, en desmedro de otros conglomerados urbanos, lo que Sassen (2003) ejemplificaba como propio de las ciudades globales latinoamericanas.

Otros destinos de edificación interesantes para observar en otro estudio, son aquellos que componen el ICEF (Industria, Comercio y Establecimientos Financieros) y Servicios. En este estudio, agrupamos todos estos destinos bajo la categoría no-residencial y los datos dan cuenta de que estos destinos son en la región de Valparaíso, menor en proporción a la región Metropolitana. Estos tipos de destino de edificación están generalmente asociados a la generación de oportunidades económicas, ya que son edificaciones que especializan y diversifican la estructura urbana.

Los análisis desagregados para este tipo de destino, muestran que en la Región de Valparaíso la actividad “Hoteles, moteles y residenciales” incluida en ICEF, representa un aporte relevante para el total nacional (10 %). En el destino Servicios, las actividades de Educación (10 %), Organizaciones religiosas (12 %) y

las actividades Personales y del hogar (14 %), son las que realizan un mayor aporte al total nacional. En el caso de la región Metropolitana, si bien todos los destinos y actividades representan una importante proporción del total nacional, destacan las actividades en ICEF de Industria (43 %), Establecimientos Financieros (44 %) y Otros (56 %), que incluye transporte y comunicaciones. En tanto en el destino Servicios, destacan Cultura (83 %), Otros (76 %) que incluye organizaciones internacionales y extraterritoriales, Actividades Personales y del Hogar (63 %) y Asistencia Social (46 %), lo cual es congruente con el perfil concentrador y de servicios globales con el que hemos caracterizado a la capital del país.

Llama la atención que el destino hoteles, moteles y residenciales, dentro del destino ICEF, concentra en la región Metropolitana solo un 20 % del total nacional, dando cuenta de una actividad desconcentrada. Asimismo, es interesante el alto porcentaje que representan las edificaciones destinadas a actividades de Cultura, que muestran una clara concentración de este tipo de edificación en la región Metropolitana. Tratándose Valparaíso de una capital cultural y patrimonio de la humanidad, donde se encuentra además ubicado el Consejo Nacional de la Cultura y las Artes, las edificaciones asociadas a este destino (Cultura), solo representan un 4 % del total nacional, lo que consideramos bajo.

Podemos resumir los resultados de este ejercicio para Valparaíso en base a tres grandes conclusiones: a) La edificación residencial como modelo de desarrollo urbano –en solitario- es indicador de una economía urbana limitada y dependiente de este mercado; b) esto se traduce en una estructura de oportunidades ligada al mercado de trabajo del sector inmobiliario, que es altamente sensible a los índices de empleabilidad y; c) el predominio de la edificación residencial como exponente del desarrollo urbano, sitúa a la región de Valparaíso más próxima a la *residualidad* que a la integración global.

## 8. CIUDADES RESIDUALES DE LA GLOBALIZACIÓN

Como ya hemos señalado, el principal objetivo de esta investigación ha sido describir la estructura urbano-residencial de la región de Valparaíso, observando esto como producto o proceso del desarrollo urbano de la región Metropolitana, ciudad global y densificada que interactúa con las economías globales. Cabe destacar, que el dominio inmobiliario no es un agente económico integrador de las ciudades *per se*, y por lo tanto no es un buen indicador del estado de la economía, ya que estudios en Buenos Aires (Baer, 2007) y en Bogotá (Alfonso, 2012), han dado a conocer que este puede operar bajo contextos de crisis económica.

Un fuerte desarrollo urbano en el sector inmobiliario residencial en desmedro de otro tipo de desarrollo, y la relación que existe entre este mercado urbano y el mercado de trabajo, abre la reflexión acerca de la *residualidad* de algunas regiones latinoamericanas, que conviven de cerca con las capitales de un país, pero que experimentan una integración limitada a las economías globales. Si bien todos los tipos de infraestructura y edificación se relacionan a un mercado del trabajo de la construcción, creemos que la variable residencial es relevante, puesto que se asocia a mercados del trabajo más precarios, poco especializados e inestables, lo que explicaría la alta sensibilidad e inestabilidad de este tipo de economías.

Aunque las regiones colindantes a las capitales latinoamericanas –como el caso de Valparaíso- nos proponen una serie de paradojas, también nos remiten a observar un emergente asentamiento de economías urbanas ligadas al sector hotelero y turístico. Este tipo de economías (Sassen, 2003; Hidalgo, 2010; López *et al.*, 2012), suelen desarrollarse en algunas ciudades centroamericanas (Urriza, 2006), las que Sassen (2003) cita como alternativa a la integración basada en la telemática, altos servicios, finanzas, economía de la cultura y el conocimiento. Sin lugar a dudas, eso conlleva una dependencia si no se logra reinventar ni innovar en este tipo de servicios.

La ciudad *confusa* de Abramo (2012), es una expresión multiforme y un poco más compleja de la estructura urbana de las ciudades latinoamericanas (López, 2012), las cuales con base en la economía y fuerza de trabajo, concentradas en las ciudades capitales, hacen residual la integración e inclusión de otros conglomerados territoriales en los circuitos globales. Smolka (2005) plantea la debilidad de los Estados latinoamericanos para controlar el destino y desarrollo urbano, mientras que Sassen (2003) y de manera local Trivelli (2004), se refieren más que nada a una acentuación de la polarización de la economía global que –en nuestro caso- se ve reflejada en el comportamiento observado durante estos diez años (2001-2010).

El panorama para Valparaíso que hemos denominado como *residual* ¿es más cercano a un proceso socio-histórico de las economías latinoamericanas heredado localmente o es más bien inherente a la polarización económica que instaura la economía global? Probablemente la relación entre las regiones de Valparaíso y Santiago, es en la actualidad el reflejo del modo de integración a economías globales de las ciudades latinoamericanas, el cual genera por una parte la vía de consolidación y diversificación de economías urbanas que tienden hacia la concentración de población y oportunidades –lo que sucede en el área metropolitana de Santiago- teniendo por contraparte regiones colindantes –como Valparaíso- que no consolidan ni diversifican sus economías urbanas, promoviendo el concepto de *residualidad global*.

Una *monointegración* a las economías globales, con un fuerte desequilibrio urbano y con débiles indicadores de nuevas economías vinculadas a los servicios

como el turismo, cultura y tiempo libre, así como industrias y servicios financieros, abre nuevas interrogantes para otro tipo de regiones colindantes a las capitales. ¿Qué tipo de desarrollo urbano se logra consolidar?, ¿existen mercados de trabajos frágiles y sensibles al sector inmobiliario y de la construcción? Estas preguntas podrían ayudar a profundizar y especificar el concepto que hemos tratado de desarrollar en este trabajo de *residualidad global*.

## AGRADECIMIENTOS

Agradecemos los comentarios realizados por los evaluadores, que han permitido focalizar y sacar mejor provecho a los datos presentados en este artículo.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABRAMO, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. Documento en Línea. *EURE* 38 (114): 35-69, mayo 2012, ISSN 0250-7161. Disponible en: [http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612012000200002&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612012000200002&script=sci_arttext) [Consultado: 2016/06/16].
- ALFONSO, O. (2012). Mercado inmobiliario y orden residencial metropolitano en Bogotá. Documento en Línea. *EURE* 38 (114): 99-123, mayo 2012, ISSN 0250-7161 / 0717-6236. Disponible en: <http://www.scielo.cl/pdf/eure/v38n114/art04.pdf> [Consultado: 2016/06/16].
- ARRIAGADA, C; MORENO, JC. (2007). *Evaluación de impacto del Subsidio de renovación Urbana en el área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006*. Santiago de Chile: MINVU/Pehuén Ed.
- BAER, L. (2008). Precio del suelo, actividad inmobiliaria y acceso a la vivienda: el caso de la ciudad de Buenos Aires luego de la crisis de 2001/2002. Documento en Línea. *Ciudad y territorio Estudios Territoriales* 40 (156): 345-359, mayo 2008, ISSN 1133-4762. Disponible en: [http://www.isel.edu.ar/assets/nuevo\\_hugo\\_baer2008\\_cytet\\_156\\_345.pdf](http://www.isel.edu.ar/assets/nuevo_hugo_baer2008_cytet_156_345.pdf) [Consultado: 2016/06/16]
- CARRASCO, G. (1997). Despoblamiento, deterioro y cambio de rol. Comuna de Santiago 1930-1990. Algunos antecedentes. Documento en Línea. *Revista INVI*,

12 (30), Disponible en: <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/215> [Consultado: 2016/06/16]

CASELLAS, A, VERGARA-CONSTELA (2016) Políticas estatales y transformación urbana: ¿Hacia un proceso de gentrificación en Valparaíso Chile? *EURE*, Vol. 42, núm. 126, Santiago de Chile. <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1444/882>

CASGRAIN, A, JANOSCHKA, M. (2013) Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas El ejemplo de Santiago de Chile. Documento en Línea. *Revista Andamios*, 10 (22), 19-44, mayo-agosto 2013. Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=62828837002> [Consultado: 2016/06/16]

CONTRERAS, Y. (2011). Elecciones y Anclajes Residenciales de los Nuevos habitantes del Centro de Santiago. La experiencia del Barrio Bellas Artes. Documento en Línea. *Revista Transporte y Territorio* 4, 2011. Argentina: Universidad de Buenos Aires. Disponible en: <http://www.rtt.filo.uba.ar/RTT00405059.pdf> [Consultado: 2016/06/16]

DE MATTOS, C. (2015). *Revolución urbana. Estado mercado y capital en América Latina*. Santiago: RIL Editores.

FILGUEIRA, C. (2001). Estructura de oportunidades y vulnerabilidad social. Aproximaciones conceptuales recientes. Seminario Internacional *Las diferentes expresiones de la vulnerabilidad social en América Latina y el Caribe*, 20 y 21 de junio de 2001. Santiago de Chile: CIESU.

HARVEY, D. (2013). *Ciudades Rebeldes. Del derecho de la ciudad, a la revolución urbana*. Madrid: Akal.

HIDALGO, R. (2010). Los centros históricos y el desarrollo Inmobiliario: Las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile. Documento en Línea. *Scripta Nova* XIV (331) (85), 1 de agosto de 2010 Universidad de Barcelona, ISSN: 1138-9788. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-85.htm> [Consultado: 2016/06/16]

HIDALGO, R., Y ZUNINO, H. (2011). La urbanización de las áreas periféricas en Santiago y Valparaíso: el papel de las relaciones de poder en el dibujo de la geografía socioresidencial. *EURE* 37 (111): 79-105, mayo 2011.

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE) (2016) *Plazas de Peaje Nacional y Pórticos de Autopistas Urbanas*. Informe estadístico. Documento en Línea. Santiago: INE. Disponible en: [http://www.ine.cl/canales/chile\\_estadistico/estadisticas\\_economicas/transporte\\_y\\_comunicaciones/transporte\\_y\\_comunicaciones.php](http://www.ine.cl/canales/chile_estadistico/estadisticas_economicas/transporte_y_comunicaciones/transporte_y_comunicaciones.php) [Consultado: 2016/06/16]
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE) (2010). *Tasa de desocupación según periodo, total país, V región*. Documento en Línea. Santiago: Subdepartamento de Estadísticas Sectoriales, Marzo 2010. Disponible en: [http://www.ine.cl/canales/menu/publicaciones/compendio\\_estadistico/compendio\\_estadistico2010.php](http://www.ine.cl/canales/menu/publicaciones/compendio_estadistico/compendio_estadistico2010.php) [Consultado: 2016/06/16]
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE) (2010). *Edificación, Informe Anual*. Documento en Línea. Santiago: Subdepartamento de Estadísticas Sectoriales. Disponible en: [http://www.ine.cl/canales/chile\\_estadistico/estadisticas\\_economicas/edificacion/anuarios/anuarios.php](http://www.ine.cl/canales/chile_estadistico/estadisticas_economicas/edificacion/anuarios/anuarios.php) [Consultado: 2016/06/16]
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE) (2008). *Edificación, Informe Anual*. Documento en Línea. Santiago: Subdepartamento de Estadísticas Sectoriales. Disponible en: [http://www.ine.cl/canales/chile\\_estadistico/estadisticas\\_economicas/edificacion/anuarios/anuarios.php](http://www.ine.cl/canales/chile_estadistico/estadisticas_economicas/edificacion/anuarios/anuarios.php) [Consultado: 2016/06/16]
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE) (2007a). *Metodología Encuesta de Edificación Mensual*. Documento en Línea. Santiago: Subdirección de operaciones, estadísticas sectoriales. Departamento de investigación y desarrollo, Abril 2007. Disponible en: [http://www.ine.cl/canales/chile\\_estadistico/estadisticas\\_economicas/edificacion/metodologia/pdf/METODOLOGIA%20EDIFICACION%20\\_FINAL.pdf](http://www.ine.cl/canales/chile_estadistico/estadisticas_economicas/edificacion/metodologia/pdf/METODOLOGIA%20EDIFICACION%20_FINAL.pdf) [Consultado: 2016/06/16]
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE) (2007b). *División político administrativa y censal. Región de Valparaíso*. Documento en Línea. Santiago: INE. Disponible en: <http://www.inevalparaiso.cl/archivos/files/pdf/DivisionPoliticoAdministrativa/valparaiso.pdf> [Consultado: 2016/06/16]
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE) (2002). *Edificación, Informe Anual*. Documento en Línea. Santiago: Subdepartamento de Estadísticas Sectoriales. Disponible en: [http://www.ine.cl/canales/chile\\_estadistico/](http://www.ine.cl/canales/chile_estadistico/)

estadisticas\_economicas/edificacion/anuarios/anuarios.php [Consultado: 2016/06/16]

JARAMILLO, S. (1999). El Papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas. Documento en Línea. *Territorios*, (2): 107-109, julio 1999, ISSN 0123-8418 Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35700206> [Consultado: 2016/06/16]

JIRON, P (1999). Planificación y Gestión estratégica en la Comuna de Santiago ¿Son las herramientas o los objetivos inapropiados?. Documento en Línea. *Revista INVI*, 14 (36). Disponible en: [www.revistainvi.uchilefau.cl/index.php/INVI/article/viewArticle/243](http://www.revistainvi.uchilefau.cl/index.php/INVI/article/viewArticle/243) [Consultado: 2016/06/16]

LÓPEZ, E (2013). *Urbanismo proempresarial y destrucción creativa: un estudio de caso de la estrategia de renovación urbana en el pericentro de Santiago de Chile, 1990-2005*. Documento en Línea. Ciudad de México: Infonavit-Redalyc. Disponible en: [http://libros.infonavit.janium.net/libros/PDF/2012/ernesto\\_lopez.pdf](http://libros.infonavit.janium.net/libros/PDF/2012/ernesto_lopez.pdf) [Consultado: 2016/06/16]

LÓPEZ, E, GASIC, I, MEZA, D. (2012). Urbanismo proempresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. Documento en Línea. *Revista INVI* 27 (76). Disponible en: <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/732> [Consultado: 2016/06/16]

MINISTERIO DE EDUCACIÓN (MINEDUC-SIES) (2008). *Matrícula 2010 de Educación Superior, Sistema Nacional de Información de la Educación Superior*. Documento en Línea. Santiago: División de Educación Superior Ministerio de Educación de Chile. Disponible en: <http://www.mifuturo.cl/index.php/bases-de-datos/matriculados> [Consultado: 2016/06/16]

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS (MOP) (2013). *Carta caminera 2013*. Documento en Línea. Disponible en: <http://www.mapas.mop.cl> [Consultado: 2016/06/16]

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU) (2011). *Catastro 2011: Mapa social de campamentos*. Documento en Línea. Santiago: Secretaría ejecutiva de campamentos MINVU. Disponible en: [http://www.minvu.cl/opensite\\_20110523144022.aspx](http://www.minvu.cl/opensite_20110523144022.aspx) [Consultado: 2016/06/16]

- MUGA, E. & RIVAS, M. (2009). Mutaciones y cambios en la estructura urbana del área metropolitana de Valparaíso en Hidalgo, De Mattos & Arenas (ed.), *Chile: Del país urbano al país metropolitano*, serie GEOLibros N°12, Santiago: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- RODRÍGUEZ, J. (2008). Dinámica sociodemográfica metropolitana y segregación residencial: ¿qué aporta la CASEN 2006?. Documento en Línea. *Revista Norte Grande*, 41: 81-102 [http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34022008000300005&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34022008000300005&script=sci_arttext) [Consultado: 2016/06/16]
- SABATINI, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. Documento en Línea. *Eure* 26 (77): 49-80, mayo 2000, ISSN 0717-6236. Disponible en: [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612000007700003&lng=en&nrm=iso&ignore=.html](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612000007700003&lng=en&nrm=iso&ignore=.html) [Consultado: 2016/06/16]
- SABATINI, F. (1990). Precio de suelo y edificación de la vivienda (4 conclusiones sobre Santiago relevantes para políticas urbanas). Documento en Línea. *Eure*, 16 (49): 63-72, noviembre, ISSN 0717-6236. Disponible en: <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1036> [Consultado: 2016/06/16]
- SANTA MARÍA, I. (1988). Un proyecto alternativo para el desarrollo urbano regional de Valparaíso. Documento en Línea. *Eure* 43 (14): 79-89, noviembre, ISSN 0717-6236. Disponible en: <http://www.eure.cl/numero/un-proyecto-alternativo-para-el-desarrollo-urbano-regional-de-valparaiso/> [Consultado: 2016/06/16]
- SASSEN, S. (2003). *Le città nell'economia globale*, Bologna: Il Mulino.
- SASSEN, S. (1991). *The global city: New York, London, Tokio*. NJ: Princeton University Press.
- SMOLKA, M. & SABATINI (2000). El debate sobre la liberalización del mercado de suelo en Chile. Documento en Línea. En: (2007) *Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina* (278-283). EEUU: Lincoln Institute of Land Policy. Disponible en: [https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/1180\\_639\\_Chapter%205.pdf](https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/1180_639_Chapter%205.pdf) [Consultado: 2016/06/16]

TRIVELLI, P. (2004). Realidad y desafíos de la ciudad latinoamericana a principios del siglo XXI: equidad, competitividad, sustentabilidad y gobernabilidad. Documento en Línea. Cuarto Curso Centroamericano en Gestión Urbana y Municipal Guatemala, Guatemala, mayo 9-19, 2004. Disponible en: <http://info.worldbank.org/etools/docs/library/135684/M1-02-PabloTrivelli-ArticuloCursoIDE-Guatemala2004.pdf> [Consultado: 2016/06/16]

TRIVELLI, P. (1981). Reflexiones en torno a la política nacional de desarrollo urbano. Documento en Línea. *Eure*, 8 (22): 43-64, septiembre 1981, ISSN 0717-6236. Disponible en: <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/921> [Consultado: 2016/06/16]

URRIZA, G. (2006). Efectos del mercado de suelo y los precios en el desarrollo urbano de Bahía Blanca. *Rev. Univ. Geogr.* 15 (1): 139-164, 28 septiembre, ISSN 1852-4265. [http://bibliotecadigital.uns.edu.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1852-42652006001100007&lng=es&nrm=iso](http://bibliotecadigital.uns.edu.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1852-42652006001100007&lng=es&nrm=iso) [Consultado: 2016/06/16]

WIKSTRÖM, T. (2005). Residual space and transgressive spatial practices-the uses and meanings of un-formed space. Documento en Línea. *Nordic Journal of Architectural Research* 18 (1). Norway: Sintef Academic Press. Disponible en: <http://arkitekturforskning.net/na/issue/view/25> [Consultado: 2016/06/16].

**GINO BAILEY BERGAMIN.** Sociólogo de la Universidad de Valparaíso y *Magister* en Geografía y Procesos Territoriales, Universidad de Bolonia, Italia (Laurea Magistrale in Geografia e processi territoriali, Università degli studi di Bologna, Italia) Profesional del área de propuestas país, Fundación para la Superación de la Pobreza, Valparaíso. Docente Universidad Andrés Bello, sede Viña del Mar, Chile.

*ginobaileybergamin@gmail.com*

**FELIPE ESPINOSA PARRA.** Sociólogo de la Universidad de Valparaíso y *Magister* en Comunicación Social de la Universidad de Chile. Docente Universidad Santo Tomás de Santiago (Chile).

*felipe.espinosa.parra@gmail.com*