

## **Verticalización del habitar. El caso de la comuna La Florida, Santiago de Chile<sup>1</sup>.**

### **Verticalization in metropolitan areas. The case of the La Florida municipality, Santiago de Chile.**

Aarón Silva–Carrasco<sup>2</sup>, Francisco Maturana<sup>3</sup>, Ulises Sepúlveda<sup>4</sup>

Fecha de Recepción:06-07-2021- Fecha de Aceptación:09-12-021

#### **Resumen:**

La verticalización es un proceso característico de las áreas metropolitanas. Este trabajo comprende y analiza las causas y cambios experimentados para la comuna de La Florida, municipio localizado en el sector sur oriente de Santiago de Chile. Para ello, se procesaron y estudiaron los permisos de edificación entre los años 2005 y 2018, el Plan Regulador Comunal, el rol institucional del municipio con sus diferentes directrices urbanas, el papel jugado por la infraestructura vial y transporte. Se evidencia un aumento espectacular del proceso de verticalización, que ha ido de la mano con una débil normativa; todo ello sostenido con el desarrollo de infraestructura emanada desde el Estado, que ha sido capitalizada por el sector inmobiliario para un lucro urbano. Así, se ha propiciado un desarrollo inmobiliario en altura descontrolado, que pone en jaque la sustentabilidad de la comuna y de parte del área metropolitana de Santiago.

**Palabras claves:** Verticalización; Planificación Urbana; Mercado de Suelo; Renovación Urbana.

#### **Abstract:**

Verticalization is a characteristic process of metropolitan areas. This work understands and analyzes the causes and changes experienced in this process in La Florida, a municipality located in the southeast of Santiago de Chile. In this aim, we processed and studied the building

---

<sup>1</sup> Esta investigación deriva de la tesis para optar al Título Profesional de Geógrafo en la Universidad Alberto Hurtado.

<sup>2</sup> Departamento de Geografía, Universidad Alberto Hurtado aaronsilvacarrasco@gmail.com

<sup>3</sup> Instituto de Ciencias de la Tierra, Universidad Austral de Chile francisco.maturana@uach.cl.  
<https://orcid.org/0000-0003-3963-5807>.

<sup>4</sup> Departamento de Geografía, Universidad Alberto Hurtado. [usepulve@uahurtado.cl](mailto:usepulve@uahurtado.cl) <https://orcid.org/0000-0001-5540-641X>.

Cómo citar: SILVA, AARÓN, MATURANA, FRANCISCO, ULISES SEPÚLVED . Verticalización del habitar. El caso de la comuna La Florida, Santiago de Chile Revista de Geografía Espacios Revista de Geografía Espacios 12(22), p.168-183 (2021).

permits between 2005 and 2018, the Communal Regulatory Plan, the institutional role of the Municipality with its different urban guidelines, the role played by road and transport infrastructure, and the regulatory framework. There is a spectacular increase in the verticalization process, which has gone hand in hand with weak regulations and sustained all of the above with the development of infrastructure emanating from the State that has been capitalized by the real estate sector for urban profit, thus promoting an uncontrolled high-rise real estate development that jeopardizes the sustainability of the commune and therefore part of the Metropolitan Area of Santiago.

**Keywords:** Verticalization; Urban Planning; Land Market; Urban Renewal.

## Introducción

La construcción en altura ha estado presente desde hace siglos en la historia de la humanidad, pasando por distintas culturas e imperios, vinculada principalmente a símbolos deportivos, de poder o religiosos. Fue a final del siglo XIX que el arquitecto Luis Sullivan, en su artículo “The tall office building artistically considered” sentó las condiciones sociotécnicas que favorecen la consolidación de las construcciones en altura gracias a estructuras de acero, hormigón armado y los ascensores (Vergara, 2017).

La verticalización puede ser comprendida como un “elemento de retribución urbana, ya que permitiría liberar suelo para dar solución y cabida a otros programas acorde al contexto” (Pumarino, 2014, p. 50), es decir, como una forma de satisfacer las necesidades urbanas con el fin de entregar solución a la escasez de suelo y vivienda en la ciudad. En tal sentido, contribuiría a contener y compactar la mancha urbana, densificando el espacio. Travers (2001) señala que el principal argumento a favor de la edificación en altura es promover desarrollos urbanos de media y alta densidad, haciendo un uso eficiente de infraestructuras y servicios. Además, generaría mejor accesibilidad a población de ingresos medios, al posibilitar una mayor centralidad, revalorizar ciertos espacios, optimizar la utilización del suelo e incrementar la accesibilidad a servicios (Pumarino, 2014; Rojas, 2018).

En la vereda contraria, los efectos negativos estarían vinculados a una destrucción del tejido urbano ya existente, pérdida en la calidad de vida por una densificación excesiva, dificultades en la movilidad, congestión, impacto visual en el paisaje y especulación inmobiliaria en la utilización del suelo (López-Morales et al., 2015). En esta dirección, Rojas (2018) expresa su vínculo con la reproducción del capital, donde la verticalización se traduce en una forma de rentabilizar al máximo las actividades urbanas: entre mayor sea la altura más es la ganancia monetaria. Todos estos elementos han estado presentes en países en vías de desarrollo, como es el caso chileno (Martínez y López, 2018).

En Chile, y particularmente en su capital Santiago, la liberalización experimentada en plena dictadura (Sabatini, 2000) y las distintas reformas posteriores acentuaron no solo tal verticalización, sino que también fuertes grados de segregación con crecimiento urbano difuso y descontrolado (Paulsen, Rodríguez e Hidalgo, 2019; Valencia, 2008).

Es importante considerar que Santiago ha presentado un fuerte crecimiento en su población y polarización en el país: si para la década de 1980 los habitantes de la región eran 4.318.097, actualmente tal cifra es de 7.112.808 de personas (INE, 1982, 2017; Maturana et al., 2021). Además, el límite urbano de la ciudad también presentó cambios sustanciales. Para la década de 1970 este constituía aproximadamente 31.841 hectáreas (Petermann, 2006) y actualmente, según el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, tal límite es de 96.037 hectáreas. Si bien se podría pensar que este incremento en la extensión de la ciudad favoreció una densificación moderada del área urbana, en realidad no ha sido así, puesto que la apertura al sistema económico neoliberal y las políticas de “renovación urbana” llevadas a cabo a costa del patrimonio, han hecho proliferar la construcción de edificios residenciales en Santiago Centro, aglomerándose en torno a él (Colin, 2017).

En esta línea, Schumpeter (2006) denominó “Destrucción Creativa” al proceso de transformación en la producción, por el cual incesantemente se destruye el proceso de producción antiguo, creando incesantemente uno nuevo. Tal característica sería apreciable en la ciudad, dada la circulación y cantidad de agentes económicos que operan por medio de las inmobiliarias. En este punto, Harvey (2013) indica que la propiedad representada en bienes raíces, es transformada desde una concepción clásica del mercado de suelos hacia una mercancía, hoy ampliamente utilizada con el fin de obtener futuras rentas que beneficien a los dueños del suelo/propiedad. Así, la construcción de bienes raíces es controlada por las inmobiliarias, las que, en función de las necesidades del mercado, construyen edificios residenciales y donde la especulación o provecho/lucro económico por parte de estas, influye en la sobrevaloración de la vivienda, afectando directamente el precio (López, Meza y Gasic, 2014).

Un elemento que ha contribuido a la desregularización del mercado inmobiliario es la poca o nula actualización en los instrumentos de planificación (Maturana, 2017a; Maturana, et al., 2017b), como son el Plan Regulador Comunal (PRC) o Plan Regulador Metropolitano (PRM), para el caso de Santiago. Esto ha quedado en evidencia en las construcciones con alturas desmedidas o una densidad excesiva como ha sucedido, por ejemplo, en la comuna de Estación Central, donde la verticalización en manos inmobiliarias ha provocado una fractura en el esquema urbano de viviendas residenciales, llamadas “guetos verticales”, de más de 30 pisos. Estas incluso bordan la ilegalidad (Rojas, 2018).

Es en tal contexto que el presente artículo analiza los patrones normativos y espaciales del proceso de verticalización experimentada por la comuna de La Florida en los últimos 15 años (2005-2018). Esta comuna pertenece al área metropolitana de Santiago (AMS), que en sus inicios se vinculó a los sectores medios con una baja verticalización (Ducci, 2002), pero que en los últimos años ha experimentado cambios excepcionales.

Se plantea que tal proceso ha sido incrementado por la apertura de dos grandes infraestructuras de transporte, como fueron la autopista Américo Vespucio Sur y la línea 4 y 4a del Metro de Santiago, ambas obras que conectaron con las áreas centrales de la ciudad. Esta hipótesis iría en la línea de lo planteado por López-Morales et al. (2019) respecto al impacto de las infraestructuras de transporte en la valorización de áreas de la ciudad. Como señala Sandroni

(2011), estas obras verticales absorben y capitalizan el financiamiento público en pro del desarrollo inmobiliario. Por tanto, se busca visibilizar e interpelar a los planificadores para no repetir los errores producidos en Estación Central o en otras áreas centrales de la ciudad de Santiago, donde la calidad de vida urbana podría estar en jaque, dada la magnitud de tales construcciones.

### **Metodología**

El proceso metodológico en este artículo se dividió en tres etapas: la primera consistió en la recopilación de información desde el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), gracias a la Ley de Transparencia. Concretamente, se solicitaron los formularios de los permisos de edificación para los años 2004 a 2017. Esta información se complementó y comparó con los datos disponibles en el sitio web del INE. Luego se analizó el Plan Regulador Comunal de La Florida. Finalmente, se recopilaron los datos espaciales de los permisos de edificación disponibles en la página web del INE entre el periodo 2010-2018, para representar de manera espacial la concentración de edificios y comprender la densidad y cantidad de pisos de las viviendas residenciales en altura.<sup>5</sup>

La base de datos de permisos de edificación se filtró considerando año, comuna, número de pisos, superficie (m<sup>2</sup>) y destino. De un total de más de 1245 permisos de edificación aprobados entre 2003-2018 por la Dirección de Obras Municipales de la comuna, seleccionamos solo 74 que cumplieran con los requisitos de este estudio: ser un permiso de nueva obra, estar localizados en la comuna, tener un mínimo de 7 pisos y cuyo destino fuera habitacional. Es necesario precisar que la cantidad de permisos seleccionados (74) no equivale a la su construcción de 74 edificios; un permiso puede implicar la aprobación de más de dos edificios en un mismo recinto, llegando incluso a cuatro edificios o bloques. Respecto a la cantidad de pisos, 7 es el número de referencia que obedece al criterio de media-alta altura (Alvial, 2019) y permite establecer una diferencia con las viviendas sociales en altura –conocidas como bloques sociales– que tienen entre 4 y 6 pisos (Ballén, 2009). Además, el Plano Regulador Comunal de La Florida distingue para los distanciamientos en edificaciones entre la línea oficial, el antejardín y la fachada (hasta los 25 metros) el cual, basándose en lo expuesto en Artículo 2.6.3. de OGUC (MINVU, 2019), señala que es equivalente a 7 pisos de altura.

### **Resultados y discusión**

La comuna de La Florida forma parte del Área Metropolitana de Santiago (AMS), que incluye a 32 comunas de la provincia de Santiago, más Puente Alto y San Bernardo. Sin duda, la definición de esta AMS podría variar, pero no es menester de este artículo profundizar en ello<sup>6</sup>. El cuadro 1 presenta la evolución en población de la comuna de La Florida y su aporte al AMS a través de los últimos cuatro censos realizados en el país y la población proyectada para el año 2020.

---

5 No se considera una fecha anterior ya que no se cuenta con una base georreferenciada para tal efecto.

6 Para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo u otras instituciones como la Cámara Chilena de la Construcción, se agregan al AMS otras comunas mas periféricas como Paine, Peñaflo, Talagante, Isla de Maipo, entre otras. Pero tal como se indican, no es objetivo ni necesario en este trabajo profundizar mas en esta definición.

Cuadro 1: Evaluación de población de la comuna de La Florida y su participación en el Área Metropolitana de Santiago

| Censo             | Pob. De La Florida | Variación anual de la comuna (%) | Pob. Del ÁMS | Participación respecto del total del AMS (%) |
|-------------------|--------------------|----------------------------------|--------------|--|
| 1982              | 191.883            | -                                | 3.937.277    | 4,9  |
| 1992              | 328.881            | 71,3                             | 4.756.663    | 6,9  |
| 2002              | 365.674            | 11,1                             | 5.408.150    | 6,7  |
| 2017              | 366.916            | 0,3                              | 6.119.984    | 5,9  |
| 2020 <sup>7</sup> | 402.433            | 9,6                              | 6.976.740    | 5,7  |

Fuente: Elaboración propia a partir de INE 1982, 1992, 2002, 2017 e Informe Epidemiológico N°46 del MINSAL.

Se aprecia un aumento importante (de un 71,3%) entre 1982 y 1992, para atenuarse a un 11,1% hacia el año 2002. Decae al año 2017, aunque con un dato que no entrega ninguna certeza, si pensamos que prácticamente la población se incrementó en un 0,3% en comparación al año 2002, por tanto, es posible pensar en un error técnico del INE. Sin embargo, al observar la proyección se establece una población comunal en 402.433 personas, expresando un incremento respetable en el periodo.

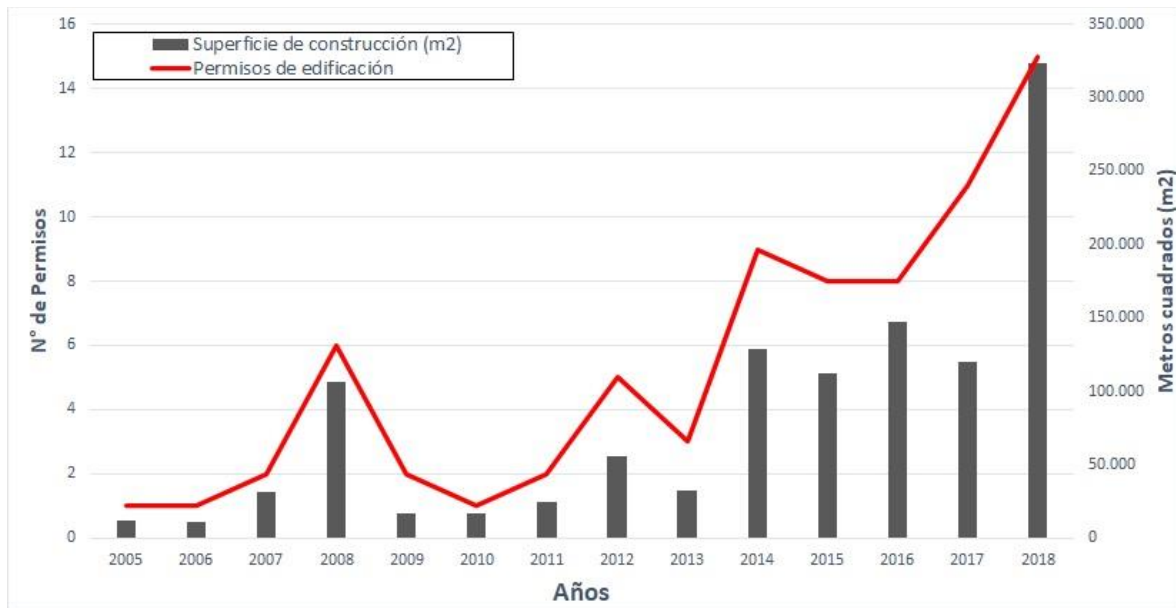
El primer PRC de La Florida data de 1968, y estuvo vigente hasta el año 2001, cuando fue aprobado el nuevo PRC (Mun. De La Florida, s. f.a). En prácticamente 30 años no hubo un instrumento nuevo de base, lo cual deja de manifiesto que en el espacio abordado no ha existido una planificación sistemática, y que los esfuerzos en esa línea son más bien recientes.

Posteriormente, en el año 2005 se presentó una “Propuesta de modificación al Plan Regulador Comunal” (a través del Decreto Exento N.º 452), la que fue aceptada y aprobada en el año 2007 ( Decreto 430 Exento). Con este último se creó y gestó la denominada Zona Centro de La Florida (ver figura 4). Esta zona quedó expuesta a sufrir cambios de envergadura en las características de edificación y uso del suelo, permitiendo así un aumento de edificaciones en altura al interior de tal área.

Temporalmente, el análisis de permisos guarda relación a las modificaciones del PRC. El total de permisos analizados (74) se expresan en la figura 1. En el eje y se expresan la cantidad de números de permisos; en el eje x observamos el periodo de años y, por último, el segundo eje y expresa la cantidad de superficie medida en metros cuadrados.

Figura 1. Comparación de la cantidad de Permisos de edificación y la Superficie de construcción (m2) entre los años 2005-2018.

<sup>7</sup>La extracción de la población de La Florida es gracias al Informe Epidemiológico N°46, del MINSAL. Consultado: 01/09/2020. <https://www.minsal.cl/nuevo-coronavirus-2019-ncov/informe-epidemiologico-covid-19/>



Fuente: Elaboración propia con base en los permisos de edificación disponibles en la página web del INE y en sus formularios de edificación.

Se puede apreciar que en los años anteriores a la promulgación del Decreto 430 Exento que dio vida a la Zona Centro, solo se aprobaron dos permisos de edificación, uno para cada año (2005 y 2006), los cuales tenían una superficie de construcción que oscilaba entre los 11.300 m<sup>2</sup> y los 12.000 m<sup>2</sup>. Se aprecia, además, un aumento en la superficie construida para el año 2007, lo cual podría reflejar el impacto de tal modificación. Sin embargo, el avance fue paulatinos hasta años posteriores, lo cual podría estar vinculado entre otros, con la apertura y funcionamiento de las infraestructuras viales y transporte público.

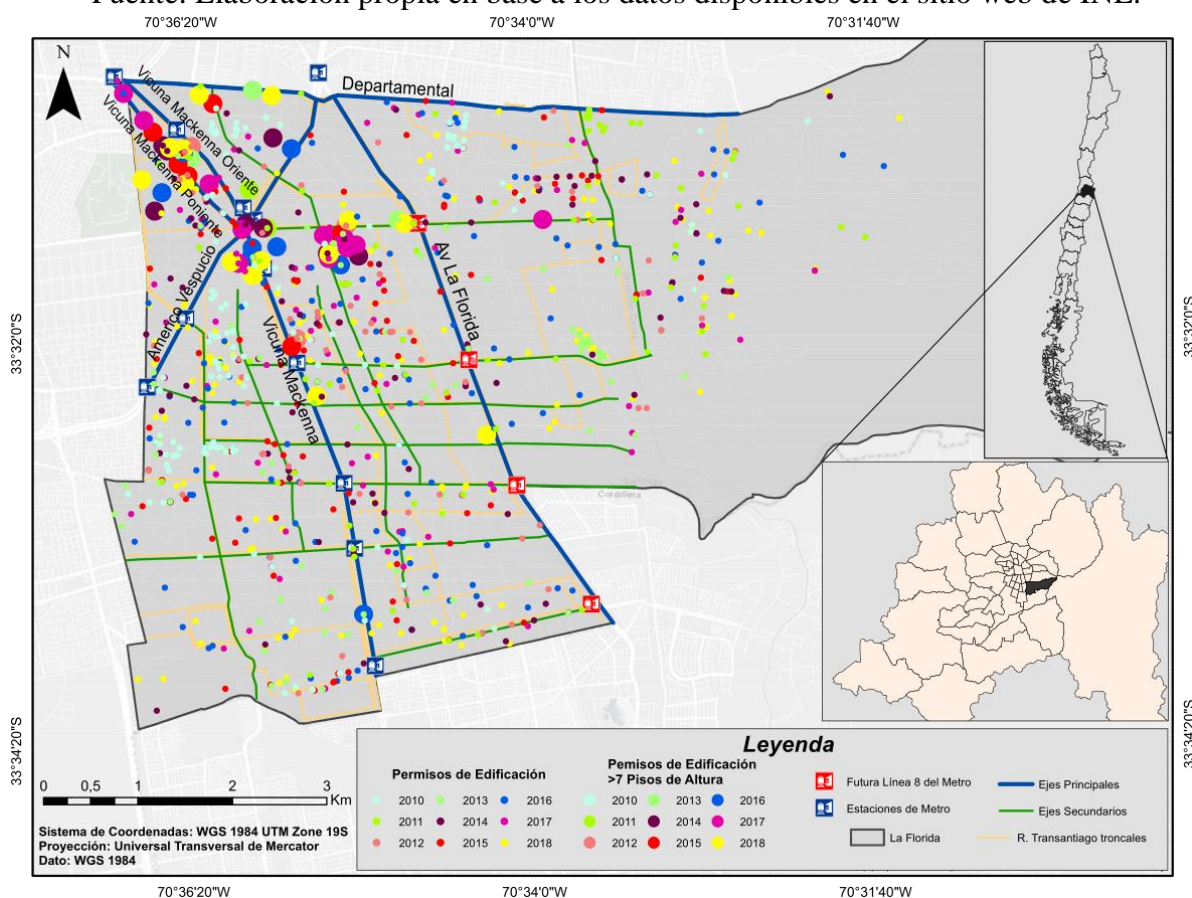
Para el año 2008 el incremento fue más pronunciado. Los permisos de edificación aprobados por la Dirección de Obras Municipales (DOM), alcanzaron a 106.000 m<sup>2</sup> lo que equivale al triple del valor del año anterior. La caída vertiginosa para 2009-2010 se asocia a dos hechos: la crisis económica de 2008 (cuyos primeros efectos se manifestaron a inicios de 2009) y el terremoto de 2010, cuya imagen más elocuente en el rubro de la construcción fue la caída del edificio Alto Río, en Concepción.

Con posterioridad hubo una alza en la cantidad de permisos de edificación y en la superficie de construcción, y una repentina caída (en el año 2013), para finalmente mantenerse en un aumento y constante con leves bajas entre periodos en cuanto a la cantidad de superficie construida. En el año 2014 el país efectuó un cambio a la Reforma Tributaria, el cual estableció Impuesto al Valor Agregado (IVA) a las viviendas residenciales para la compra y venta de estos inmuebles. Este cambio se comenzó a implementar entre 2016-2017, lo podrían haber incidido en la estabilización de tales años y anteriores.

Para el año 2018 se aprecia un boom en la cantidad de superficie construida para viviendas superiores a 7 pisos de altura, que desde el mercado inmobiliario explican como consecuencia directa de una mejora en las expectativas y también por la existencia de viviendas con stock exentas de IVA, y una prórroga de plazo en el ingreso de permisos de edificación en la recepción municipal (Cabello, 2017).

La imposibilidad de contar con los permisos de edificación de todo el periodo genera cierta irregularidad en la representación espacial de la concentración de la verticalización en la comuna. Por lo tanto, la figura 2 exhibe el patrón espacial solo de los últimos 8 años (2010-2018), los principales ejes viales y las vías secundarias que sirven como conector con los ejes principales.

Figura 2: Mapa de los permisos de edificación entre 2010-2018 en la comuna de La Florida.  
Fuente: Elaboración propia en base a los datos disponibles en el sitio web de INE.



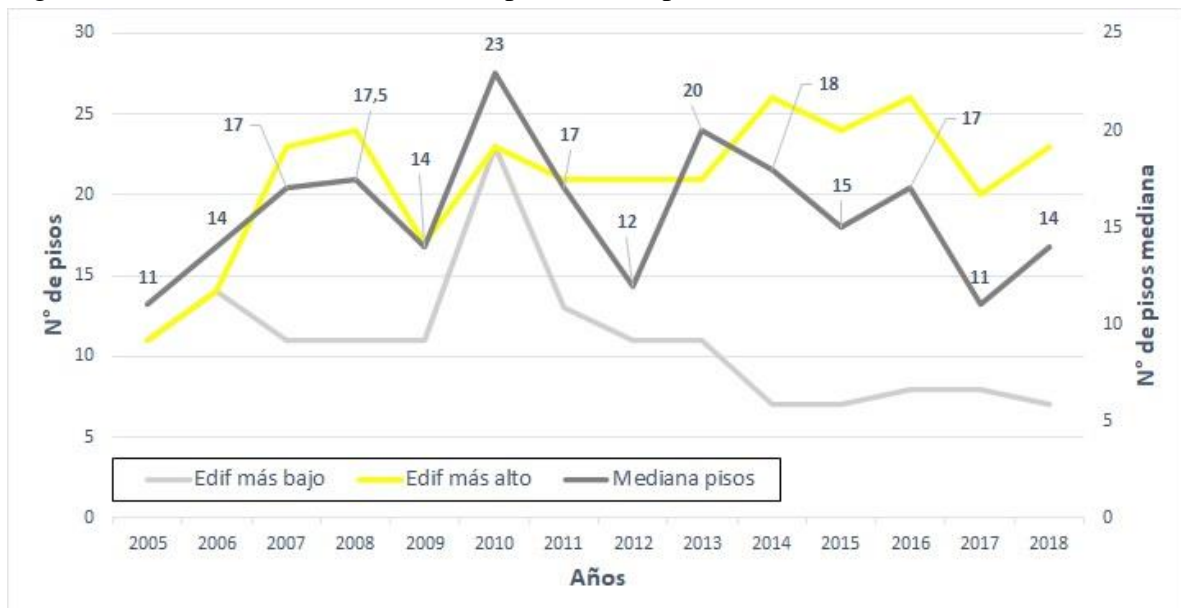
A nivel general, la distribución de los permisos de edificación desde 2010 en adelante ha sido aleatoria, más allá de la baja presencia de estos puntos en la parte oriente de la comuna, lo cual puede relacionarse con ciertas zonas de restricción y de protección ecológica que existen en el lugar y que, por tanto, se encuentran normadas en el PRC (2016) vigente al día de hoy (lo que puede ser apreciado con mayor detención en la figura 4).

Si observamos de manera más detallada, la concentración de permisos de edificación con características residenciales que superan los 7 pisos de altura se localizan en la denominada Zona Centro, cruzada por los principales ejes viales de la comuna. Por último, se aprecia un foco distante a los ejes principales que podría ser entendido como un punto externo que difiere del análisis, aunque esta aglomeración es parte de la Zona Centro –ubicado en las cercanías de

Av. Walker Martínez– (ver figura 2). Ello confirma la existencia de un patrón espacial sobre la verticalización que ha experimentado la comuna en este periodo, y a su vez nos permite inferir cuál ha sido la tendencia de construcción en torno a estos focos, gracias al PCR y al patrón de edificación posterior al año 2010 (ver la figura 4).

La figura 3 representa cómo ha cambiado el escenario de la verticalización desarrollada en comuna. El eje  $y$  equivale a los números de pisos en los permisos de edificación; el eje  $x$  corresponde al periodo y, por último, el eje  $y$  secundario equivale a la mediana de los números de pisos.

Figura 3: Variación de los números de pisos en los permisos de edificación.



Fuente: Elaboración propia con bases a los permisos de edificación disponibles en la página web de INE y sus formularios de edificación.

El encuentro de las líneas de edificios más bajos y más altos significa que ese año se otorgó solo un permiso de edificación. Entre 2005 y 2006 se aprecia un aumento en la tendencia a construir edificios más altos, para luego caer en el año 2009. Posteriormente, se aprecia una tendencia a construir edificios que superan los 20 pisos. Caso contrario ocurre para el segmento de edificios más bajos; para el año 2008 la mayoría de los edificios se elevan por sobre los 11 pisos de altura, tendencia que cae hacia 2013, cuando la mayoría de los edificios oscilaron entre los 7 a 8 pisos (se excluye el año 2010, ya que solo se construyó un edificio).

Según el Artículo 2.1.23 de la LGUC, en caso de que “se haya fijado la altura de edificación en pisos, sin explicar su medida en metros, está se determinará multiplicando 3,50 metros por el número de pisos” (MINVU, 2020). Este valor puede ser ratificado a través del PRC de la comuna, donde se señala que 7 pisos equivalen a 25 metros de altura.<sup>8</sup> En efecto, vemos que

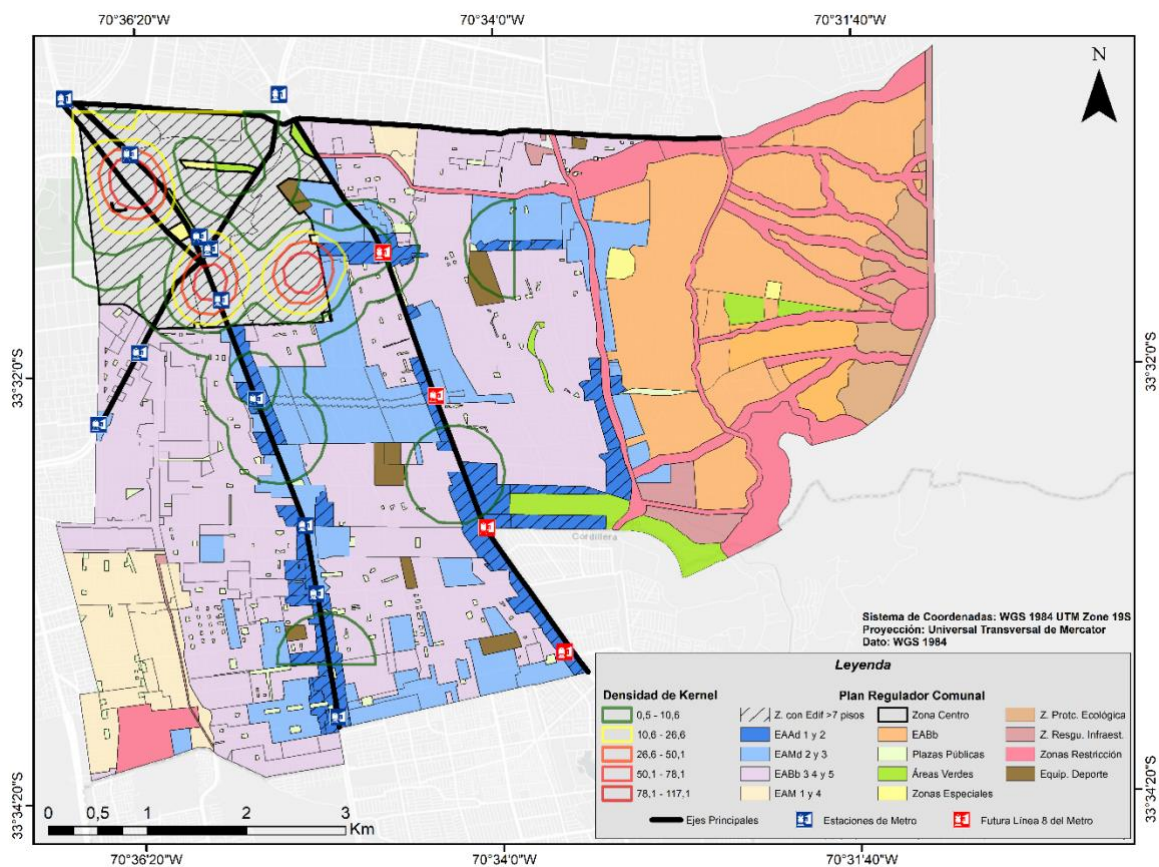
<sup>8</sup> Es posible obtener la altura del edificio conociendo los distanciamientos y el ángulo de la rasante, para este caso equivale a 70°. Además es necesario contar con los siguientes datos para realizar la ecuación: eje espacio público, línea oficial, antejardín y línea de fachada (o línea de edificación); es decir, el eje X en un plano cartesiano. Con esto es factible tener la medida en metros de un edificio a



existe una enorme brecha entre los edificios más altos y los más bajos; sin embargo, esto no atenta contra la homogeneidad de la Zona Centro, que está dada por edificios de gran altura. Los permisos para la edificación de edificios de menor altura se encuentran situados en otras áreas de la comuna (ver figura 4).

En el análisis del PRC de La Florida (figura 4), el espacio que está simbolizado con líneas diagonales equivale a los suelos donde está permitida la construcción sobre 7 pisos de altura, pero existen ciertas diferencias entre la Zona Centro (ZC) y la zona de Edificaciones Aisladas de Alta Densidad (EAAd 1 y 2). La primera tiene como altura de edificación máxima libre según la rasante de 70°, y la cantidad de pisos que tendrá variará conforme a las diferencias de valores en torno al eje espacio público, línea oficial de la construcción, el antejardín y la línea de edificación. La segunda se rige por una norma que establece una altura de edificación máxima de 22 m; en un solo lugar es posible la construcción de hasta 46 m –la tira azul que se encuentra al inferior de la franja verde– (Mun. de La Florida, 2016).

Figura 4: Análisis del Plan Regulador Comunal de La Florida y densidad de Kernel en torno a los edificios.



través de la tangente.

Fuente: Elaboración propia con base a la capa vectorial del PRC de La Florida y permisos de edificación obtenidos desde el sitio web de INE.

El área que cubre gran parte de La Florida es EABd 3 4 y 5, zonificación que corresponde a las viviendas residenciales donde la norma establece que su altura máxima de edificación es de 8,4 m. Este valor puede ser aproximado a los dos pisos; esta es la norma predominante en la comuna, aunque con los cambios del PRC se ha permitido cada vez más la edificación en altura (en este caso correspondiente a la Zona Centro y EAA 1 y 2)<sup>9</sup>.

La Florida ya contaba con conexión de Red Metro a fin del siglo anterior. Para el año 2006, además de algunas estaciones de la Línea 5, se sumaron las líneas 4 y 4a (Metro de Santiago, 2020). La línea 5 articula La Florida con el centro de la capital y hacia las comunas del sector poniente, mientras que la L4 articuló el sector oriente y suroriente de Santiago, y la L4a conectó el sector suroriente con comunas centro-sur y la línea 2 del Metro.

Por otro lado, en 2005 se inauguró la autopista Vespucio Sur, que se inicia en el cruce entre la autopista con la Ruta 78 y finaliza en Av. Grecia, con una longitud de 23,8 km (Vespucio Sur, S.A y MINVU, 2017; Vespucio Sur, S.A., 2005). Ello aumentó la conectividad interna e interregional, y completó el anillo vial que rodea Santiago.

En 2018, se oficializó la construcción de dos nuevas líneas de Metro (8 y 9) además de una extensión de la línea 4 hacia el sector de Bajos de Mena. La futura línea 8 está proyectada en un eje que recorrerá las comunas de Providencia, Ñuñoa, Macul, La Florida y Puente Alto (Metro de Santiago, 2018). Esta proyección, incluida en la figura 4, podría significar un cambio en los usos de suelo de esta zona. En tal sentido, podrá existir una tensión provocada por la demanda y especulación en el mercado del suelo sobre zonas aproximadamente en un área de un kilómetro, según el valor calculado para otro trabajo por López-Morales et al. (2015).

La figura 4 presenta círculos elaborados según la densidad de Kernel, herramienta geoanalítica que permite visualizar el patrón que emerge en cierta zona a raíz de la acumulación de fenómenos que ocurren en un área. Esto es representado en un esquema clasificado en los colores del semáforo, donde la zona verde presenta menor densidad de edificaciones en comparación a las demás áreas. Así a partir del Kernel, se identifican 3 zonas que presentan la mayor densidad de las edificaciones en altura en los últimos años, estos 3 núcleos están situados en la Zona Centro, mientras que se aprecia cierta baja densidad en otras áreas de la comuna en torno a los ejes viales principales. De aquí se infiere que no existe una aglomeración de eventos en comparación a la Zona Centro, demostrando así que es este lugar donde se produce la renovación urbana con tendencia en altura.

Para finalizar, en la figura 4 se evidencia una baja cantidad de superficie para zonas destinadas a áreas verdes. Si bien existen seis áreas verdes de gran tamaño, lo cierto es que al menos dos de ellas (en la parte oriente) son de acceso restringido, y otras dos corresponden al Parque Comunitario Panul (hoy en día amenazado por inmobiliarias, lo que podría significar una

---

9 Para discriminar y discernir las distintas zonas de edificación y usos del PRC 2001 fue necesario hacer uso del sitio web Seguimiento IPT (Instrumentos de Planificación Territorial) del MINVU, filtrando los siguientes datos: Región Metropolitana de Santiago y luego comuna La Florida. Consultado: 21/08/2020. <http://seguimientoipt.minvu.cl/main.php>

disminución de metros cuadrados de su superficie). Esto es un elemento relevante, sobre todo si consideramos que las denominadas “plazas de barrio”, de apenas unos cuantos metros cuadrados, quedan al margen de la representatividad espacial de esta figura.

Para 2020, la franja verde localizada al suroriente de la figura 4, y que tiene a su lado la zonificación EAAd 1 y 2, es un sitio eriazo de 61 hectáreas, perteneciente a la Congregación de La Salle. El PRC modificó los usos de suelo a EAAd 1 y 2 para que sea posible construir en altura allí. Por otro lado, los vecinos del lugar buscan implementar un parque intercomunal en tal espacio, bajo la consigna “Levantemos Parque La Salle”. Este elemento es importante, si consideramos los estándares establecidos por el Consejo Nacional de Desarrollo en cuanto al Sistema de Indicadores y Estándares del Desarrollo Urbano, particularmente a la proximidad de áreas verdes y su volumen en metros cuadrados. En tal sentido, la verticalización desregulada puede generar una problemática socioespacial relevante, en tanto sacrifica el espacio recreativo y de ocio. Es más: la Zona Centro presenta en sus delimitaciones varios espacios de consumo y ocio (centros comerciales o malls), recintos de gran tamaño que han estado supliendo el rol que deberían tener los espacios abiertos y verdes para el público (Cornejo, 2006; Cáceres et al., 2006).

## **Conclusión**

Los resultados evidencian que la creación de la Zona Centro afectó directamente la estructura espacial y morfológica de la comuna y podría vincularse a la apertura de las nuevas redes del Metro, autopista y diversas mejoras viales, como la ampliación del eje Vicuña Mackenna. El aumento significativo de la población y, por último, el juego aplicado al mercado del suelo por las inmobiliarias, han desarrollado un papel fundamental en el proceso de verticalización experimentado por la comuna.

Se evidencia el aumento explosivo del proceso de verticalización, alertando sus alcances con edificaciones que superan los 20 pisos. Ello cuestiona la visión de sustentabilidad en cuanto a la calidad de vida de los habitantes; por ejemplo, al no ir acompañado de áreas verdes o esparcimiento, que relegan tales espacios a los centros comerciales, siendo foco económico de empresas transnacionales y que se ven favorecidas económicamente gracias a la verticalización. Incluso, los cambios de usos planteados al PRC en el predio de La Salle es un ejemplo del riesgo de seguir verticalizando de forma desenfrenada.

Además, es necesario considerar la puesta en marcha de la línea 8 del Metro, que estará situada en el eje Av. La Florida; Se ha argumentado que ella podría permitir un incremento en las contribuciones y provocar un incremento excesivo del precio de las viviendas, dada la estructura normativa, dificultando aún más el acceso por parte de los habitantes a ella. En este escenario, el municipio estaría contribuyendo a los efectos negativos del tal proceso, mediante el incentivo “perverso” de incrementar las arcas municipales mediante mayores contribuciones.

En tal sentido, la expansión del metro es un avance sustancial para la movilidad de la ciudad, sin embargo, debe ir emparejada con políticas de control del precio del suelo, de forma de atenuar las especulaciones o incrementos desmedidos. Estos crean lo que se podría denominar un “bucle” entre instituciones públicas, población y el sistema neoliberal representado por el mercado del suelo, a través de la especulación e inmobiliarias.

Bajo esta óptica, los instrumentos de planificación territorial de carácter normativo presentan importantes desafíos a la hora de regular de manera efectiva el desarrollo urbano y las ambiciones del sector inmobiliario. En este caso particular, el instrumento ha propiciado patrones morfológicos diferenciados, en los que la verticalización como tal no es un problema cuando se realiza de manera acotada, y tendiente a una ciudad mas compacta. Sin embargo, en la comuna de La Florida se observa una verticalización agresiva, que no necesariamente está en línea con la sustentabilidad y los desafíos que se espera para las ciudades en las próximas décadas.

Finalmente, si bien en este trabajo resultan visibles los contrastes morfológicos que emergen de los resultados e instrumentos de planificación desarrollados en el área de estudio, no se visibiliza lo que ocurre en sectores al oeste de la comuna, particularmente en Santa Raquel, espacio donde se localiza la población mas empobrecida y donde se manifiesta una carencia de estudios que puedan relevar las dinámicas y consecuencias de exclusión del proceso de urbanización. Más allá de los límites de este estudio, podemos inferir que se comienzan a configurar distintas “Floridas”, cuyos patrones verticales de norte-sur, este-oeste, comienzan a generar fuertes rasgos de segregación y exclusión, con funcionalidades definidas en formas de franjas.

## Referencias

Alvial, A. (12 de Julio de 2019). *UBB y UC desarrollan normativa para la edificación de mediana altura en madera*. Obtenido de Universidad del Bio-Bio. Consultado: 14/08/2020.- <http://noticias.ubiobio.cl/2019/07/12/ubb-y-uc-desarrollan-normativa-para-la-edificacion-de-mediana-altura-en-madera/>

Ballén, S. (2009). Vivienda social en altura. Antecedentes y características de producción en Bogotá. *Revista Invi*.24(67), 95-124.

Cabello, C. (5 de Mayo de 2017). *Oferta inmobiliaria "sin IVA" dispara las ventas de departamentos en primer trimestre*. Obtenido de La Tercera. Consultado: 26/09/2020.- <https://www.latercera.com/pulso/oferta-inmobiliaria-sin-iva-dispara-las-ventas-departamentos-primer-trimestre/>

Cáceres, G., Sabatini, F., Salcedo, R., & Blonda, L. (2006). Malls en Santiago: luces y claroscuros. *ARQ (Santiago)*, (62), 48-53.

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

Cornejo, I. (2006). El centro comercial: ¿una nueva forma de "estar juntos"? *Cultura y representaciones sociales*, 1(1), 93-127.

Departamento de Epidemiología. (2020, agosto). *Informe Epidemiológico N°46*. MINSAL. Consultado: 01/09/2020.- <https://www.minsal.cl/46-informe-epidemiologico-covid-19-ministerio-de-salud/>

Ducci, M. E. (2002). Área urbana de Santiago 1991-2000: expansión de la industria y la vivienda. *Revista Eure (Santiago)*, 28(85), 187-207.

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Ediciones Akal, S.A.

Herrmann, G., & Van Klaveren, F. (2013). ¿Cómo densificar? Problemas y desafíos de las tipologías de densificación en la ciudad de Santiago. *Revista 180*, 31, 38-43.

INE (1982). *Censo 1982, Volumen I*. Santiago: Instituto Nacional de Estadísticas.

INE (1992). *Censo 1992*. Santiago: Instituto Nacional de Estadísticas

INE (2002). *Censo 2002*. Santiago: Instituto Nacional de Estadísticas.

INE (2017). *Censo 2017*. Santiago: Instituto Nacional de Estadísticas.

López, E., Meza, D. & Gasic, I. (2014). Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: el historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago. *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 161-177. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200009>

López-Morales, E., Arriagada-Luca, C., Gasic-Klett, I., & Meza-Corvalán, D. (2015). Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago. *Revista Eure*, 41(124), 45-67.

López-Morales, E., Sanhueza, C., Espinoza, S., & Órdenes, F. (2019). Verticalización inmobiliaria y valorización de renta de suelo por infraestructura pública: un análisis econométrico del Gran Santiago, 2008-2011. *Revista Eure*, 113-134.

Martínez, J. & López, E. (2018). Vivienda masiva en barrios centrales: ¿quién es responsable de la densificación excesiva? *ARQ*, (98), 144-153. <https://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962018000100144>

Maturana, F., Peña-Cortés, F., Gasic, I. & Sepúlveda, U. (2021). Trayectoria demográfica y funcional del sistema de ciudades chileno. En: *Sistemas urbanos en América Latina, el Caribe y Estados Unidos : un balance en los albores del siglo XXI*. Maturana, F. y Montoya, J. (Eds.), Editorial Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, Colombia, pp. 61-80.

Maturana, F., Peña-Cortés, F., Ramírez, F., & Telias, M. (2019). Dinámicas urbanas y transición hacia espacios metropolitanos: el caso de Valdivia y la Región de Los Ríos, Chile. *Urbe. Revista Brasileira de Gestao Urbana*, 1-16.

Maturana, F. (2017a) ¿Ausencia de planificación urbana en Chile? Algunas reflexiones. *Cybergeo : European Journal of Geography* [En línea], Les 20 ans de Cybergeo, mis en ligne le 12 mai 2017

Maturana, F., Fuenzalida, M., Arenas, F. & Henríquez, C. (2017b). La Planificación territorial en Chile y el proceso de descentralización. En: *¿Para qué Descentralizar? Centralismo y Políticas Públicas en Chile: Análisis y Evaluación por Sectores*. Vial, C. y Hernández J. (Eds.), ICHM, Santiago, pp. 181-208.

Metro de Santiago. (2018). *Memoria 2018*. Santiago: Metro de Santiago.

Metro de Santiago. (24 de 06 de 2020). *Historia del Metro de Santiago*. Obtenido de Metro: <https://www.metro.cl/corporativo/historia>

Metro de Santiago. (s. f.). *Futura Línea 8*. Obtenido de Metro de Santiago. Consultado: 18/08/2020.- <https://www.metro.cl/minisitio/linea-3-y-6/futura-linea-8>

MINVU Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2019). *Ordenanza general de la ley general de urbanismo y construcciones*. Santiago: Diario Oficial.

MINVU Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2020). *Decreto 47 - Ley General De Urbanismo y Construcciones*. Santiago: Diario Oficial de la República de Chile.

Municipalidad de La Florida. (2001). *Modifica Plan regulador comunal de La Florida - Num 47*. La Florida.

Municipalidad de La Florida. (2007). *Decreto 430 exento - modifica plan regulador comunal de la florida*. La Florida.

Municipalidad de La Florida. (2016). *Plan regulador comunal - La Florida*. La Florida: Departamento de Asesoría Urbana - SECPLA.

Municipalidad de La Florida. (s. f.). *Antecedentes y Modificaciones al Plano Regulador Comunal*. Obtenido de Municipalidad de La Florida. Recuperado de <https://www.laflorida.cl/sitio/antecedentes-y-modificaciones-al-plano-regulador-comunal-2/>

Paulsen, A., Rodríguez, L. & Hidalgo, R. (2019). Los espacios de furia. Política y ciudad a través de las luchas urbanas por la vivienda en Santiago de Chile (1990-2016). *Cadernos Metrópole*, 21(46), 763-782. <https://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2019-4604>

Petermann, A. (2006). ¿Quién extendió a Santiago? Una breve historia del límite urbano, 1953-1994. En C. Chile, *Santiago. Dónde estamos y hacia dónde vamos*. (págs. 205-230). Santiago: Centro de Estudios Públicos.

Pumarino, N. (2014). Edificio residencial: un Gigante Egoísta. *AUS (Valdivia)*, 46-51.

Rojas, L. (2019). La precariedad habitacional en el contexto del neoliberalismo urbano chileno: reflexiones en torno al proceso de verticalización de la comuna de Estación Central, Santiago de Chile. *Quid 16*, 12, 96-113.

Rojas, L. (2017). Ciudad vertical: la “nueva forma” de la precariedad habitacional comuna de estación central, Santiago de Chile. *Revista 180*, 39, 1-17.

Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *Revista Eure*, 26(77), 49-80. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612000007700003>

Sandroni, P. (2011). Recent experience with land value capture in Sao Paulo, Brazil. *Land Lines* 23 (3), 14-19.

Schumpeter, J. A. (2006). *Capitalism, Socialism and Democracy*. Routledge.

Sullivan, L. (1896). The tall office building artistically considered. *Lippincott's Magazine* (57), 403-409.

Travers, T. (2001). Density Means Better Cities. En: M. Echenique, M. y A. Saint (Eds.). *Cities for the New Millenium* (23-28). Londres: Spon Press.

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

Vespucio Sur, S.A. (2005). *Memoria Anual 2005*. Santiago: n. a.

Vespucio Sur, S.A & MINVU. (2017). *Reglamento de Servicio de la Obra*. Santiago: n. a.