

# **Composición socio-espacial habitativa para la Región de Valparaíso:**

**Aproximación para un campo de investigación.**

GINO BAILEY BERGAMIN

**Resumen:**

El mercado de suelo y su composición en las ciudades ha sido tema para el debate edilicio. Actores especuladores, entidades públicas se disputan hoy por hoy la definición del tejido habitativo de las ciudades. No obstante, el suelo es una definición mucho más amplia y merece una detención más extensiva así como también, nuevas lecturas interpretativas a base de datos oficiales secundarios. La región de Valparaíso se encontraría en una situación determinante en la definición de suelo destinado para la vivienda, superando en casi un decenio (2003-2009) a otras realidades como la RM de Santiago. Esto implicaría un determinado desarrollo que tiende a consolidarse más allá de la especulación inmobiliaria, y por consecuencia de una definición del territorio que emplearía a su vez una mano de obra necesaria para estas características, lo que en su conjunto introduciría un elemento más en la complejidad del Valparaíso de cara a la Globalización.

**Keywords:** Mercado de suelo, Valparaíso, definición de suelo, territorio, sociología del territorio



Todas las Publicaciones de Revista El Topo están licenciadas bajo una Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported License.

[www.eltopo.cl](http://www.eltopo.cl)

## Introducción

El mercado edílico y de la construcción es una materia con la cual la sociología no suele identificarse ni tener una tradición a fondo reconocida para poder profundizar en las causas y consecuencias socio-territoriales que quedan expuestas dentro del territorio.

Posiblemente esto se deba al hecho de que los sujetos sociales, injustamente son tratados de acuerdo al carácter que el humanismo promulgó como corriente del pensamiento para las ciencias sociales. Esto significa reducir lo social al plano de las personas y no ampliarlo en un sentido comunicativo, donde las ciudades y espacios urbanos también interactúan.

No obstante, para ser justos, existe un lineamiento desarrollado más que fundamental que problematiza el mercado del suelo como determinante económica generadora de desigualdad. Sabatini<sup>1</sup> por una parte y Trivelli<sup>2</sup> por otra, se encargan de profundizar el dilema político territorial existente en la configuración económica de la oferta y demanda de mercado y uso de suelo habitativo. Sustancialmente, estamos de frente a una configuración socio-habitativa desigual, que a su vez promueve la inequidad y segregación con la predominancia de complejos habitativos que incrementan el valor del suelo, alejando, marginando o haciendo poco competitivo el asentamiento de características públicas, correspondiente a la llamada vivienda social.

En resumen, la ciudad se tiende a polarizar cada vez más, y el tipo de vivienda comienza a interactuar en términos de competencia respecto al valor y uso de suelo, lo que coloca en la palestra el rol del Estado frente a la especulación Inmobiliaria.

Por otra parte, por suelo se puede entender un concepto más amplio, rico y complejo, ya que involucraría – entre otras cosas- una determinada evolución del paisaje y estructura urbana en las ciudades. El suelo destinado al uso habitativo suele ser el más predominante, lo que indicaría una mano de obra determinada, estratos sociales asociados, un capital cultural, otro social y por supuesto uno económico. Pero no se agota ahí, el suelo también viene construido y se transforma políticamente, tiene una definición que va cambiando en cada complejo territorial. El incremento de suelo destinado a Servicios puede significar un porcentaje importante destinado a espacios públicos, lo que garantiza un gasto social que promueve la integración. Por otra parte, el incremento de suelo destinado a finanzas e industria, puede denotar el establecimiento de nuevos asentamientos generadores de empleo y servicios.

A nivel introductorio la composición socio-espacial, si bien tiene un realce en cuanto al destino habitativo (de modo porcentual), no lo podemos separar de un paisaje más complejo de los actores dentro de un territorio. Del mismo modo, si el territorio es un sujeto social, habría que reflexionar también, el modo de conocerlo, de sintetizar y recabar su información, en definitiva, pensar un instante acerca de la riqueza metodológica para nuestra indagación.

---

<sup>1</sup> SABATINI, Francisco. Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *EURE (Santiago)* [online]. 2000, vol.26, n.77 [citado 2011-06-10], pp. 49-80 . Disponible en: <[http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-7161200007700003&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-7161200007700003&lng=es&nrm=iso)>. ISSN 0250-7161. doi: 10.4067/S0250-7161200007700003. BRAIN, I, SABATINI, F. Los precios del suelo en Alza Carcomen el Subsidio Habitacional, Contribuyendo al deterioro en la calidad y localización de la vivienda social. *Prourbana*, n° 4, 2006, online, en <http://www.prourbana.cl/upload/P4Estudio.pdf>

<sup>2</sup> TRIVELLI, Pablo. Accesibilidad al suelo urbano y la vivienda por parte de los sectores de menores ingresos en América Latina *EURE (Santiago)* [online].1982, Vol IX n°26 [citado 2011-06-10], pp. 7-32, Disponible en <http://www.eure.cl/wp-content/uploads/1982/12/Doc0001.pdf>

Las fuentes secundarias no siempre se encuentran a disposición o bien frecuentemente no son aprovechadas, tal vez por encontrarse en campos disciplinarios un poco lejanos para la sociología, como la economía o el urbanismo más duro, el cual genera su lenguaje técnico partiendo de la autorización por m<sup>2</sup> o hectáreas para la edificación, llegando inclusive a categorizaciones de materiales para la construcción que desde luego puede parecer lejano para la sociología y su lenguaje habitual.

Quiero interpretar que esto sin lugar a dudas se presenta más bien como una oportunidad si logramos hacer buena utilización de las estadísticas oficiales. Estas, las encontramos abiertamente a disposición, lo que para nuestro contexto en particular, esto es: Región de Valparaíso, AMGV (Área Metropolitana del Gran Valparaíso) y las comunas que la componen, puede ser fundamental para desarrollar y construir una reflexión pendiente en el campo edilicio, la composición y uso de suelo, y sus principales consecuencias, que por cierto son sociológicamente fundamentales.

### **Característica socio-espacial en el sector de la vivienda para la Región de Valparaíso 2003-2009**

Según las estadísticas oficiales de permiso de edificación trabajadas por el MINVU (Ministerio de Vivienda y Urbanismo) y el INE (Instituto Nacional de Estadísticas) la estructura del territorio urbano, es sintetizada según la información proveniente del DOM (Departamento de Obras Municipales) el cual viene traducido en al menos tres categorías de edificación. **Vivienda** (Casas y edificios), **ICEF** (industria comercio y establecimientos financieros) y **Servicios**.

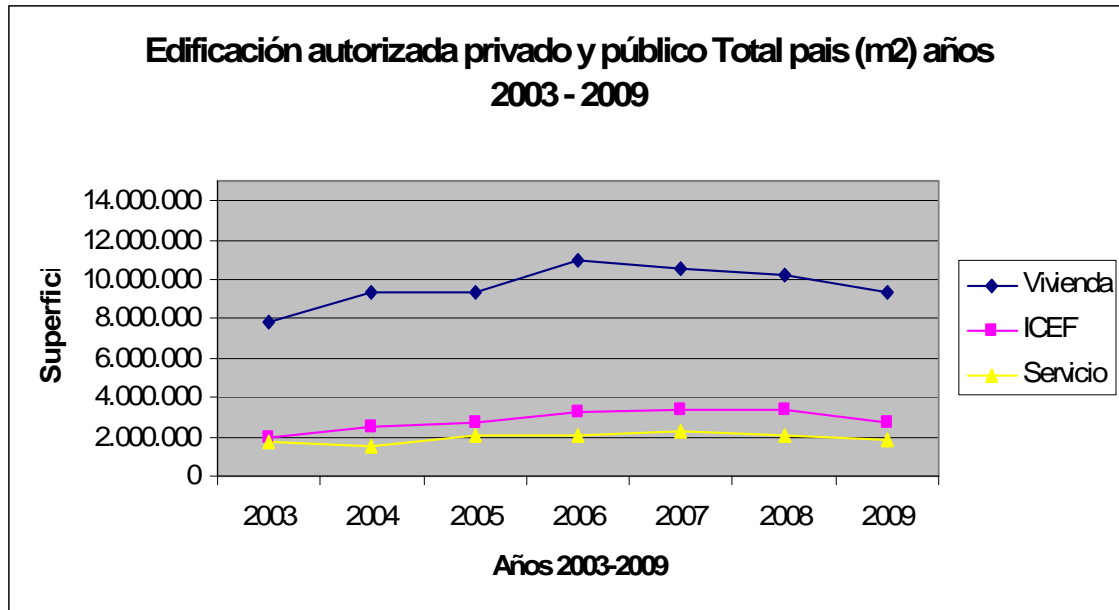
Se entiende por servicios los establecimientos educacionales, de salud, edificios públicos, esparcimiento y diversión, entre otros. La unidad de medida utilizada a portas del último decenio (2002 – 2012) corresponde a los metros cuadrados otorgados o bien permisados. Año a año a los anuarios y publicaciones oficiales se agregan nuevos análisis estadísticos, correspondiente a trimestres móviles, unidad de medida (hectáreas), y variación en la escala territorial (región, capital metropolitana o comunas)

Sin lugar a dudas, no es una novedad que la composición del territorio sea predominantemente determinado por la vivienda. El mercado edilicio es bastante complejo para estudiarlo bajo un corte transversal (en año calendario) o creyendo absolutamente en el criterio de suelo permisado públicamente para tipo de edificación (nuestro caso), cuando sabemos que existen variables económicas (Uf del valor de la vivienda y el suelo) que generan ruido en la consagración de determinado paisaje urbano edilicio.

Del mismo modo, no es prudente tomar como parámetro de comparación a Santiago en cifras absolutas, ya que por una cuestión lógica siempre será avasallante. Tampoco es adecuado estudiar esto de acuerdo a un trimestre, semestre determinado por año, ya que claramente la especulación financiera e inmobiliaria es cambiante. La mejor forma de tener una primera aproximación es entonces observar el comportamiento de modo longitudinal, desde un quinquenio hasta lo que sería un eventual decenio, aunque éstos sean datos semestrales o trimestrales. Lo importante es reconocer y aceptar el modo en que se presentan los datos para aprovechar su utilización, por más percances que podamos lamentar en el futuro.

Hago este alcance, porque si revisáramos los últimos informes oficiales para la Región de Valparaíso, pareciera ser que la participación de las viviendas han caído sustancialmente los últimos tres años, lo que la haría poco relevante. Pero no es así, muchas veces el dato refleja un concierto generalizado por la escala a nivel nacional que tiende a la caída, y en muchos casos, se presenta la excepción de tener un año atípico de explosión de la vivienda, como lo son por ejemplo las regiones extremas (Iquique, Aysen).

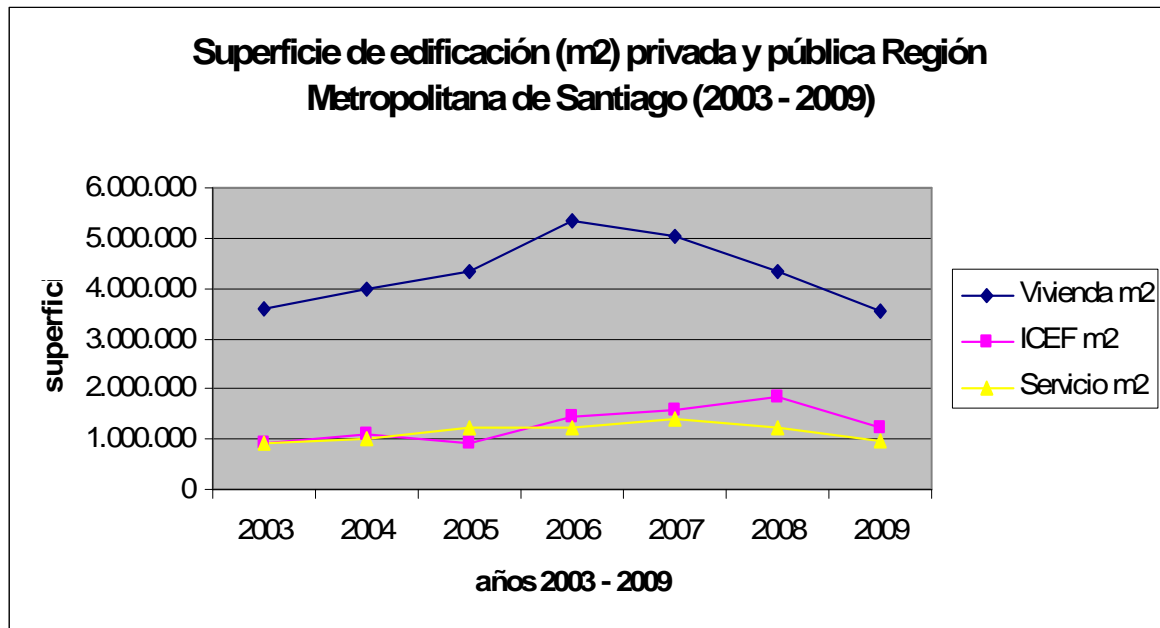
**Gráfico 1: Edificación autorizada privado y público total país (m2) años 2003-2009**



Fuente: elaboración propia en base a los anuarios estadísticos de edificación INE-MINVU

Entre el periodo que comprende el 2003 y el 2009 la edificación autorizada tiene una clara predominancia – como advertíamos anteriormente- en el sector de la vivienda por sobre el ICEF (industria comercio y establecimientos financieros) y el sector servicio. La vivienda tiene un incremento a partir del año 2003 el cual alcanza su punto máximo entre el año 2005 - 2006 para luego ir cayendo paulatinamente en el 2009 lo que probablemente se mantenga hasta la fecha.

**Gráfico 2: Superficie de edificación (m<sup>2</sup>) privada y pública Región Metropolitana de Santiago (2003-2009)**

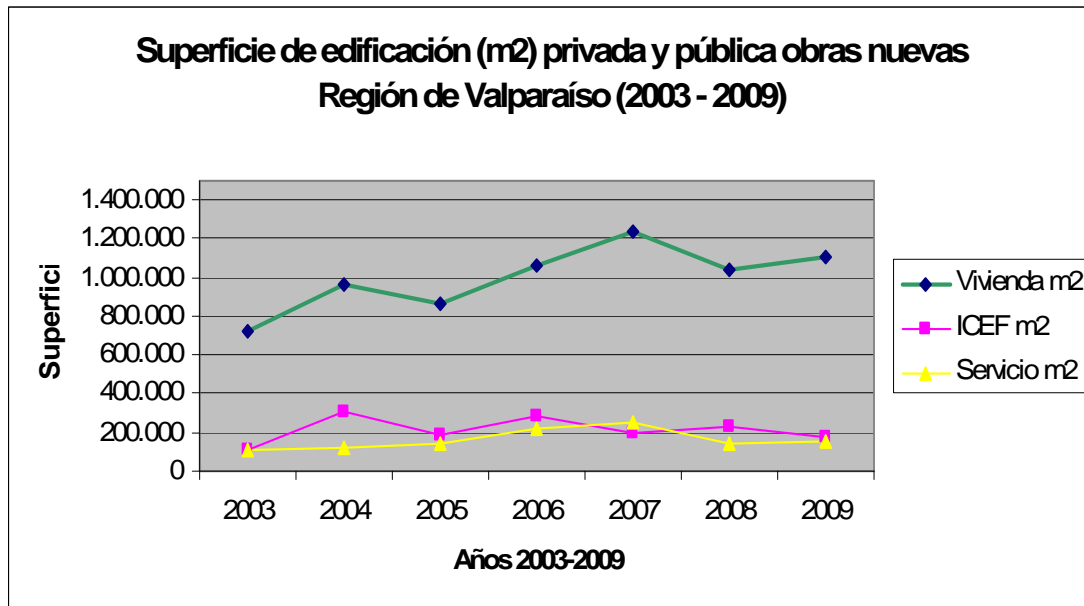


Fuente: elaboración propia en base a los anuarios estadísticos de edificación INE-MINVU

Si comparamos el comportamiento del total Nacional respecto al de Santiago, claramente existe una sintonía a la baja que es aparentemente asociativa. Es más, esto se presenta de un modo mucho más radical para la RM de Santiago, teniendo una caída abrupta luego del 2006. Se puede prever que el transcurso que experimenta la RM de Santiago es similar al comportamiento del total nacional.

La RM puede significar un riesgo de confrontación si la extrapolamos al resto de las regiones, debido principalmente a la grandeza de las cifras absolutas que maneja. Pero si comparamos longitudinalmente a las regiones, de acuerdo a su propia realidad de superficie autorizada, el análisis se vuelve mucho más fundamental, ya que el patrón de comparación iría en relación a cifras claramente absolutas, pero de acuerdo al desarrollo visto al interno de cada complejo territorial, lo que hace eventualmente discriminar.

**Gráfico 3: Superficie de edificación (m<sup>2</sup>) privada y pública obras nuevas Región de Valparaíso (2003-2009)**



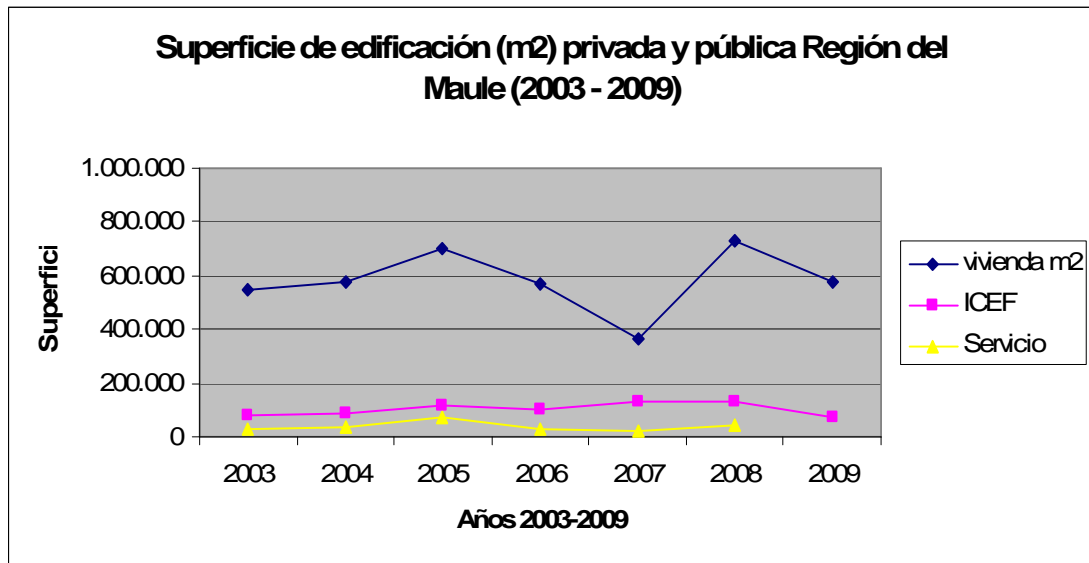
Fuente: elaboración propia en base a los anuarios estadísticos de edificación INE-MINVU

Bajo este parámetro, la región de Valparaíso (gráfico 3) se destaca por proseguir la tendencia nacional, pero con una diferencia más que sustancial para el caso de la vivienda, ésta no tiende a decrecer bajo el punto de partida del año 2003. ¿Esto significa que debiera hacerlo?, claramente no, pero el tener un comportamiento diverso al Nacional – ya que no vuelve a un punto de partida – y totalmente opuesto al de la RM, hace pensar que las cifras absolutas que maneja la RM no la convierten en el complejo hegemónico de un eventual desarrollo del mercado de la construcción.

Del mismo modo, genera interrogantes para las distintas variables que pueden estar generando ruido. Porque en teoría si fuera producto del típico crecimiento o explosión del mercado de la construcción, el desarrollo de la región de Valparaíso no debiera ser algo excepcional al total nacional, sino por el contrario, su parecido debería asimilarse, de alguna manera en una escala menor, al de Santiago.

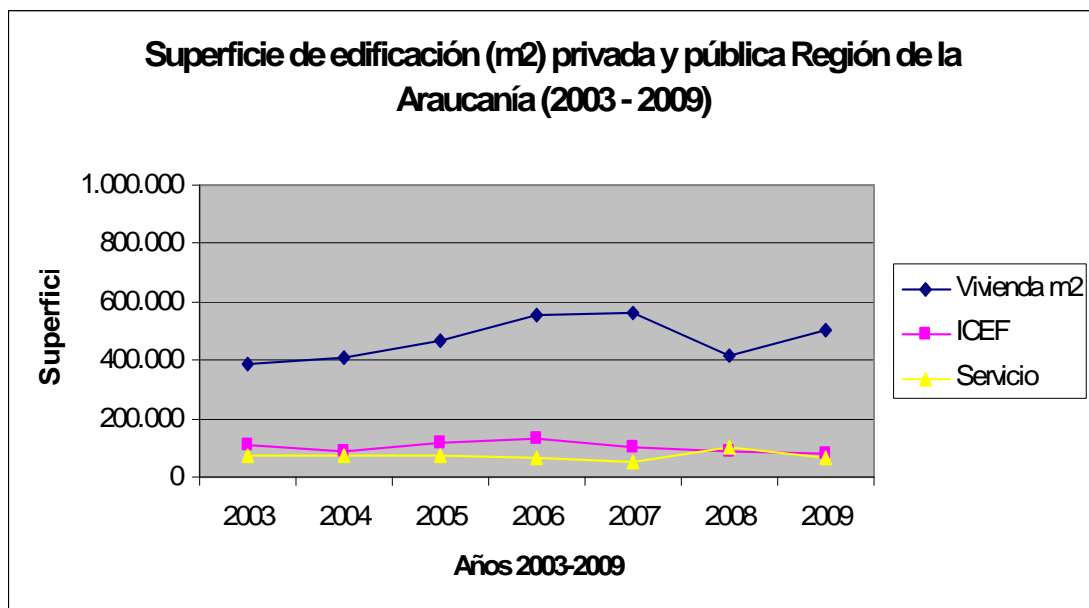
Muy por el contrario, resulta vital poner toda la atención de acuerdo a lo que está sucediendo a nivel del mercado de la vivienda, y la edificación. Valparaíso respecto a su dinámica de superficie permitida para la vivienda, pese a la eventual caída que reflejan los últimos informes, no volvería – tal como sucede en Santiago y en gran parte de las regiones- a permitir menos de lo que se impulsó desde el 2003.

Gráfico 4: Superficie de edificación (m2) privada y pública Región del Maule (2003-2009)



Fuente: elaboración propia en base a los anuarios estadísticos de edificación INE-MINVU

Gráfico 5: Superficie de edificación (m2) privada y pública Región de la Araucanía (2003-2009)



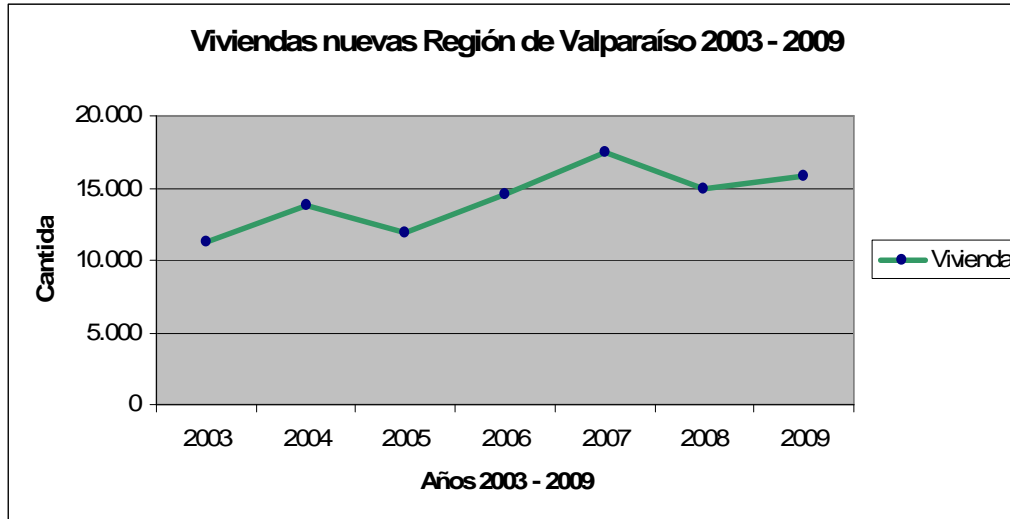
Fuente: elaboración propia en base a los anuarios estadísticos de edificación INE-MINVU

Lo que expresa Valparaíso claramente no es el reflejo de algo aislado, entre otras regiones (gráfico 4 y 5) que presentan un recorrido parecido encontramos a la del Maule y la Araucanía. Ambas, junto a la de Valparaíso tienen la misma particularidad de reflejar un orden creciente en el suelo permitido al uso de la vivienda, pero que jamás vuelve a caer abruptamente su valor para permitir menos de lo efectuado el año 2003.

Ahora, si observamos solamente a la cantidad de viviendas nuevas permitidas dentro del mismo periodo (2003- 2009), comparando las mismas regiones, Valparaíso es la única región que de acuerdo a su realidad, continúa su paso al incremento. De alrededor 10 mil viviendas nuevas permitidas en el 2003, se alcanza cerca de 16 mil en el 2009. En la RM de Santiago

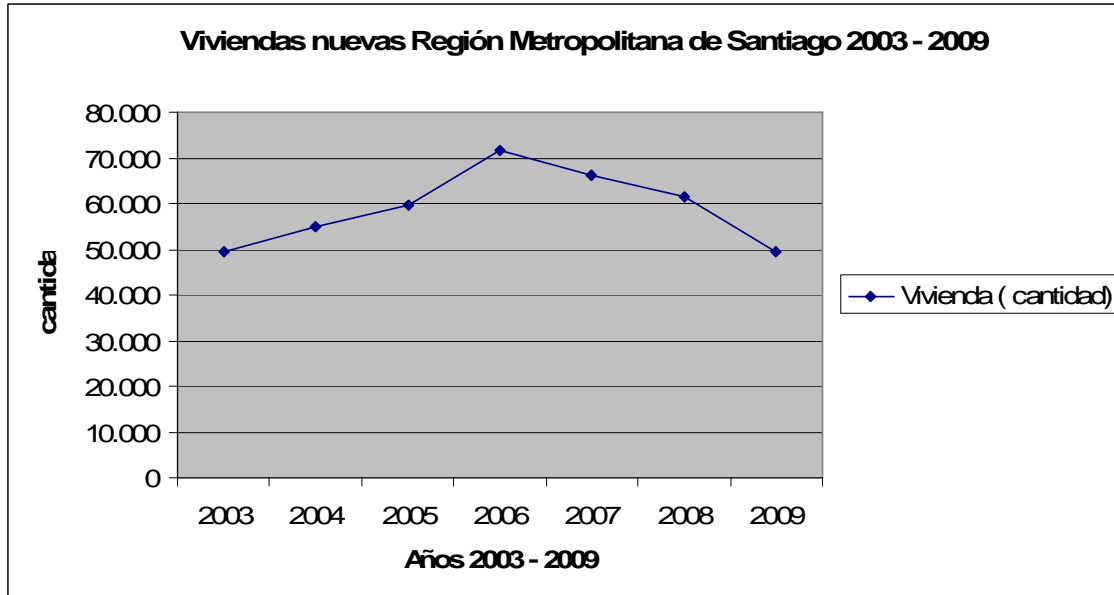
esta situación se presenta de modo cíclica, inicia en 50 mil viviendas nuevas permisadas y vuelve a las 50 mil. Claramente las cifras absolutas dicen una cosa, pero comprendiendo el incremento dentro de la misma región, no hay dudas cuál es la región que experimenta una mayor participación de obras permisadas a la vivienda.

**Gráfico 6: Viviendas nuevas Región de Valparaíso (2003-2009)**



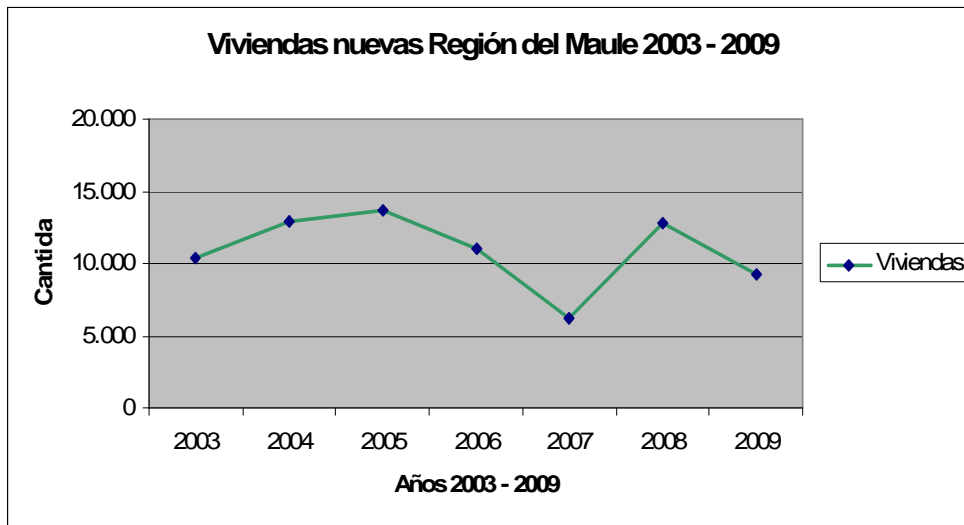
Fuente: elaboración propia en base a los anuarios estadísticos de edificación INE-MINVU

**Gráfico 7: Viviendas nuevas Región Metropolitana de Santiago (2003-2009)**

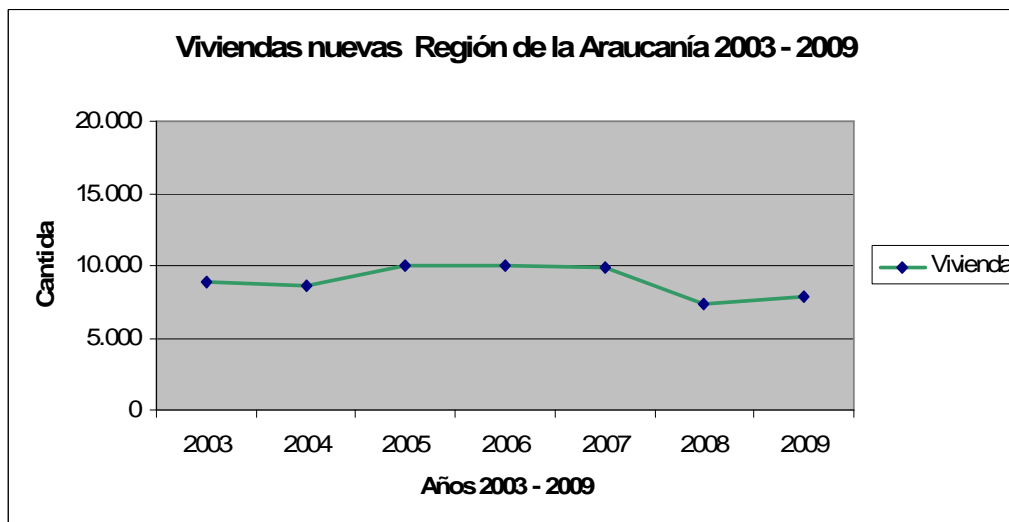


Fuente: elaboración propia en base a los anuarios estadísticos de edificación INE-MINVU

Por otra parte, la región del Maule y de la Araucanía (gráfico 8 y 9), que tenían un comportamiento parecido a la Región de Valparaíso en cuanto a m<sup>2</sup> permisados a la vivienda, ambas terminan autorizando una menor cantidad de viviendas nuevas entre el periodo 2003 - 2009. La región del Maule de las cerca de 10 mil viviendas nuevas permisadas el 2003 cae a 9 mil, mientras que la región de la Araucanía si bien mantiene una constante, parte con 9 mil y el año 2009 baja de ese valor.

**Gráfico 8: Viviendas nuevas Región del Maule (2003-2009)**

Fuente: elaboración propia en base a los anuarios estadísticos de edificación INE-MINVU

**Gráfico 9: Viviendas nuevas Región de la Araucanía (2003-2009)**

Fuente: elaboración propia en base a los anuarios estadísticos de edificación INE-MINVU

## Conclusiones

Para concluir, podemos intuir que algo está aconteciendo con el desarrollo del mercado de la construcción y suelo en la región de Valparaíso hace años, que merita indagar de un modo más detenido, combinando distintos niveles de escalas pero manteniendo por sobre todo el corte longitudinal, incluyendo por cierto otras unidades de medida.

Por otra parte, es cierto que la concentración de grandes proyectos inmobiliarios en Santiago, hagan de esta ciudad el epicentro del cambio y transformación del paisaje urbano inmobiliario. Como hemos podido observar, la Región de Valparaíso refleja un incremento sustancial, que la hace alejarse a la realidad que el total nacional presenta. Bastaría indagar las

distintas provincias, y dentro de éstas, las comunas que pueden estar ejerciendo el peso relativo sobre el total de la región, o bien en el AMGV.

También es necesario hacer hincapié en lo importante que puede llegar a ser introducirse en la estructuración del suelo para la Región, no solamente aquel que respecta a la vivienda, sino también al permisado en ICEF y Servicios. El peso de estos últimos puede implicar que existe una inversión importante en materia pública, industrial y/o financiera, lo que haría suponer el desarrollo de nuevas formas de empleo en el mediano y largo plazo.

Por el contrario, si estamos de frente a un peso o una realidad comandada por las viviendas, nos encontramos con otro dilema del desarrollo regional no esperado o impulsado en el corto y mediano plazo, el que emplea una mano de obra que serviría en realidad para reducir las tasas de desempleo, pero que como podemos constatar, son sensibles al cambio en cualquier momento. Basta revisar el nuevo incremento de las cifras de desempleo en Valparaíso

**Fuente Bibliográfica.**

MINVU, 2008 *Informe n°1 de suelo y edificación, situación nacional* y Santiago, julio, división de desarrollo urbano, [www.observatoriourbano.cl](http://www.observatoriourbano.cl)

2010 Informe de Suelo y Edificación N° 7: Primer Trimestre, mayo, [www.observatoriourbano.cl](http://www.observatoriourbano.cl)

2010 Informe de Suelo y Edificación N° 8, Segundo Trimestre, agosto, [www.observatoriourbano.cl](http://www.observatoriourbano.cl)

INE, 2003 Edificación, informe anual Publicación Anual Subdirección de Operaciones Subdepartamento Estadísticas Sectoriales

2005 Edificación, informe anual Publicación Anual Subdirección de Operaciones Subdepartamento Estadísticas Sectoriales.

2007 Edificación, informe anual Publicación Anual Subdirección de Operaciones Subdepartamento Estadísticas Sectoriales

2008 Edificación, informe anual Publicación Anual Subdirección de Operaciones Subdepartamento Estadísticas Sectoriales

2009 Edificación, informe anual Publicación Anual Subdirección de Operaciones Subdepartamento Estadísticas Sectoriales