

UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y GEOGRAFÍA  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA

---



**LA PROPIEDAD SUBSIDIADA EN LA METAMORFÓSIS DE LA CIUDAD  
NEOLIBERAL. LA RESOLUCIÓN ESPACIAL DE LA METRÓPOLIS  
PENQUISTA EN LOS SISTEMAS DE PLANICIES LITORALES DE SAN  
PEDRO DE LA PAZ Y CORONEL.**

Tesis para optar al título de Geógrafo

**Tesista**

**Marco Nicolas Meneses Cortez**

**Profesor Guía**

**Dr. Voltaire Christian Alvarado Peterson**

Concepción, agosto 2023

## **AGRADECIMIENTOS**

*Quisiera agradecer profundamente a mis padres, quienes han dedicado sus vidas a la educación y el crecimiento integral de sus hijxs. Sin dudas, agradezco todos los viajes, todos los paisajes conocidos, las experiencias y enseñanzas; las cuales, definitivamente han fortalecido la inspiración y constancia necesaria para realizar la presente investigación, junto a los demás aspectos de mi vida.*

*También quisiera agradecer a mi profesor guía Voltaire Alvarado, por otorgarme las herramientas necesarias para aventurar un camino que no solo se restringe a la redacción de la presente memoria, sino que también la apertura a un mayor entendimiento sobre el mundo en que vivimos.*

*Finalmente quisiera agradecer a mis amigos, espero que mantengamos los vínculos que nos unen en el descubrimiento de nuestras vidas.*

*Esta investigación forma parte de los resultados del Proyecto FONDECYT de Iniciación N°11220778 “Geografías de la suburbanización propietaria en el centro sur de Chile. Estructura subsidiaria residencial y socioespacialidades del bienestar (1990 – 2022).*

## ÍNDICE

RESUMEN .....	5
CAPÍTULO I: ANTECEDENTES .....	9
1.1 Introducción .....	9
1.2 Planteamiento del problema .....	10
1.3 Hipótesis .....	11
1.4 Objetivos .....	12
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO .....	13
2.1 Neoliberalismo y Estado .....	13
2.2 Estructura subsidiaria residencial .....	16
2.3 Expresión territorial del neoliberalismo .....	21
2.4 Vocación del territorio .....	25
2.5 Geografías de la propiedad subsidiada .....	26
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA .....	28
3.1 Plan de trabajo .....	29
3.2 Diseño metodológico .....	29
CAPÍTULO IV: RESULTADOS .....	34
4.1 Identificación del área de estudio .....	34
4.2 Ruta descriptiva de la urbanización de las llanuras litorales de San Pedro de la Paz y Coronel .....	47
4.3 Determinismo geográfico en la realización del mercado de la vivienda subsidiada .....	76
CAPÍTULO V: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES .....	94
4.3 Discusión .....	94
4.3 Conclusión .....	112
CAPÍTULO VI: BIBLIOGRAFIA .....	130

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Programas de vivienda subsidiada 1984 - 2016 .....	20
Tabla 2. Detalle plan de trabajo .....	29
Tabla 3. Resumen diseño metodológico .....	30
Tabla 4. Distribución de vivienda subsidiada AMC (1978 – 2023) .....	37
Tabla 5. Formas de acumulación presentes en las llanuras litorales de San Pedro de la Paz y Coronel .....	42
Tabla 6. Herramientas subsidiarias (1978 – 2005) .....	52
Tabla 7. Herramientas subsidiarias (2006 – 2023) .....	67
Tabla 8. Costo de construcción estimado por sector, San Pedro de la Paz .	81

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Distribución comunal de viviendas subsidiadas, AMC (1978 – 2023) .....	35
Figura 2. Distribución de vivienda subsidiada: Concepción – San Pedro de la Paz – Coronel (1978 – 2023) .....	38
Figura 3. Localización llanuras de San Pedro de la Paz y Coronel.....	40
Figura 4. Carta de inundación por tsunami Coronel.....	44
Figura 5. Carta de inundación por tsunami San Pedro de la Paz .....	45
Figura 6. Distribución territorial CCSS y CVS (1978 – 2005) AMC .....	53
Figura 7. Distribución espacial de conjuntos habitacionales subsidiados en Coronel (1978 – 2005) .....	57
Figura 8. Imagen satelital de Coronel, fecha: 12/30/1985.....	58
Figura 9. Imagen satelital de Coronel, fecha: 12/30/2005.....	59

Figura 10. Imagen satelital de San Pedro de la Paz, fecha: 12/30/1984 .....	63
Figura 11. Imagen satelital de San Pedro de la Paz, fecha: 12/30/2005 .....	65
Figura 12. Distribución espacial de conjuntos habitacionales subsidiados en San Pedro de la Paz (1978 – 2005).....	66
Figura 13. Distribución espacial de conjuntos habitacionales subsidiados, Coronel (2006 – 2023) .....	69
Figura 14. Imagen satelital de Coronel, fecha: 31/12/2006.....	71
Figura 15. Imagen satelital de Coronel, fecha 04/2023.....	71
Figura 16. Distribución espacial de conjuntos habitacionales subsidiados, San Pedro de la Paz (2006 – 2023).....	73
Figura 17. Emplazamiento vivienda subsidiada (1978 – 2023) y valores del suelo urbano de Coronel y San Pedro de la Paz (UF/m2) .....	89



## RESUMEN

El ímpetu global e histórico de la modernización de los estados se ha desarrollado a partir del despliegue socio - territorial de dispositivos encargados de dirimir en los asuntos que aquejan al cuerpo social. Procedimientos estatales de esta naturaleza se distinguen en el desarrollo histórico del aparato estatal chileno, toda vez que, este último, adopta, ejecuta e integra la ola modernizadora global de principios del siglo XX. Como resultado, se obtiene una paulatina interiorización del aparato estatal sobre los mecanismos esenciales de la reproducción social, como acontecería predominantemente con el desarrollo espacio – temporal de los dispositivos de salud, educación, previsión social y vivienda.

Situándose en el contexto actual del Estado neoliberal, el desarrollo del dispositivo de vivienda se relaciona materialmente con el comportamiento espacial de la ciudad neoliberal. En un principio, se avizora que la vivienda – desde un sentido ideológico-, logra resolver la propiedad a través de mecanismos de mercado, y, en consecuencia, desarrolla su faceta espacial en la expansión urbana y la metropolización.

La presente investigación avizora el desarrollo de esta resolución en la metrópolis de Concepción, particularmente en las llanuras litorales de los municipios de San Pedro de la Paz y Coronel.

**Palabras claves:** Neoliberalismo - Expresión territorial del neoliberalismo - Geografías de la propiedad subsidiada - Vivienda subsidiada.



## ABSTRACT

From a Foucauldian approach, the global and historical impetus for the modernization of states has developed from the socio-territorial use of devices in charge of directing the issues that afflict the social body. State procedures of this nature are distinguished in the historical development of the Chilean state apparatus, since the latter adopts, executes, and integrates the global modernizing wave of the early 20th century. As a result, a gradual internalization of the state apparatus on the essential mechanisms of social reproduction is obtained, as would happen predominantly with the spatio-temporal development of health, education, social security and housing devices.

Situated in the current context of the neoliberal State, the development of the housing device is materially related to the spatial behavior of the neoliberal city. Initially, it is envisioned that housing - from an ideological sense - manages to resolve ownership through market mechanisms, and, consequently, develops its spatial facet in urban expansion and metropolization.

The present investigation envisions the development of this resolution in the metropolis of Concepción, particularly in the coastal plains of the municipalities of San Pedro de la Paz and Coronel.

**Keywords:** Neoliberalism - Territorial expression of neoliberalism - Geographies of subsidized property - Subsidized housing.



## CAPÍTULO I: ANTECEDENTES

### 1.1 Introducción

La aproximación foucaultiana de la modernización de los Estados se ha orientado básicamente hacia la aplicación del control social a través del despliegue socio - territorial de dispositivos encargados de canalizar institucionalmente las problemáticas del cuerpo social. En el contexto del Estado chileno, se advierte que la modernización estatal ha convocado mayor relevancia entorno al desarrollo espacio – temporal de los dispositivos de salud, educación, previsión social y vivienda.

Desde esta perspectiva, la conquista de la sociedad por parte del Estado se ha consagrado mediante la actividad territorial de los dispositivos oficiales. Si bien esta ha sido, de forma general, la tónica de la modernización estatal, ciertamente, con el devenir histórico, han cambiado los paradigmas mediante los cuales el Estado se vincula con la sociedad. En este sentido, las distintas ideologías de gobierno han interiorizado y manufacturado sus formas respectivas de promover la modernización estatal, siendo una de estas el neoliberalismo.

En este contexto, la modernización de dispositivos, como la vivienda, representan una materia de Estado que ha marcado huellas cognoscibles en el espacio. Por ejemplo, en las principales ciudades de Chile, es posible

constatar las capas del palimpsesto histórico de la modernización del sector. Para estos efectos, Voltaire Alvarado y Rodrigo Hidalgo (2019), proponen la construcción de una estructura subsidiaria residencial encargada de la propietarización de los sectores medios y vulnerables de la población. En base a esto, el presente escrito busca dilucidar la función que ejerce la ideología en la metamorfosis urbana de una de las principales metrópolis del país; el Gran Concepción.

## **1.2 Planteamiento del problema**

En función de lo anterior, un paso inicial reside en abordar los principios ideológicos que constituyen a la ideología, con la finalidad de identificar, en la materialidad del espacio urbano, su sello ideológico. Un segundo paso consiste en seleccionar un área de estudio donde los procesos neoliberales de producción y reproducción del capital se realicen con naturalidad, como acontecería en las grandes aglomeraciones urbanas. En función del presente, se selecciona el área metropolitana de Concepción, donde la realización de la faceta espacial del neoliberalismo presenta una acelerada metamorfosis urbana. (Alvarado, V., 2019).

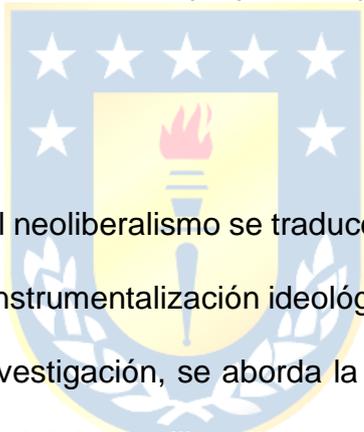
Al conjugar los puntos obtenidos, se procede a georreferenciar la información espacial sobre la distribución territorial y temporal de los conjuntos de vivienda subsidiada de la AMC. Debido a que el foco radica en dilucidar la relación entre la producción urbana y la ideología, resulta preciso establecer límites temporales. Para estos efectos, se establece 1978 como el año de partida, debido a que, durante este, se consagra la definición jurídica, ideológica y

ejecutiva del instrumento subsidiario de promoción de la propiedad para los sectores vulnerables de la población.

Una vez establecidos los límites temporales y territoriales de los procesos neoliberales de producción urbana – habitacional subsidiada, se procede a describir los alcances de la faceta espacial de la ideología en las transformaciones urbanas que se desarrollan en el Gran Concepción. En síntesis, el objetivo principal apunta a dilucidar como el neoliberalismo influye en las transformaciones morfológicas de las ciudades a través de sus mecanismos de promoción de la propiedad para sectores medios y vulnerables.

### **1.3 Hipótesis**

La expresión territorial del neoliberalismo se traduce en las formas espaciales producidas a partir de la instrumentalización ideológica del aparato estatal. En el caso de la presente investigación, se aborda la metamorfosis urbana que genera la expresión territorial del neoliberalismo mediante la promoción de la vivienda subsidiada. Se avizora que esta “expresión ideológica – espacial”, debe identificar ciertos requisitos geográficos que posibiliten, en efecto, dicha manifestación. En esta línea, la expresión espacial de la ideología se encuentra determinada por las características de la región geográfica. Para estos efectos, la geomorfología regional determina los espacios donde puede encontrar rentabilidad la expresión ideológica mediante la constitución de un mercado de la vivienda subsidiada.



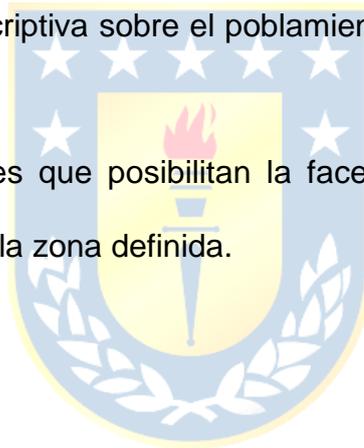
## **1.4 Objetivos**

### **Objetivos Generales**

Describir la faceta espacial del neoliberalismo en el área metropolitana de Concepción a partir de la concentración espacial de subsidios de compraventa de vivienda ejecutados entre 1978 y 2023.

### **Objetivos específicos**

- 1) Identificar y describir desde San Pedro de la Paz y Coronel la dinámica de concentraciones subsidiarias de vivienda en los llanos de la AMC.
- 2) Elaborar ruta descriptiva sobre el poblamiento habitacional de la zona definida.
- 3) Identificar variantes que posibilitan la faceta/expresión territorial del neoliberalismo en la zona definida.



## CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

### 2.1 Neoliberalismo y Estado

El objetivo de la presente investigación consiste en dilucidar la mecánica por la cual la ideología realiza su modelo de sociedad mediante la instrumentalización del aparato estatal. De esta forma, interesa abordar su realización a partir de los mecanismos que promueven el acceso a la propiedad a los sectores más empobrecidos del cuerpo social. En este sentido, resulta esencial ahondar en los planteamientos del modelo de sociedad neoliberal.

Para comprender la lógica y génesis de la ideología, resulta elemental profundizar en los estudios realizados por Michael Foucault (2016). De acuerdo con el autor, el neoliberalismo remitiría su enclave ideológico a los postulados realizados por el ordoliberalismo alemán de la primera mitad del siglo XX. En específico, el ordoliberalismo surge a propósito del denominado “coloquio de Walter Lippmann”, en el cual, diversos intelectuales opositores al totalitarismo nazi (Walter Eucken, Franz Bohm, Wilhelm Ropke, Friedrich Hayek, Karl Popper, Alexander Rustow, Walter Lippmann, Alfred Müller Armack), discuten ideas sobre la definición del Estado en un contexto socioeconómico de libre mercado (Foucault, M., 2016).

En esta línea, el ordoliberalismo propone la constitución de una “economía social de mercado”, la cual aboga por el establecimiento de un sistema social cuyo motor de producción y reproducción corresponda a la perpetuación de mecanismos competitivos dentro del cuerpo social. En este sentido, el principio de gubernamentalidad remitiría a la administración de un marco regulatorio que resguarde el adecuado funcionamiento de los mecanismos competitivos. De esta forma, la ideología busca consolidar una sociedad empresarial, donde cada individuo constituye una empresa de sí mismo que compite activamente en el juego económico de la oferta y la demanda (Foucault, M., 2016). En definitiva, neoliberalismo y ordoliberalismo proponen la constitución de un Estado capaz de moldear las formas sociales para una efectiva ejecución social de los mecanismos de la competencia.

Ante esto, la ideología repara en la incapacidad socioeconómica de ciertos sectores sociales de participar libremente del mercado en la satisfacción de sus necesidades. Esta situación propone cierta dificultad a la consagración social de la ideología, toda vez que margina a aquellos sectores cuyas condiciones de vida les imposibilitan una adecuada participación del mercado. En consecuencia, la labor del Estado neoliberal consiste en diseñar mecanismos que faciliten a estos sectores el acceso a la competitividad del mercado.

Para realizar lo anterior, ambas ideologías confluyen en el establecimiento del “impuesto negativo” (Foucault, M., 2016), cuya funcionalidad consiste en subsidiar el acceso a los servicios básicos para los sectores más

empobrecidos. En esta línea, se establece un umbral mínimo de propiedad u acceso a condiciones socioeconómicas, las cuales, ideológica y teóricamente, deberían garantizar a cualquier individuo la posibilidad de participar de los mercados de capitales.

En este contexto, correspondería al Estado promover el ascenso social de los sectores menesterosos hasta alcanzar el denominado umbral. Al mismo tiempo, el mecanismo debe procurar la prudencia en la ayuda otorgada, de modo que, a través de estas, los beneficiarios no se encuentren posibilitados de garantizar su existencia a través de ayudas estatales (Foucault, M., 2016).

Respecto al caso del Estado neoliberal chileno, instalado en la década de los setenta y ochenta en virtud del régimen dictatorial, se obtiene una homologación del impuesto negativo, el cual pasa a denominarse como “principio de subsidiaridad” (Vergara, P., 1984). Este principio busca apoyar a los grupos vulnerables a través de su focalización y caracterización socioeconómica. Una vez identificada esta población, el Estado procede subsidiar el acceso a servicios básicos como salud, educación, alimentación, previsión social, vivienda, entre otros.

Claramente, las formas de subsidiaridad varían entre los diferentes servicios, no obstante, en función de la presente investigación, interesa ahondar la esfera del principio de subsidiaridad que aborda la problemática habitacional de las clases medias y vulnerables.

## 2.2 Estructura subsidiaria residencial

El concepto es propuesto originalmente por los autores Rodrigo Hidalgo y Voltaire Alvarado, cuya intención remite a comprimir políticas, lineamientos, mecanismos, reglamentos, etc., dentro de una infraestructura conceptual capaz de organizar el relato histórico de la propiedad en Chile.

Considerando lo planteado sobre la teoría de la modernización de los Estados, y, recordando la importancia de la vivienda para estos efectos, es que los autores construyen una infraestructura conceptual capaz de organizar la narrativa histórica de la vivienda.

Para esto, elaboran una ruta descriptiva que encadena acontecimientos históricos ligados al desarrollo del dispositivo de la vivienda social, la cual, aporta sustancialmente en la inteligibilidad de su operatividad actual.

Los autores plantean, como punto de partida, la creación de los Consejos Habitacionales de 1906, donde el trabajo gubernamental de la vivienda se restringe a denunciar la insalubridad y las prácticas degenerativas que acontecían en los cuartos redondos y conventillos, además de incentivar la formación de sociedades encargadas de construir habitaciones salubres<sup>1</sup>.

Posteriormente, prosigue la creación de la Caja de la Habitación Popular en 1936, la cual se encargaría progresivamente de robustecer el aparato burocrático de provisión de vivienda, incorporando fondos de cajas de empleados públicos y gremiales. La incorporación de diversas agencias,

---

<sup>1</sup> Artículo 1°, ley N°1.838, 20 de febrero de 1906.

públicas y privadas, a participar en la producción de vivienda social, representaría la tónica de la Caja de la Habitación Popular, cuya operatividad se extendería hasta su anexión con las corporaciones de vivienda en 1953.

La Corporación de la Vivienda (Corvi) representaría la consolidación de un organismo estatal autónomo encargado de la producción habitacional a nivel nacional. Durante este periodo, la estructura adquiere gran parte de los lineamientos que hereda posteriormente el SERVIU, entre los cuales destaca la creación de la figura del contrato entre los interesados y la CORVI en la tramitación de los préstamos, lo cual se puede homologar con la ayuda estatal que implica el subsidio actual; y la creación de mecanismos de caracterización socioeconómica, cuya lógica se mantiene en operación.

En esta línea, la corporación cobra gran relevancia territorial, toda vez que dirige la producción habitacional a nivel nacional; construye proyectos habitacionales modernos en áreas centrales; se relaciona con las industrias en la construcción de conjuntos habitacionales filiales; y sorteja el déficit habitacional derivado de las migraciones campo – ciudad que produce del auge industrial de mediados del siglo XX.

En este contexto, la llegada del SERVIU implicaría una transferencia de conocimientos y metodologías de trabajo condensados por la experiencia habitacional del Estado chileno durante el siglo XX. la instalación del Serviu implica, a su vez, el comienzo del periodo neoliberal de la estructura estatal residencial chilena.

En esta línea, una de las políticas habitacionales inaugurales del modelo neoliberal de producción de vivienda, remite a la introducción de la figura del subsidio como representación de la ayuda estatal en la adquisición de la propiedad para los sectores más menesterosos de la población. Esto se realiza a partir de la promulgación del D.S. N°188 de 1978, el cual define el alcance ideológico y ejecutivo del dispositivo encargado de gestionar el acceso a la vivienda.

El decreto manifiesta la cualidad de ayuda estatal que supone el subsidio habitacional, enfatizando la importancia del esfuerzo individual a través del ahorro y el acceso a créditos hipotecarios<sup>2</sup>. Finalmente, este decreto consolida la triada ahorro, subsidio, y crédito en la financiarización de la propiedad.

A partir de este punto, se advierte la sucesión de diversas herramientas subsidiarias que implantan su sello en el derrotero histórico de la estructura subsidiaria residencial. En efecto, se sucede una amplia gama de herramientas subsidiarias, algunas destinadas a la compraventa, alquiler y mejoramiento de entornos, considerando, en esta última, su indisoluble vinculación con el valor del patrimonio residencial. En definitiva, la sucesión de los instrumentos subsidiarios aporta en la sofisticación progresiva de la estructura residencial, principalmente a partir de la modernización conceptual de la propiedad que impone el devenir histórico.

---

<sup>2</sup> Artículo 1º, Decreto Supremo 188, 1978.

A propósito de esta sofisticación, se propone una categorización temporal de los resultados espaciales producidos por el modelo neoliberal de producción de vivienda.

Efectivamente, se asevera que, en primer lugar, durante la década de los ochenta, noventa y principios de los dos mil, la política habitacional determina disminuir abruptamente el déficit habitacional, así como también erradicar los campamentos habitacionales irregulares. Para lo primero, elabora una política habitacional de propietarización cuantitativa, la cual obtiene buenos resultados en la disminución del déficit. Para lo segundo, se llevan a cabo políticas de erradicación y radicación de campamentos irregulares provenientes de las zonas centrales hacia las periferias de las principales ciudades del país.

La conjugación de las políticas habitacionales del periodo mencionado, plantean la disminución del déficit a través de políticas de construcción habitacional masivas, las cuales, obtienen un éxito relativo, toda vez que, con el paso del tiempo, la nula consideración de aspectos cualitativos en la construcción de la vivienda, se manifestarían espacialmente a través de barrios marginados, segregados, estigmatizados, carentes de áreas verdes y zonas destinadas al esparcimiento u desarrollo espiritual, situación que acontecería mayoritariamente en las periferias de las ciudades.

Producto de esta manifestación espacial, surge la importancia de una política que considere una mayor inserción de aspectos cualitativos en la producción de vivienda subsidiada. Ante esta demanda, durante mediados de la primera

década de los dos mil, los subsidios comienzan progresivamente a incorporar criterios relacionados con el equipamiento comunitario, las áreas verdes, las dimensiones de la vivienda, la integración social y territorial.

Vale decir, en función del derrotero histórico de los subsidios habitacionales del periodo neoliberal, se obtiene que el desarrollo de la política habitacional y, también, del neoliberalismo, no resultan inmunes al vaivén que impone el devenir histórico. Es decir, hasta la actualidad, el neoliberalismo de la vivienda ha demostrado su capacidad para engullir la progresividad cualitativa de las demandas habitacionales y, en consecuencia, ofertar, en función de su reproducción ideológica, productos que satisfagan tal necesidad. Con esto en consideración, se habla de una sofisticación continua de la estructura subsidiaria residencial chilena.

A continuación, se enlistan las herramientas subsidiarias que participan de la sofisticación neoliberal de la estructura subsidiaria residencial.

**Tabla 1. Programas de vivienda subsidiada 1984 - 2016**

Año de sanción	Nombre del programa	Cobertura
1984	Programa de vivienda básica (D.S. N°62).	Compraventa: viviendas básicas para familias en condición de vulnerabilidad social.
1985	Programa especial para trabajadores P.E.T. (D.S. N°235).	Compraventa: viviendas básicas para trabajadores de empresas, grupos organizados por entidades públicas y privadas.
1988	Sistema general unificado de subsidio habitacional (D.S. N°44).	Compraventa y construcción: viviendas para familias con capacidad hipotecaria.
1990	Programa de vivienda progresiva (D.S. N°140).	Compraventa: viviendas construidas en dos etapas, focalizadas en zonas urbanas y rurales.

2002	Programa de vivienda social dinámica sin deuda (D.S. N°5).	Compraventa: focalizada en adultos mayores y viviendas anteriormente adjudicadas.
2004	Nuevo reglamento del subsidio habitacional (D.S. N°40).	Compraventa y construcción: viviendas para familias con capacidad hipotecaria.
2006	Fondo solidario de vivienda I y II (D.S. N°176).	Compraventa y construcción: aporte dirigido a familias con alta vulnerabilidad social.
2011	Sistema integrado de subsidio habitacional (D.S. N°1).	Compraventa y construcción: viviendas nuevas o usadas; autoconstrucción de habitaciones rurales.
2012	Fondo solidario de elección de vivienda (D.S. N°49).	Compraventa y construcción: aporte dirigido a familias con alta vulnerabilidad social.
2015	Subsidio habitacional extraordinario para proyectos de integración social (D.S. N°116).	Compraventa: viviendas para familias en vulnerabilidad social, sectores medios con subsidio y otros sin subsidio adjudicado.
2016	Programa de integración social y territorial (D.S. N°19).	Compraventa: viviendas para familias con capacidad de ahorro e hipotecaria, construidas como conjuntos de integración social y territorial.

Fuente: elaboración propia a partir de Tabla 4. Programas subsidiarios focalizados en la categoría Casa Propia 1990 – 2016, Alvarado V., 2019.

### 2.3 Expresión territorial del neoliberalismo

La elaboración del presente término deriva conceptualmente de la faceta espacial del neoliberalismo planteado por Voltaire Alvarado (2019). Es posible aseverar que la expresión territorial del neoliberalismo funciona como un subproducto de la faceta espacial del neoliberalismo.

La faceta espacial del neoliberalismo representa las formas territoriales que produce la vivienda subsidiada sobre la geografía.

No obstante, el concepto aglomera consideraciones que involucran aspectos no solo espaciales, sino que ideológicos, geográficos, económicos, urbanos, entre otros. Es decir, la faceta espacial del neoliberalismo se relaciona intrínsecamente con la unicidad espacio temporal que implica la región geográfica. Esta condición geográfica, que implica la realización de la faceta espacial del neoliberalismo, la define el mismo autor al desarrollar la categoría de la megaregion urbana central:

“Como categoría clave en la Geografía, la región ha enseñado que un conjunto de fenómenos acontecidos en un área específica, en una trayectoria de tiempo adecuada para la constatación de cambios y permanencias, pueden producir unidades espaciales únicas e irrepetibles, sustentadas en que las partes de un todo son las que definen sus límites y fronteras” (2019).

A partir de tal definición, es posible aproximar la unicidad de factores que producen esta faceta espacial, donde se relacionan, entre los principales, aspectos morfológicos, económicos, políticos, ideológicos, urbanos, etc., que confluyen en la materialización, a través de la propiedad subsidiada, de la faceta espacial de la ideología.

En base a esta proposición, se abre la posibilidad, en el presente trabajo, de abordar la derivada que implica la expresión territorial del neoliberalismo.

En síntesis, el desarrollo de este concepto vendría a especificar la presencia de dinámicas geográficas que permiten la realización de una expresión territorial neoliberal, considerando una reunión de factores específicos que

permiten tal expresión. En función de ahondar en estos factores, es preciso considerar siempre la unicidad que supone la región geográfica.

Para el caso del presente estudio, se aproxima a la expresión territorial del neoliberalismo -producida por la vivienda subsidiada- en la región geográfica del área metropolitana de Concepción.

En primer lugar, resulta preciso retomar las bases fundamentales del modelo de sociedad neoliberal, el cual, de forma breve, propone la mayor participación posible del mercado en la sociedad a través de un marco regulatorio diseñado por el Estado (Foucault, M., 2016). Sin embargo, como se menciona en el apartado de Neoliberalismo y Estado, debe regir un principio de subsidiaridad capaz de promover el acceso al mercado a los sectores desposeídos de la sociedad. No obstante, esto no implica un cese en la actividad del mercado, al contrario, el Estado debe diseñar mecanismos para incorporar las dinámicas del libre mercado en aquellas áreas donde rige el principio de subsidiaridad.

En síntesis, la realización del principio de subsidiaridad en la promoción de la vivienda subsidiada, debe incorporar mecanismos que incentiven la competitividad y se ajusten lo mejor posible a las dinámicas del libre mercado. Para estos efectos, la promoción de la vivienda debe operar como un mercado competitivo donde los actores involucrados generen rentabilidad.

Sin embargo, debido a que este asunto se enmarca en la jurisdicción del principio de subsidiaridad, es posible advertir que, sin en la adecuada intervención estatal, la realización de este mercado no tendría viabilidad. En

esta línea, se habla de un mercado cuya rentabilidad descansa en el marco regulatorio que establece el Estado para el adecuado funcionamiento de estos mercados.

Ahora, ¿Cuáles serían los alcances geográficos en la constitución de estos mercados?, pues bien, la geografía, ciertamente, desempeña un rol vital en esta constitución. En primer lugar, desde una posición ideológica, la producción de renta constituye un factor primordial en todo tipo de operaciones, toda vez que representa la finalidad ulterior de las empresas que participan del libre mercado. A partir de esto, considerando la cualidad mercantil de la vivienda subsidiada, esta tiene por objeto -además de promover la vivienda a los sectores más desposeídos-, ofertar cierta rentabilidad a las empresas interesadas en participar de ella. En función de lo anterior, los mecanismos estatales deben identificar, territorialmente, aquellos hotspots comparativos que permitan la rentabilidad del mercado de la vivienda subsidiada. En este sentido se realiza una valorización de los atributos geográficos.

A partir de esto, el neoliberalismo de Estado debe barajar las características geográficas de la región con la finalidad de resolver, a partir de estas características, donde y como puede expresarse territorialmente la faceta espacial del neoliberalismo. Vale decir, el Estado, debe encontrar las ventajas comparativas que ofrece la región para solventar, a través del mercado, la promoción de la propiedad subsidiada para el cuerpo social de la zona. Para estos efectos, el organismo estatal debe sortear los factores morfológicos,

urbanos, económicos, administrativos, sociales, políticos, etc., que acontecen en la denominada región, con la finalidad de establecer las condiciones para la rentabilización de un mercado habitacional subsidiado.

Finalmente, la expresión territorial del neoliberalismo busca valorizar la amalgama de elementos presentes en una determinada región, para producir, ideológicamente, la solución a una problemática social a través del mercado. En definitiva, el presente concepto busca dilucidar como y donde realiza esta expresión territorial el Estado neoliberal en la metrópolis del Gran Concepción.

#### **2.4 Vocación del territorio**

Desde una perspectiva institucional, la vocación territorial guarda relación con la capitalización de los atributos presentes dentro de las divisiones administrativas estatales definitivas, vale decir, los municipios. Desde esta argumentación, la vocación territorial que puede adoptar cierta comuna varía dependiendo de los atributos geomorfológicos, territoriales, estratégicos, culturales, políticos, etc., que contengan dentro de sus fronteras.

Ciertamente, la vocación que pueden adoptar los territorios no se circunscribe únicamente a la capitalización de las ventajas comparativas que se presenten dentro de la unidad administrativa, toda vez que esta, en determinadas ocasiones, puede trabajar cierto tipo de vocación en función de un desarrollo metropolitano mayor.

Por ejemplo, ciertas características de las regiones costeras permiten una especialización portuaria; otras, localizadas en centros urbanos altamente densificados, orientan su desarrollo hacia una funcionalidad metropolitana,

enfocándose, a modo de ejemplo, en los tipos de vocación residencial o de servicios.

En resumen, la vocación que asumen los territorios no se restringe únicamente a la capitalización de los recursos presentes dentro de su circunscripción, de modo tal que, en diferentes contextos, estas unidades pueden desarrollar un tipo de vocación territorial que aporte a un tipo de desarrollo metropolitano.

### **2.5 Geografías de la propiedad subsidiada**

De forma similar a los conceptos anteriores, las geografías también derivan de la actividad territorial de la faceta espacial del neoliberalismo (Alvarado, V., 2019). En este sentido, estas geografías buscan agrupar y delimitar las dinámicas que dan lugar a una geografía donde se produce, para el caso de esta investigación, la faceta espacial del neoliberalismo a través de la propiedad subsidiada.

Así como los municipios, desde una perspectiva institucional, funcionan como la división administrativa definitiva del Estado; las geografías de la propiedad subsidiada, buscan sintetizar y delimitar un conjunto de dinámicas territoriales donde confluyen dialécticas geográficas, económicas, políticas, ideológicas, sociales, culturales, entre otras, a partir de un denominador común: el trabajo territorial estatal en la producción ideológica de un mercado inmobiliario destinado a producir vivienda para los sectores medios y vulnerables de la población.

En definitiva, el concepto sirve para categorizar los productos derivados del modelo estatal de producción de vivienda para los sectores más desposeídos del cuerpo social. Para estos efectos, la realización de la expresión territorial del neoliberalismo desemboca en la producción de geografías de la propiedad subsidiada. Finalmente, la utilización del concepto en la presente investigación sirve para concentrar los efectos territoriales variopintos que produce la faceta espacial del neoliberalismo en el Gran Concepción.



### CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

El desarrollo de la presente investigación implica, en primer lugar, recopilar la mayor cantidad de información posible relacionada con la edificación de viviendas sociales/subsidiadas emplazadas en las comunas de la AMC entre 1978 y 2023. Se escoge 1978 debido a que durante tal año se promulga el reglamento oficial del subsidio habitacional, el cual define y reglamenta los alcances ideológicos y ejecutivos del concepto<sup>3</sup>. Gran parte de esta información se obtiene directamente de fuentes oficiales como el MINVU, no obstante, también se incluye la revisión de archivos históricos y la georreferenciación de la oferta inmobiliaria actual disponible en los portales web que facilita el MINVU. Con del despliegue territorial de la información recopilada, se obtiene la distribución de la vivienda subsidiada en el AMC desde 1978 hasta 2023.

Una vez obtenida la totalidad de la información, se procede, a través del software ArcGIS, a visualizar espacialmente la distribución territorial de los polígonos habitacionales subsidiados de la AMC. En este caso, la distribución se centra notablemente entre las comunas de Concepción, San Pedro de la Paz y Coronel, lo cual permite identificar la zona geomorfológica donde se ha

---

<sup>3</sup> Artículo 1º, Decreto Supremo 188, 1978.

llevado a cabo de manera sistemática la edificación de viviendas subsidiadas en la intercomuna.

Para un mejor entendimiento sobre la distribución histórica de la zona definida, se realiza, para el segundo objetivo específico, una ruta descriptiva sobre el poblamiento de la zona. Para realizar esto, resulta oportuno contrastar la información territorial con los acontecimientos históricos que dan forma a la sofisticación de la estructura subsidiaria residencial.

Finalmente, para el tercer objetivo específico, se identifican las variables territoriales de la zona que permiten la realización de la faceta espacial en la AMC.

### 3.1 Plan de trabajo

El siguiente cuadro expresa el plan de trabajo.

**Tabla 2. Detalle plan de trabajo**

Hitos trabajo de investigación	Marzo-2023	Abril-2023	Mayo-2023
Objetivo específico 1			
Objetivo específico 2			
Objetivo específico 3			

Fuente: elaboración propia.

### 3.2 Diseño Metodológico

Para abordar los objetivos propuestos, se establece el siguiente diseño metodológico.

**Tabla 3. Resumen diseño metodológico**

Objetivos	Datos/Fuentes	Procesamiento/Ejercicios	Resultado o productos obtenidos
Identificar y describir desde San Pedro de la Paz y Coronel la dinámica de concentraciones subsidiarias de vivienda en los llanos de la AMC.	Conjuntos habitacionales subsidiados catastrados. Sistemas geomorfológicos del AMC.	Cruce de información: distribución metropolitana de conjuntos habitacionales subsidiados (1978 – 2023) y sistemas geomorfológicos de la región del AMC. Amenazas socio naturales presentes en los sistemas morfológicos.	Cantidad de vivienda subsidiada construida por comuna del AMC. Características geomorfológicas de la zona definida para el desarrollo mayoritario del mercado de la vivienda subsidiada. Amenazas socio naturales presentes en la zona definida.
Elaborar ruta descriptiva sobre el poblamiento habitacional de la zona definida.	Periodos de actividad de subsidios habitacionales presentes en la zona definida. Polígonos habitacionales subsidiados. Archivo histórico: San Pedro de la Paz, Coronel.	Cruce de información entre periodo de actividad de subsidios habitacionales, acontecimientos históricos (Coronel y San Pedro de la Paz).	Dos periodos de la estructura subsidiaria residencial: (1978 – 2005; 2005 – 2023). Vocación territorial de la zona definida.
Identificar variantes que posibilitan la faceta/expresión territorial del neoliberalismo en la zona definida.	Valores del suelo zona definida. Distribución polígonos habitacionales subsidiados. Costos y rentabilidad en la oferta inmobiliaria de la zona. Corredores habitacionales.	Cruce entre valores de suelo zona definida; distribución de proyectos habitacionales subsidiados; rentabilidad de operaciones inmobiliarias.	Ventajas geográficas de la zona que permiten establecer un mercado de la vivienda subsidiada.

Fuente: elaboración propia.

### 3.4 Primer objetivo específico y actividades

Este objetivo plantea la necesidad de identificar y describir el área geográfica donde se concentra mayoritariamente la producción de vivienda subsidiada

en la AMC durante el periodo 1978 – 2023. Para realizar esto, resulta necesario visualizar la información a partir del software ArcGIS.

La primera tarea consiste en recopilar y georreferenciar la mayor cantidad de información posible relacionada con la edificación de conjuntos habitacionales subsidiados. Para estos, el Minvu proporciona archivos vectoriales sobre el catastro nacional de viviendas sociales. Desde el Minvu se puede acceder a una amplia gama de polígonos habitacionales subsidiados.

Pese a esto, la información que proporcionada no es completa, para lo cual, se procedió a investigar, a través de archivos históricos de ciertos barrios, los instrumentos subsidiarios involucrados en su edificación. También se accedió a los portales inmobiliarios que facilita la página web del Minvu para cotizar la oferta de vivienda subsidiada en el mercado.

Una vez georreferenciado el universo de la información recopilada, se procede a visualizar su distribución comunal en el software ArcGIS, con la finalidad de obtener las tendencias metropolitanas de concentración habitacional subsidiada.

A partir de esto, se identifica la zona donde se produce la mayor concentración y se abordan las características geomorfológicas de la zona, considerando los tipos de ecosistemas presentes, sus funciones ecosistémicas y los riesgos presentes.

Con esto, se obtiene la zona geomorfológica donde el Estado, en Concepción, resuelve su faceta espacial a través de la promoción de la vivienda subsidiada.

### **3.5 Segundo objetivo específico y actividades**

Los productos que se obtienen al desarrollar el primer objetivo permiten establecer la delimitación del área de estudio, lo cual facilita la intención de describir como se realiza esta faceta espacial.

Considerando la delimitada zona de influencia, se procede a indagar la relación territorial entre el desarrollo histórico -durante el neoliberalismo- de la estructura subsidiaria residencial y sus implicancias espaciales en la AMC.

La finalidad de este objetivo radica en la elaboración de una ruta descriptiva sobre el poblamiento habitacional de la zona de interés durante el periodo establecido. Esta ruta descriptiva permite sentar bases históricas que posibilitan y determinan el tipo de vocación territorial que adaptaría el territorio en función del desarrollo metropolitano del Gran Concepción.

### **3.6 Tercer objetivo específico y actividades**

El último objetivo reúne los productos obtenidos de los objetivos anteriores: la delimitación del área de estudio y el contexto histórico mediante el cual comienza la vocación habitacional del área establecida.

Con la finalidad de desarrollar la descripción de la expresión territorial del neoliberalismo, el presente objetivo debe identificar, en primer lugar, las variables que permiten la viabilidad económica de esta expresión ideológica.

En función de lo anterior, resulta prioritario identificar el valor del suelo de la zona de interés donde se emplaza mayoritariamente la vivienda subsidiada de la AMC, con la finalidad de comprobar en que rango de valores se producen

las geografías de la propiedad subsidiada y si estas se localizan, efectivamente, en la zona definida en el primer objetivo específico.

También es importante indagar sobre los costos de construcción y urbanización que ofrecen los diferentes terrenos de la zona, toda vez que este representa un factor elemental en la rentabilidad de los procesos inmobiliarios. Esta información es importante, toda vez que revela como el Estado sortea la problemática habitacional a través del diseño de un mercado inmobiliario.

De esta forma, se busca comprobar como las características geomorfológicas, económicas, culturales, sociales, etc., que se presentan en determinada región geográfica, influyen en las posibilidades del neoliberalismo en el establecimiento territorial de un mercado habitacional subsidiado.



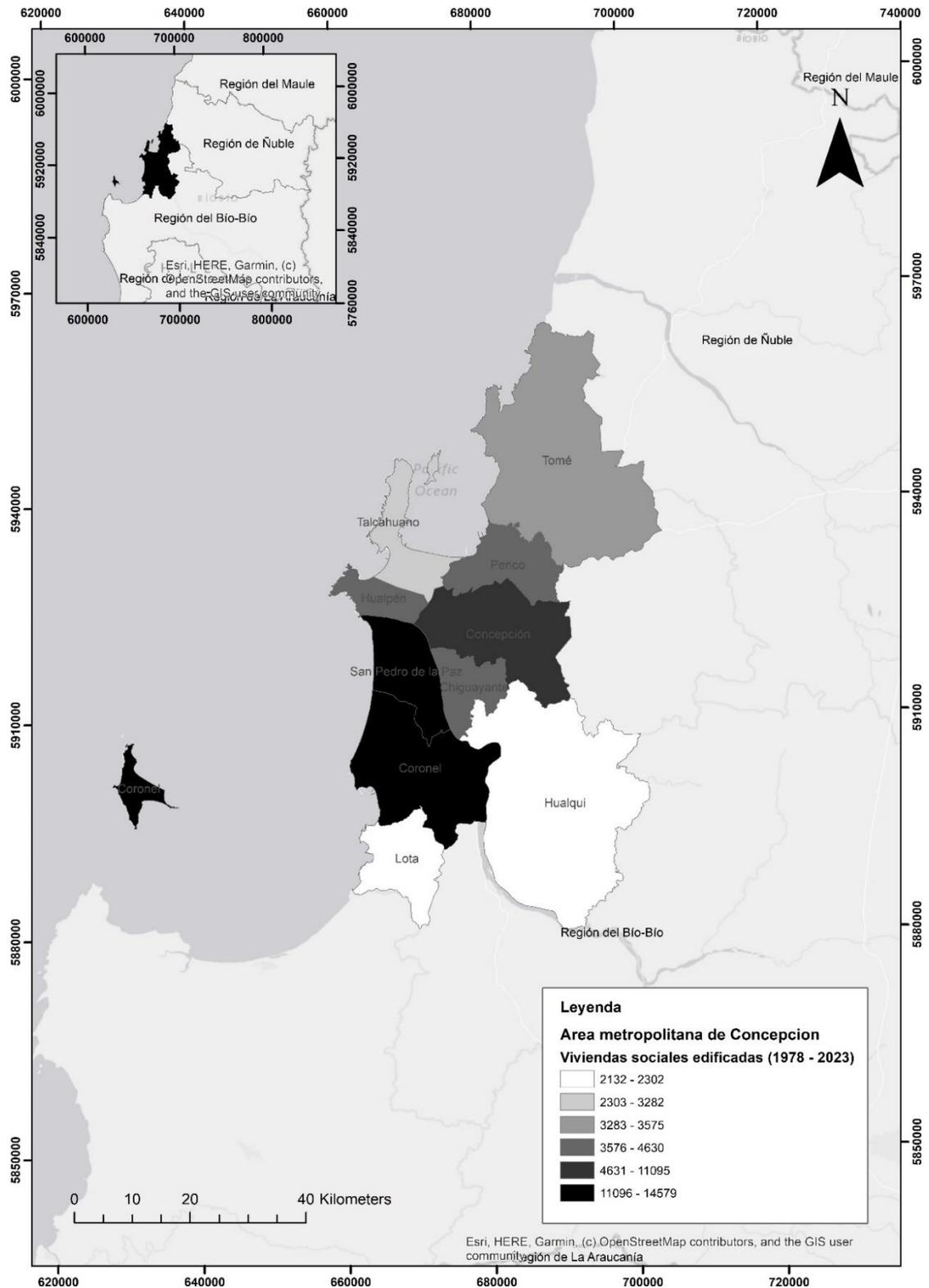
## CAPÍTULO IV: RESULTADOS

### 4.1 Identificación del área de estudio

El presente apartado pretende identificar las extensiones territoriales por las cuales el neoliberalismo desarrolla su faceta espacial en la metrópolis del Gran Concepción. En este sentido, resulta primordial dilucidar la distribución comunal de la vivienda subsidiada que acontece en la metrópolis para el periodo 1978 – 2023.



Figura 1. Distribución comunal de viviendas subsidiadas, AMC (1978 – 2023)



Fuente: elaboración propia a partir de Minvu.

La Figura anterior ilustra como el grueso de la construcción de vivienda subsidiada, en la AMC, tiende hacia la concentración en los municipios de San Pedro de la Paz y Coronel.

Tal como acontece en los suelos centrales de los grandes conglomerados metropolitanos, la escasa disponibilidad de suelos producto de la avanzada consolidación urbana, promueve la tendencia hacia la periferización de la inmobiliaria subsidiada, o bien, se realizan en las zonas centrales a partir de su verticalización (Prada – Trigo et al., 2022). Pese a esto, los conjuntos centrales verticalizados representan una parte minoritaria del universo de vivienda subsidiada edificada, toda vez que el grueso de esta queda relegada a los paños no urbanizados de las periferias.

A modo de ejemplo, esta situación acontece en las áreas metropolitanas de Santiago, Concepción y Valparaíso, donde la vivienda subsidiada en extensión tiende al emplazamiento periférico. En esta línea, son otros los municipios de la metrópolis que se encargan de recibir este tipo de producción inmobiliaria. En el caso de Concepción, y, como se asevera en la Figura 1, las comunas que se han encargado, mayoritaria e históricamente de adoptar una vocación residencial subsidiada en función metropolitana, han sido San Pedro de la Paz y Coronel.

El detalle de esta distribución se puede evidenciar en la siguiente tabla.

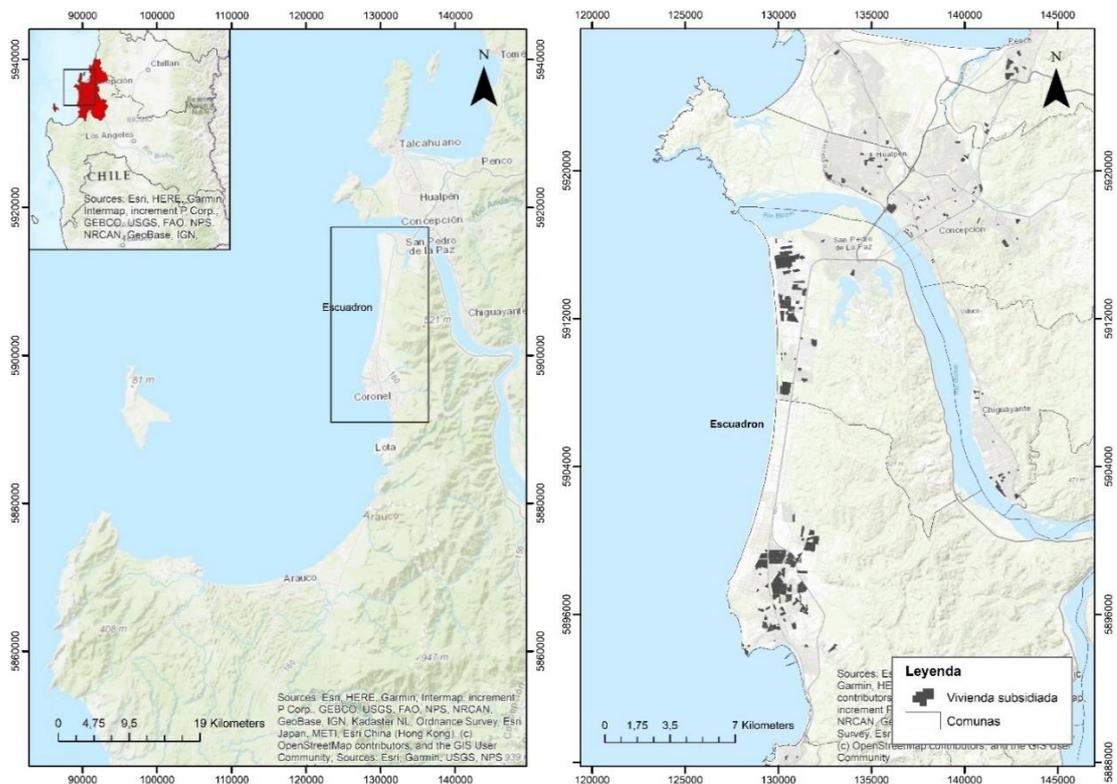
**Tabla 4. Distribución de vivienda subsidiada AMC (1978 – 2023)**

Comunas	N.º viviendas construidas (1978 – 2023)
Coronel	14579
San Pedro de la Paz	14465
Concepción	11095
Chiguayante	4630
Hualpén	4618
Penco	4581
Tome	3575
Talcahuano	3282
Hualqui	2302
Lota	2132

Fuente: elaboración propia a partir de Minvu.

Los datos de la Tabla 2 evidencian la hegemonía residencial subsidiaria del eje litoral sur metropolitano, destacando a San Pedro de la Paz y Coronel como los municipios líderes en esta producción. Pese a esto, en función de la expresión territorial ideológica que persigue la presente investigación, resulta menesteroso identificar el detalle de tal distribución, con la finalidad de obtener el espacio geográfico mediante el cual se posibilita tal realización. Para esto, la siguiente Figura ilustra la distribución espacial de los conjuntos habitacionales subsidiados en el eje litoral – sur de la AMC.

**Figura 2. Distribución de vivienda subsidiada: Concepción – San Pedro de la Paz – Coronel (1978 – 2023)**



Fuente: Elaboración propia a partir de Minvu.

Como ilustra la Figura 2, se observa una clara tendencia hacia el emplazamiento de la vivienda subsidiada sobre los suelos litorales de San Pedro de la Paz y Coronel.

En efecto, la inclinación metropolitana por el emplazamiento sistemático de la vivienda subsidiada en estos terrenos se relaciona con las características morfológicas que ofertan las planicies litorales de la denominada “llanura de San Pedro” (Ilabaca, P., 1989), que incorpora, ciertamente, las llanuras de Coronel.

Respecto a la composición geomorfológica de este sistema de llanuras, Martínez et al., 2016, lo define de la siguiente manera:

“La llanura de San Pedro es una antigua planicie litoral, desarrollada durante el cuaternario, donde actualmente se emplazan las comunas de San Pedro y parte de la conurbación con Coronel”.

Los autores destacan que la etapa final de la evolución paleo-geomorfológica de la llanura de San Pedro acontece durante la transgresión flandrense -entre 2200 y 1600 AP-, la cual, genera la progradación de la planicie litoral de San Pedro y el desarrollo de formas de acumulación reconocidas como planicies litorales, campos dunares, llanura y depósitos aluviales, playa, cordones dunares y humedales (2016). La localización de las llanuras se puede evidenciar en la Figura siguiente.

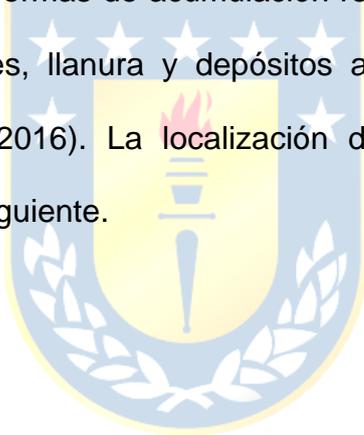
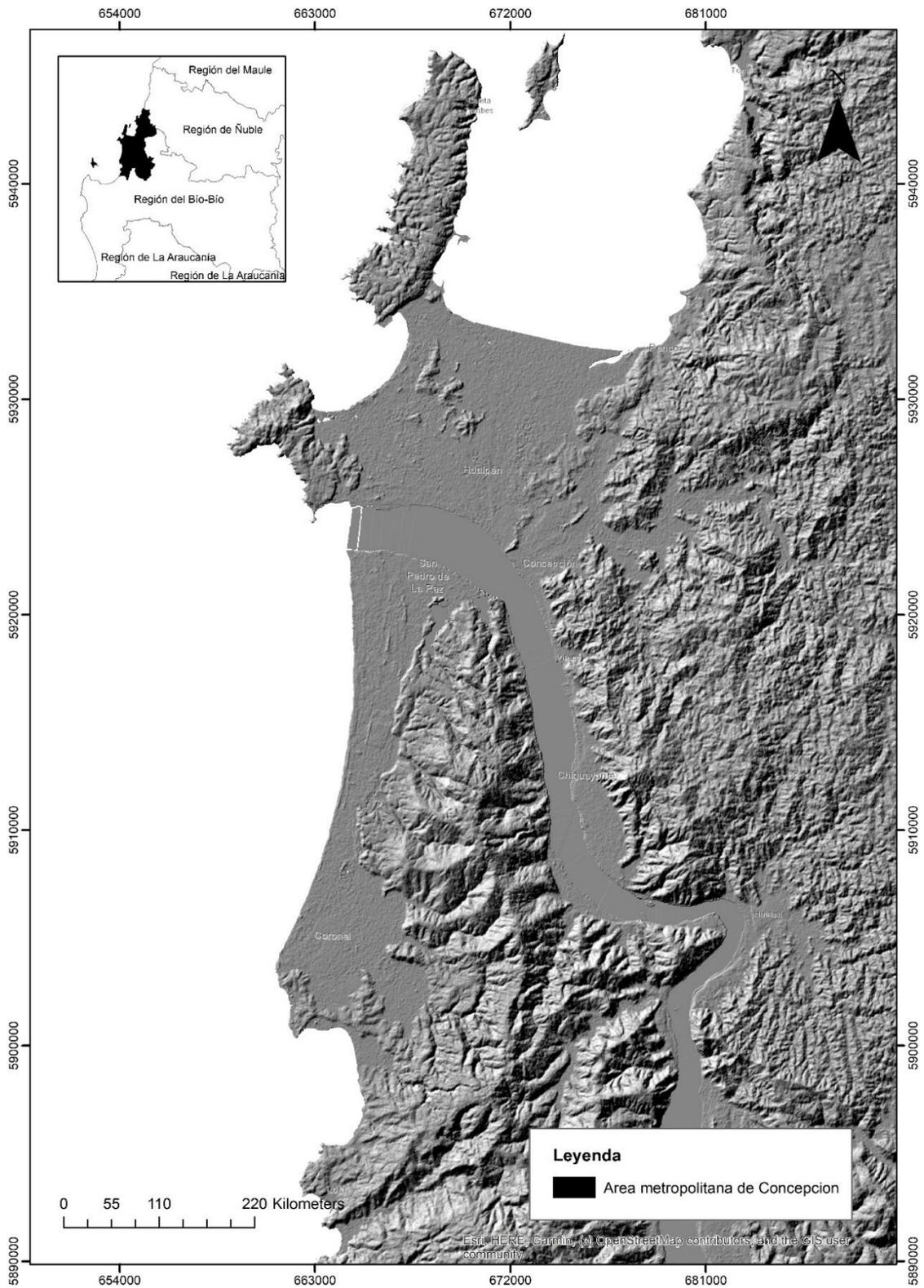


Figura 3. Localización llanuras de San Pedro de la Paz y Coronel



Fuente: elaboración propia.

La Figura 3 presenta un sombreado trabajado a partir de un archivo DEM de la región del Biobío. A partir de esta, emprendiendo el rumbo litoral sur desde San Pedro de la Paz hacia Coronel, se emplazan los sistemas de llanuras litorales de ambos municipios. El emplazamiento de estos sistemas costeros queda delimitado hacia el poniente por la línea de costa del Océano pacífico; hacia el oriente por las accidentadas pendientes de la cordillera de Nahuelbuta; hacia el sur por la elevación topográfica de la cordillera de la costa; y hacia el norte por la desembocadura del río Biobío. Actualmente es en esta zona donde el Estado resuelve mayoritariamente la vivienda subsidiada del Gran Concepción.

De acuerdo con Martínez et al., 2016, las formas de acumulación de las llanuras litorales se localizan en las terrazas de erosión del basamento morfológico de la cordillera de Nahuelbuta: “Estos relieves de erosión forman superficies escalonadas en cuatro niveles de altura y se desarrollan en la vertiente occidental de la cordillera de Nahuelbuta”.

Las formas de acumulación definidas por Martínez et al., 2016, son las siguientes.

**Tabla 5. Formas de acumulación presentes en las llanuras de San Pedro de la Paz y Coronel**

Formas de acumulación	Características
Planicie litoral	<p>Formada a expensas de la progradación de bermas sucesivas de playas asociadas a procesos de transgresión marina ocurridos durante el Holoceno.</p> <p>Compuesta por depósitos litorales provenientes principalmente de la Formación Huachipato, es decir, por arenas volcánicas –basálticas– provenientes del valle del río Laja, las cuales forman la mayor potencia sedimentaria (Galli, 1967).</p> <p>Es la unidad con mayor superficie en el sistema costero, ocupa 93.2 km<sup>2</sup> –25.1% de la superficie total– y se extiende hasta 7,2 km al interior en Coronel y 2.1 km en el sector de Michaihue.</p> <p>La altura fluctúa entre 0 y 8 msnm.</p>
Cordones dunares	<p>En la llanura de San Pedro, sector norte, se desarrolló hasta los años setenta un extenso campo dunar, con alturas de hasta 30 m (Ilabaca, 1979).</p> <p>Se identificaron dos tipos de dunas en el área: las dunas antiguas o paleodunas y las antedunas o dunas primarias vegetadas.</p>
Llanura aluvial	<p>Se localiza dentro de la antigua llanura fluvio-marina del Biobío y corresponde principalmente a un área de depositación de materiales aluviales asociada al estero Los Batros.</p> <p>Presenta 18.5 km<sup>2</sup> –5% de la superficie total–.</p> <p>Las alturas no superan los 5 m.</p>
Playa	<p>Tiene una extensión de 18,6 km de largo, su ancho fluctúa entre 30 m y 40 m en verano y 20 m en invierno debido a la estacionalidad climática.</p>
Humedales	<p>Las lagunas de San Pedro fueron formadas por represamiento debido a la sedimentación aportada por los acantilados de la cordillera de Nahuelbuta, en un período en que el área constituía el antiguo frente deltaico (Ilabaca, 1994).</p> <p>El humedal más representativo de San Pedro es Los Batros, mientras que las lagunas son laguna Grande y Chica, otros cuerpos de agua son: la desembocadura del río Biobío, Boca Maule, La Posada, Coronel, Lagunillas (Ruta-160) y la laguna Quiñenco (Coronel).</p>

Fuente: elaboración propia a partir de Martínez et al., 2016.

Con relación a esto, es posible advertir que la tónica institucional del Gran Concepción ha consistido en una antropización por urbanización de los ambientes costeros de las llanuras de San Pedro y Coronel, recurriendo frecuentemente al relleno de humedales y degradación de cuerpos dunares (Martínez et al., 2016). En consecuencia, la antropización sistemática de estos ambientes se relaciona proporcionalmente con la pérdida de servicios ecosistémicos que brindan estas formas de acumulación, y un incremento de los riesgos sociales ante la ocurrencia de una catástrofe socio natural.

Respecto a los servicios ecosistémicos que ofrecen los ambientes costeros de las llanuras, Martínez et al., 2016, aseguran que tanto playas, dunas y humedales atenúan la velocidad y altura de inundación y por lo tanto su poder destructivo, situación que en el área de estudio presenta alta degradación, en especial dada la tendencia erosiva de la costa de Escuadrón.

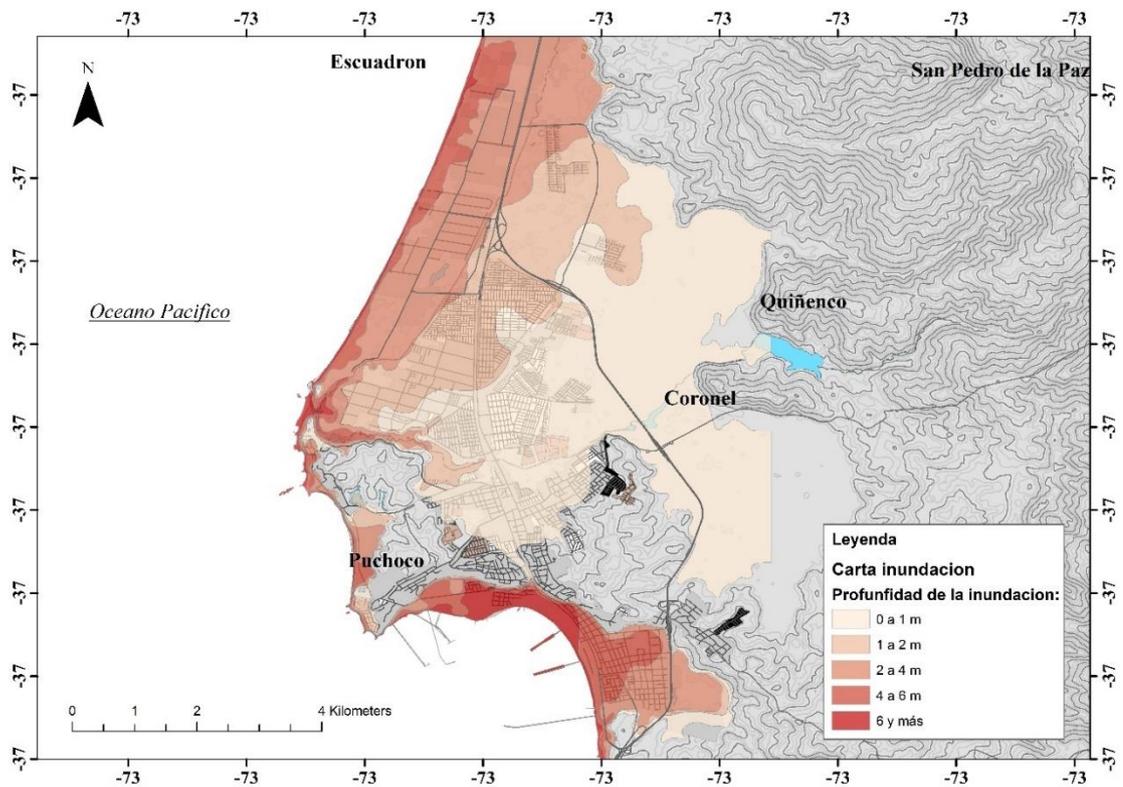
En esta línea, Rafael Aránguiz y la Carolina Martínez, argumentan:

“Falta de valoración por el entorno natural, agravadas por el desarrollo de actividades antrópicas de alto impacto que han generado una pérdida importante del patrimonio natural de la costa, principalmente degradación y reducción de la superficie de campos dunares y humedales, los principales ambientes costeros prestadores de servicios ambientales y capaces de mitigar los efectos de los tsunamis” (2016).

En definitiva, la antropización de ecosistemas y sus efectos en el incremento proporcional de los riesgos sociales ante la ocurrencia de un evento socio

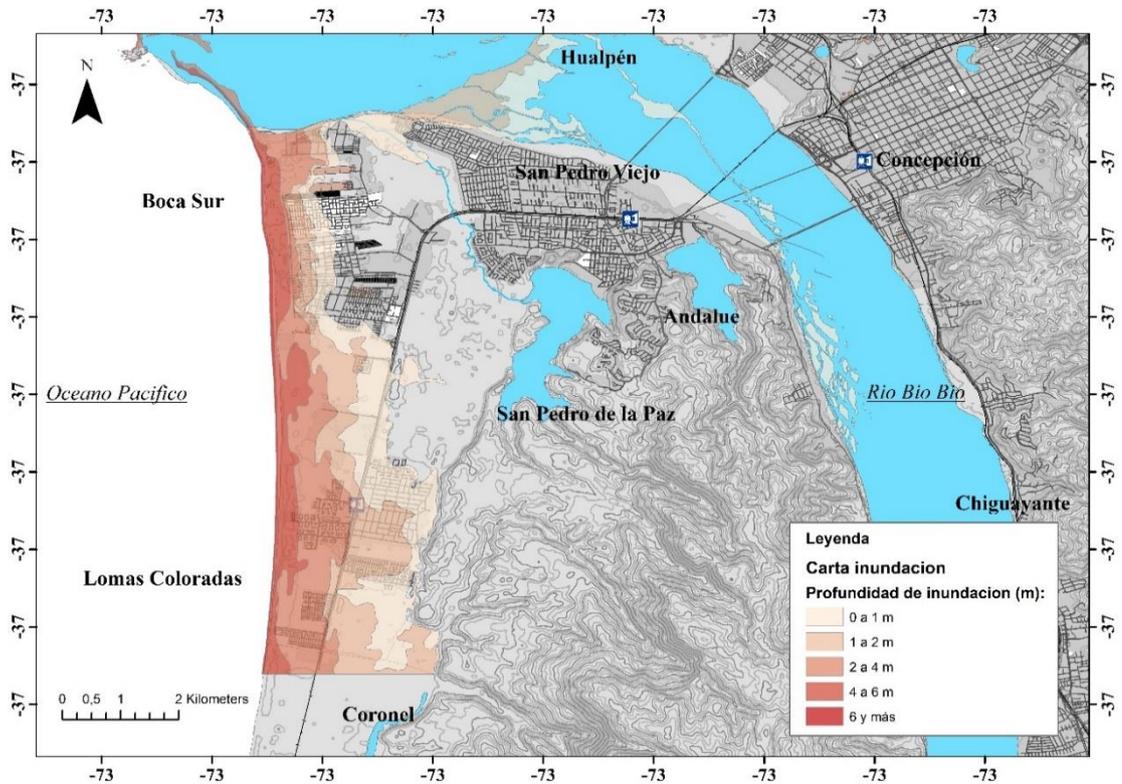
natural catastrófico, se integran, desafortunadamente, en las características de la oferta habitacional subsidiada que realiza el Estado con los sectores pobres y medios de la sociedad. para corroborar esto último, resulta imperioso atender la extensión del peligro de anegamiento que confiere la ocurrencia de un evento de tsunami en las costas respectivas. Esta información se presenta en la Figura 4 y 5.

**Figura 4. Carta de inundación por tsunami Coronel**



Fuente: elaboración propia a partir de Ministerio de Bienes Nacionales.

**Figura 5. Carta de inundación por tsunami San Pedro de la Paz**



Fuente: elaboración propia a partir de Ministerio de Bienes Nacionales.

Como se observa en las figuras anteriores, los riesgos de anegamiento producidos por un evento de tsunami en las comunas de San Pedro y Coronel, afectarían directamente su franja litoral, donde se proyecta actualmente la vivienda subsidiada a nivel metropolitano.

Ciertamente, la situación en la Figura 4 resulta más desastrosa, toda vez que el borde costero de Escuadrón, por el lado de Coronel, se ha visto especialmente degradado en favor de la instalación del parque industrial, el cual se extiende longitudinalmente hacia su límite con la comuna de San Pedro. La antropización por urbanización de estos sistemas se traduce en una mayor extensión territorial del anegamiento producido por el evento

catastrófico, afectando directamente la vivienda subsidiada que se proyecta sobre las planicies de Escuadrón oriente.

En el caso de San Pedro de la Paz, en la Figura 5, el panorama no demuestra la misma peligrosidad que en Coronel, toda vez que la zona no se encuentra urbanizada en su totalidad. En este sentido, se advierte la presencia de sistemas ambientales remanentes que proporcionan los servicios ecosistémicos necesarios para un mayor resguardo de la planicie litoral. Sin embargo, es esta zona donde, actualmente, se están capitalizando los suelos en favor del desarrollo territorial del mercado inmobiliario subsidiado y no subsidiado, junto a equipamiento de consumo. En esta línea, resulta prioritario que esta actividad considere, mediante la acción del Estado, la importancia del resguardo y protección de los servicios ecosistémicos remanentes en la zona.

En resumidas cuentas, el desarrollo del presente apartado identifica y describe las características geomorfológicas donde, desde 1978 hasta 2023, la AMC ha resuelto el emplazamiento de la vivienda subsidiada. Ciertamente, la disponibilidad de suelos planos, junto a la eventual disminución de costos que esto implica (Prada – Trigo et al., 2022), posibilitaría la expresión del neoliberalismo sobre la promoción de la vivienda a partir de la constitución, en estas latitudes, de un mercado habitacional para sectores medios y vulnerables de la población.

También es importante destacar el costo social que implica la antropización de las formas de acumulación presentes en las llanuras litorales de San Pedro

de la Paz y Coronel, toda vez que esta forma parte integral de los subproductos derivados de la faceta espacial del neoliberalismo.

#### **4.2 Ruta descriptiva de la urbanización de las llanuras litorales de San Pedro de la Paz y Coronel**

En el apartado anterior se identificó y delimitó la zona donde el Estado del Gran Concepción ha resuelto, desde 1978, la producción de la vivienda subsidiada. En esta línea, y con la finalidad de facilitar la descripción de la expresión territorial del neoliberalismo en estas latitudes, es que resulta necesario elaborar una ruta histórica – descriptiva sobre el ingreso sistemático – institucional de la propiedad subsidiada en las llanuras de San Pedro y Coronel. Con esto, se abre la posibilidad -en función de aproximar la realización de la expresión territorial del neoliberalismo- de identificar en que contexto los municipios asumen territorialmente la vocación de solventar la propiedad subsidiada a nivel metropolitano.

En primer lugar, es necesario retomar los postulados realizados en el apartado teórico del presente trabajo sobre la estructura subsidiaria residencial. Para estos efectos, la estructura remite a la construcción histórica de una infraestructura encargada de promover y facilitar el acceso a la propiedad a los sectores más desposeídos de la población. Ciertamente, se habla de progresividad en la construcción de esta estructura, toda vez que, a modo de ejemplo, su funcionamiento actual se encuentra intrínsecamente relacionado con el trabajo realizado en épocas anteriores.

La elaboración de una ruta descriptiva sobre el poblamiento habitacional subsidiado de las llanuras de San Pedro de la Paz y Coronel, debe considerar el derrotero histórico de la estructura subsidiaria residencial, toda vez que las modificaciones dirigidas a esta última se relacionan directamente con el impacto territorial en la urbanización de estos sistemas.

Con esto en consideración, el abordaje de la urbanización residencial subsidiaria sobre los presentes terrenos se realizará a partir de dos intervalos temporales: el primero comprendido desde 1978 a 2005, y el segundo de 2006 a 2023.

El primer intervalo temporal guarda relación con el inicio institucional de la actividad territorial de la estructura en el contexto del neoliberalismo. Durante este periodo, particularmente en 1978, se establece ideológica y técnicamente la definición jurídica del dispositivo habitacional. Se advierte que durante este periodo la política habitacional asume una orientación cuantitativa, dirigida hacia una disminución agresiva del déficit habitacional y la erradicación de campamentos irregulares asentados en las zonas centrales hacia las periferias.

Con el paso del tiempo, la escasa consideración de aspectos cualitativos en la producción de vivienda se manifestaría territorialmente a partir de barrios segregados, desconectados, estigmatizados, marginalizados, carentes de áreas verdes, zonas esparcimiento y equipamiento comunitario. Ante esta situación, la política habitacional, durante la primera década de los dos mil,

asumiría la necesidad de incorporar variantes cualitativas hacia la producción de vivienda subsidiada.

Desde este punto en adelante, la propiedad del neoliberalismo comienza a adoptar las demandas contingentes relacionadas con la vivienda subsidiada. En este sentido, con el pasar del tiempo, los criterios cualitativos comienzan a regir el diseño de nuevas herramientas subsidiarias, las cuales irían desde la consideración de áreas verdes y equipamiento comunitario en los proyectos habitacionales, pasando por un aumento superficial de las dimensiones de la vivienda, la incorporación de criterios relacionados a la proximidad urbana, hasta la actual incorporación de la integración social y territorial en la edificación de proyectos habitacionales subsidiados.

#### **4.2.1 Urbanización llanuras San Pedro de la Paz y Coronel (1978 – 2005)**

Este periodo aborda las primeras aproximaciones del Estado neoliberal con la estructura subsidiaria residencial. Durante las décadas de 1980, 1990 y principios de los 2000, la política habitacional se orienta hacia la disminución del déficit habitacional y los campamentos irregulares. Para estos fines, la estructura se centra en una política de producción cuantitativa.

La política habitacional resulta efectiva, el déficit habitacional disminuye considerablemente, no obstante, las consecuencias de la insuficiente consideración de aspectos cualitativos en la producción de la propiedad se manifestarían espacialmente a través de la conformación de barrios segregados y marginalizados.

Otro proceso habitacional que ocurre durante la dictadura remite a las políticas de radicación y erradicación de poblaciones provenientes de campamentos irregulares, especialmente de aquellos situados en áreas céntricas con alto valor de suelo. Para el régimen y el neoliberalismo, resulta inconcebible una conceptualización social de la propiedad, por tanto, durante la década de 1980, se llevan a cabo procesos de erradicación de poblaciones, preferentemente en las principales ciudades del país, desde las zonas céntricas hacia las periferias, donde el valor del suelo resulta inferior. En este sentido, las comunas del anillo sur poniente de Santiago corresponden, en primera instancia, a poblaciones erradicadas desde los centros, a las cuales arribaría posteriormente la propiedad subsidiada de los noventa. Similar situación acontece en el Gran Concepción, con el barrio de Boca Sur en San Pedro de la Paz.

En este sentido, las erradicaciones en las ciudades principales, como el Gran Santiago, por ejemplo, determinaron el emplazamiento donde ingresaría posteriormente la vivienda subsidiada, siguiendo las reglas del mercado sobre los valores del suelo. Ante esta situación, el grueso de la producción capitalina de vivienda subsidiada se ha concentrado en las comunas de las poblaciones erradicadas, vale decir, en el anillo sur poniente de Santiago: Pudahuel, Maipú, Cerrillos, La Pintana, San Bernardo, Puente Alto, La Florida (Alvarado, V., 2019).

Por su parte, en el Gran Concepción, es posible avizorar la ocurrencia de un fenómeno similar: la población de Boca Sur, ubicada hacia el poniente del

estero los Batros, emplazada sobre las llanuras litorales de San Pedro, corresponde a la constitución de un barrio a partir de políticas de erradicación de poblaciones. De forma similar a la consolidación habitacional subsidiada del anillo sur poniente de Santiago, es posible identificar, en las planicies litorales de San Pedro y Coronel, una intensificación metropolitana en la producción de vivienda subsidiada.

Efectivamente, la tónica metropolitana de la intercomuna de Concepción arroja una tendencia clara hacia la concentración sistemática de la producción habitacional subsidiada en la extensión longitudinal de los llanos litorales de San Pedro y Coronel. La mecánica de este acontecimiento remite al funcionamiento constante y progresivo de la estructura habitacional bajo la concepción del Estado neoliberal. Finalmente, la producción de espacio residencial subsidiado se relaciona con la sucesión y actualización de las herramientas subsidiarias.

Para efectos de la presente sección, interesa detallar el trabajo realizado por los subsidios de compraventa de vivienda disponibles entre 1978 y 2005. La selección de este periodo se vincula con los efectos espaciales causados por la primera aproximación neoliberal para con el modelo de producción de vivienda social, donde destacan las erradicaciones y la producción cuantitativa.

Las herramientas subsidiarias que se trabajan en la presente sección se detallan a continuación.

**Tabla 6. Herramientas subsidiarias (1978 – 2005)**

Herramienta subsidiaria
CCSS <sup>4</sup>
CVS <sup>5</sup>
PVB
P.E.T.

Fuente: elaboración propia a partir de Minvu.

Como se observa en la Tabla 4, las herramientas subsidiarias que figuran en las comunas de San Pedro y Coronel, para el periodo 1978 – 2005, corresponden a las capas CCSS y CVS (Condominios sociales y catastro de viviendas sociales) recuperadas de IDE-Chile. Ambas capas exponen el catastro nacional de viviendas sociales edificadas a lo largo del siglo XX y XXI. No obstante, solo algunos conjuntos habitacionales especifican los programas gubernamentales a los cuales se acogen. Los que se especifican son los siguientes: PVB (1984 - 2008), P.E.T (1985 – 2005) y el FSV I y II (2006 - 2012). Con la exclusión de los proyectos residenciales acogidos a los mencionados programas, ningún otro conjunto especifica el programa habitacional adjudicado.

De esta manera, considerando los subsidios operativos entre 1978 y 2005, es posible determinar que los conjuntos sin especificación pueden pertenecer a las siguientes herramientas: PVP (1990 – 2005), VSDsD, DS 44/1988 (1988 – 2004) y DS 40/2004 (2004 – 2011).

Con todo, en función de abordar la presente sección, se excluirán los conjuntos habitacionales de las capas CCSS y CVS edificadas con

<sup>4</sup> Catastro Nacional de Condominios Sociales.

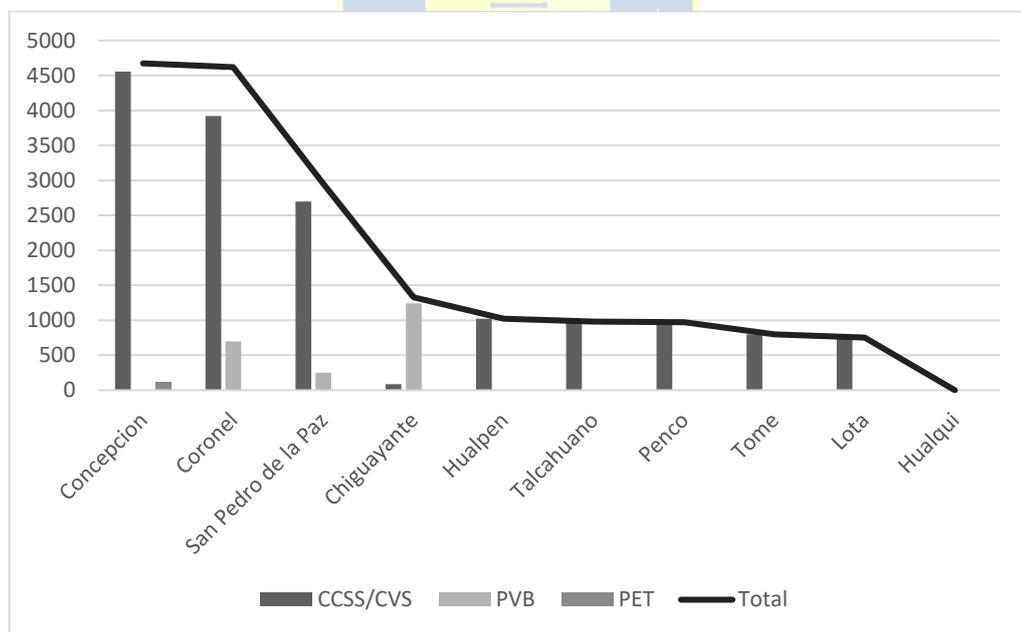
<sup>5</sup> Catastro Nacional de Viviendas Sociales.

posterioridad al año 2005, debido a que estas serán utilizadas en la segunda sección del presente objetivo.

En resumen, los datos considerados para la presente sección corresponden a los conjuntos habitacionales provenientes de las capas CCSS y CVS, con permiso de edificación entre 1978 y 2005. Dentro de ambas capas, se especifican los subsidios Programa de vivienda básica (PVB) y el Programa especial para trabajadores (P.E.T.).

Con esto en consideración, se procede a contabilizar la distribución comunal de vivienda edificada entre 1978 y 2005 en la AMC, obteniendo el siguiente resultado.

**Figura 6. Distribución territorial CCSS y CVS (1978 – 2005) AMC**



Fuente: elaboración propia a partir de Minvu.

La Figura 6 presenta la distribución territorial de viviendas subsidiadas edificadas por comuna de la AMC para el periodo estipulado. Se observa que, a partir de Chiguayante, la producción de vivienda subsidiada experimenta un crecimiento exponencial sobre los terrenos de San Pedro de la Paz, Coronel y Concepción. No obstante, interesa focalizar los procesos de producción habitacional en los municipios de San Pedro de la Paz y Coronel, toda vez que ambos terrenos comparten los sistemas de llanuras litorales donde se realiza actualmente la expresión territorial del neoliberalismo.

### *Coronel*

La historia urbana de Coronel se encuentra intrínsecamente ligada al desarrollo de la industria del carbón durante los siglos XIX y mediados del XX. En efecto, el apogeo de la industria carbonífera detona procesos migratorios que provocan un aumento en la demografía, en la productividad industrial, y en el crecimiento de las ciudades.

En este contexto, el crecimiento urbano de las ciudades del golfo de Arauco se encuentra intrínsecamente ligado a la actividad de la industria carbonífera. Este acontecer se inserta en el contexto histórico del paternalismo industrial del siglo XX, donde, para una mayor eficiencia productiva, las industrias colaboraban con la construcción del entorno de sus trabajadores, incluyendo viviendas y diferentes servicios de carácter esencial. Este tipo de construcción de ciudad industrial se le conoce como “Company Towns”. En lo que respecta al territorio chileno, la actividad industrial ha levantado diversos company towns, como acontece por ejemplo con Sewell en la región de O’Higgins,

Coronel y Lota en el Biobío, El Salvador y Chuquicamata por el Norte, entre los más icónicos.

Sin embargo, el paso del tiempo trajo consigo la globalización, el desarrollo de nuevas tecnologías y la tercerización de los procesos productivos. Evidentemente, el auge de estas nuevas metodologías productivas afectaría a los métodos tradicionales de producción industrial. Ante esta situación, múltiples industrias se vieron forzadas a cerrar sus operaciones ante la incapacidad de competir con los mercados internacionales. Ciertamente, los efectos de la globalización también golpearon a la industria carbonífera del golfo de Arauco, elevando las tasas de desempleo, la migración laboral, y la pobreza en general.

Es en este contexto, de mediados del siglo XX, cuando comienzan en Coronel los procesos de expansión urbana hacia los terrenos de las llanuras litorales, emplazados hacia el norte del estero Villa Mora. Uno de estos procesos remite a la edificación, en 1960, del barrio de Camilo Olavarría en el sector norte de la comuna.

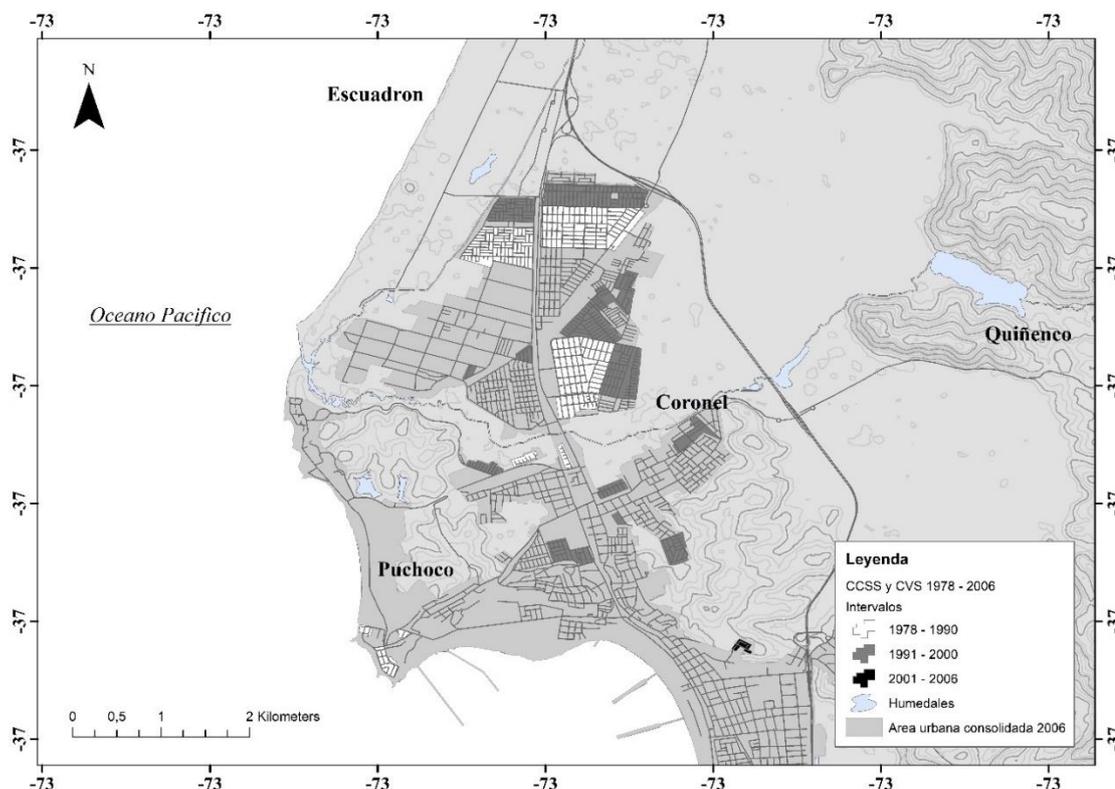
Por otra parte, las actividades remanentes de la industria carbonífera también contribuirían en la colonización urbana de las llanuras litorales. En este sentido, la Carbonífera Schwager y ENACAR (Empresa Nacional del Carbón) de Lota, a partir de la huelga de sus trabajadores, cedieron terrenos de la zona norte de Coronel para la construcción de viviendas, dando paso a la edificación por etapas del barrio de Lagunillas durante las décadas de 1970 y 1980 (Sueños de Barrios: 100 historias de dirigentes vecinales).

Otro acontecimiento clave en la urbanización del sector norte se relaciona con los procesos de erradicación de poblaciones. No obstante, resulta preciso aclarar que estas erradicaciones no se condicen con las ejecutadas en Santiago o Concepción, sino que, más bien, tienen que ver la erradicación de 418 familias asentadas en los terrenos donde se emplazaría el proyecto del puerto de Coronel en 1996 (Bravo et al., 2022).

En definitiva, respecto al poblamiento del sector norte de la comuna, es posible identificar factores que se relacionan con la crisis de la industria carbonífera y las huelgas labores, junto al plan de reconversión económica que diseña el Estado en función de paliar la pobreza derivada de la disminución de la actividad industrial. Respecto a esto último, la reconversión implicaría el asentamiento de la industria forestal, pesquera y energética en la zona, además de la construcción del puerto de Coronel.

En la imagen siguiente se puede constatar el avance de la ciudad hacia el sector norte de la comuna, donde se emplazan las llanuras litorales de Escuadrón oriente.

**Figura 7. Distribución espacial de conjuntos habitacionales subsidiados en Coronel (1978 – 2005)**

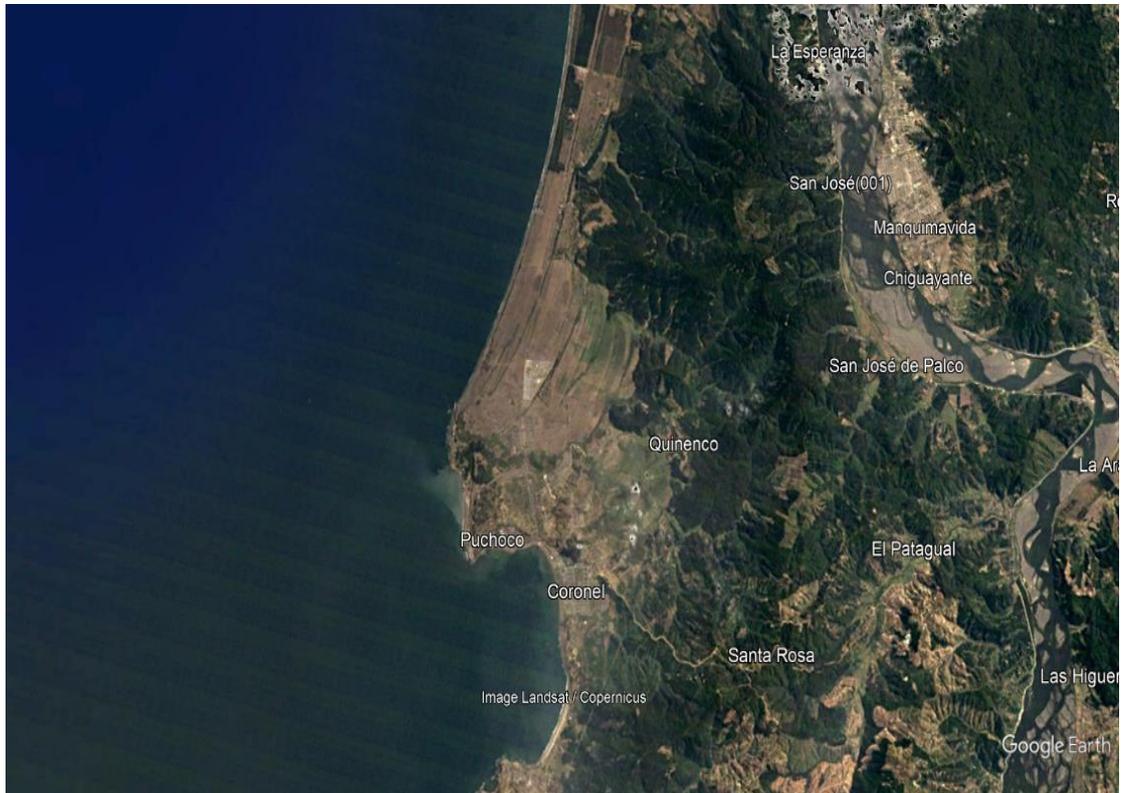


Fuente: elaboración propia a partir de Minvu.

En la Figura se constata el trabajo realizado por la vivienda subsidiada en la colonización de los terrenos hacia el norte de la comuna. En efecto, la información espacial revela un importante contingente de viviendas subsidiadas edificadas, de manera incipiente, en los sectores norte de Coronel, en los sistemas de llanuras litorales.

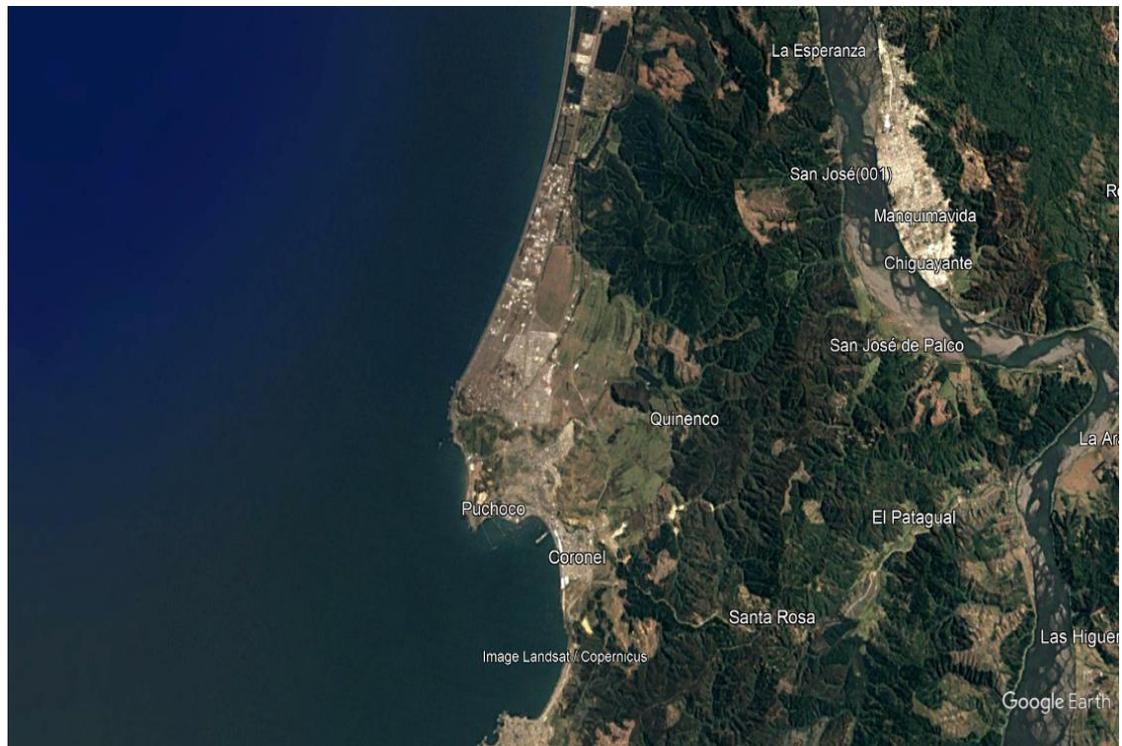
Esta situación también se puede evidenciar al contrastar el avance urbano que presentan las Figuras siguientes, las cuales, remiten a imágenes satelitales obtenidas del software Google Earth Pro para los años 1985 y 2005.

**Figura 8. Imagen satelital de Coronel, fecha: 12/30/1985**



Fuente: Google Earth Pro.

**Figura 9. Imagen satelital de Coronel, fecha: 12/30/2005**



Fuente: Google Earth Pro.

Al contrastar ambas Figuras, es posible destacar una colonización urbana progresiva sobre llanuras litorales de cuadrón oriente y la franja litoral que se expande hacia San Pedro de la Paz. Los agentes involucrados en esta urbanización remiten a la vivienda subsidiada y a la instalación del parque industrial Escuadrón, que se extiende longitudinalmente hacia el límite norte del municipio.

### *San Pedro de la Paz*

San Pedro de la Paz también exhibe particularidades que explican el desarrollo inmobiliario en su territorio. En primera instancia, el crecimiento urbano de San Pedro se lleva cabo previo a su designación comunal en 1995,

durante los periodos en que la zona integraba las administraciones de las provincias de Coronel y Concepción, respectivamente.

Durante la primera mitad del siglo XX, el territorio donde hoy se ubican los huertos familiares y la Villa San Pedro, junto a la Caleta Alto del Rey -en la desembocadura del Biobío-, constituían los únicos centros urbanos del territorio. Sin embargo, este experimentarían un crecimiento urbano – residencial exponencial a partir, principalmente, de los siguientes acontecimientos: la construcción del tramo ferroviario Concepción - Curanilahue, en el contexto del apogeo de la industria carbonífera del golfo de Arauco; la construcción del Puente Viejo en 1947, que facilitaría una extensión desde Concepción hacia los terrenos de San Pedro de la Paz; y los incipientes proyectos inmobiliarios en la zona, destinados a descomprimir la saturación habitacional de Concepción a mediados del siglo XX.

Debido a la trascendencia que adquieren las industrias a mediados del siglo pasado, muchas de estas gestionan, junto a CORVI, la construcción de viviendas para sus trabajadores en los terrenos de San Pedro de la Paz. Es así como se edifican, por ejemplo, la Villa Springhill (ENAP), Villa Llacolen (CAP) y la Población Fábrica Papeles Biobío. Estos proyectos habitacionales son desarrollados durante las décadas de 1950, 1960 y 1970, en el contexto del modelo de industrialización por sustitución de importaciones (ISI).

El pujante desarrollo industrial en la AMC, y la activación de acelerados procesos migratorios, saturaron rápidamente la oferta habitacional de Concepción, resultando en un incremento del déficit habitacional y una

proliferación de campamentos irregulares. Para estos efectos, CORVI, durante los gobiernos de Eduardo Frei Montalva y Salvador Allende, gestiona la producción habitacional en los terrenos de San Pedro, desarrollando los proyectos de Candelaria y la Villa San Pedro. Esta última, guarda especial relevancia con el territorio, toda vez que su edificación se enmarca dentro de la concepción de la propiedad que hiciesen las teorías urbanas modernistas de mediados del siglo XX. Vale decir, la construcción de un proyecto habitacional orientado hacia desarrollo integral del ser humano, incorporando avenidas exclusivas de tránsito peatonal, extensas áreas verdes, proximidad con la naturaleza, y un centro cívico que concentra actividades comerciales y gubernamentales.

Evidentemente, con la instalación del neoliberalismo, proyectos de esta envergadura no exhiben rentabilidad alguna, sin embargo, es posible establecer un nexo entre las dimensiones cualitativas del proyecto y su trascendencia espacial para con el territorio de San Pedro.

Hoy en día, el área donde se emplaza la Villa, concentra los departamentos municipales; los principales establecimientos comerciales; servicios; turismo gastronómico; proximidad a sistemas naturales de alto valor ecosistémico (humedales y lagunas); y uno de los suelos con mayor valor del Gran Concepción. Respecto a esto último, los barrios adyacentes a la Villa San Pedro concentran los más altos valores de suelo residencial para la AMC (Andalú, el Venado, los Huertos, Idahue, Villa San Pedro).

Es importante mencionar este dato, ya que San Pedro de la Paz es una de las comunas con mayor desigualdad social del país. En este sentido, entre las regiones VI, VII, VIII y IX, las comunas con el coeficiente de Gini más alto son San Pedro de la Paz y San Fabian (Agostini, C., 2008). Sin embargo, ¿Dónde se localizan los grupos sociales que representan el polo opuesto e inclinan la balanza de la desigualdad en la comuna? Al final de San Pedro, en las llanuras litorales que se extienden hacia Coronel.

Efectivamente, la pobreza urbana de San Pedro de la Paz se emplaza hacia el poniente del estero los Batros, siguiendo una proyección sur hacia Coronel por sobre las llanuras litorales. En este sector, costero y de extensión sur, se emplazan los barrios de Boca Sur, Michaihue, Pioneros, San Pedro de la Costa y Lomas Coloradas. Es, precisamente, en estos barrios, donde se encuentran emplazados los ambientes costeros de las llanuras litorales y donde ha ingresado sistemáticamente la vivienda subsidiada en la comuna.

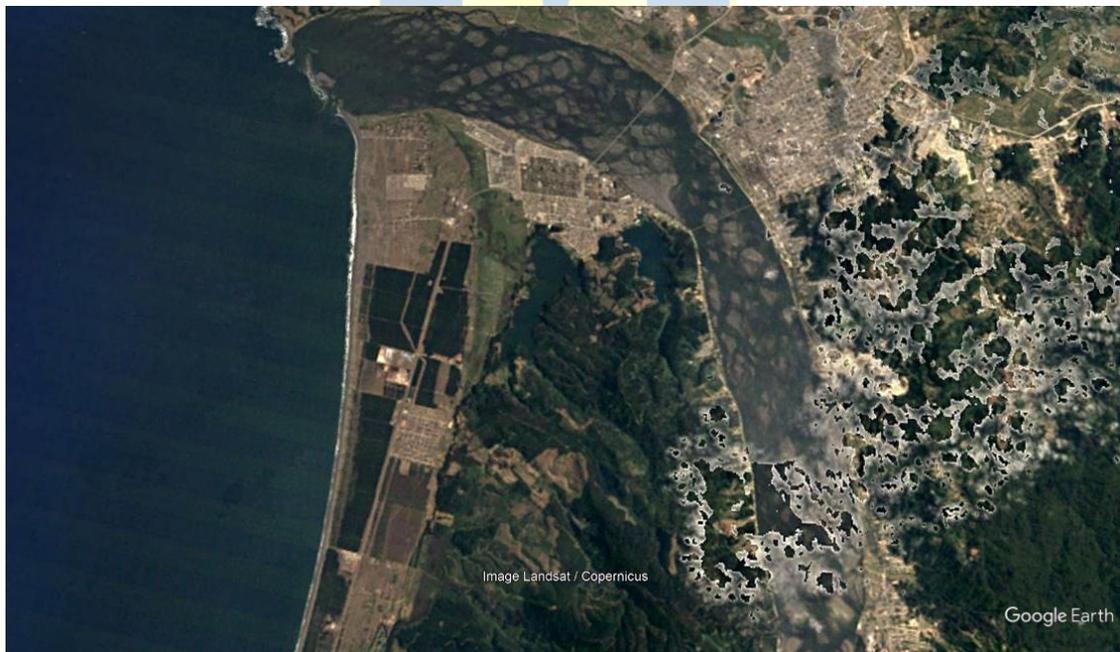
Aquí destaca un hecho relevante que se relaciona con la trascendencia espacial que ha mantenido el proyecto de la Villa San Pedro con su entorno urbano. En este sentido, un hito similar acontece en la colonización urbana de los barrios del sector poniente, toda vez que el inicio de este remite a la edificación del conjunto habitacional de Boca Sur.

Es importante destacar la relevancia que conlleva la planificación territorial en lo concerniente a la construcción de un barrio, toda vez que los aspectos cualitativos que estas dispongan influirán directamente en la construcción del entorno. En este sentido, de manera contraria a la planificación modernista de

la Villa San Pedro, el barrio de Boca Sur se erige como producto espacial de las políticas de erradicación de campamentos. Vale decir, su construcción se relaciona con procesos masivos y agresivos de transferencias de familias desde las zonas centrales de Concepción hacia las desconectadas y precariamente urbanizadas periferias de San Pedro de la Paz (Programa quiero mi barrio, Boca Sur, 2010). Ciertamente, la marginalidad que consideró la construcción de la geografía de Boca Sur determinó tanto el valor, como las aspiraciones de uso de suelo para sus sectores adyacentes.

La condición originaria del barrio de Boca Sur se puede constatar en la imagen satelital que dispone el software Google Earth Pro para 1984.

**Figura 10. Imagen satelital de San Pedro de la Paz, fecha: 12/30/1984**



Fuente: Google Earth Pro.

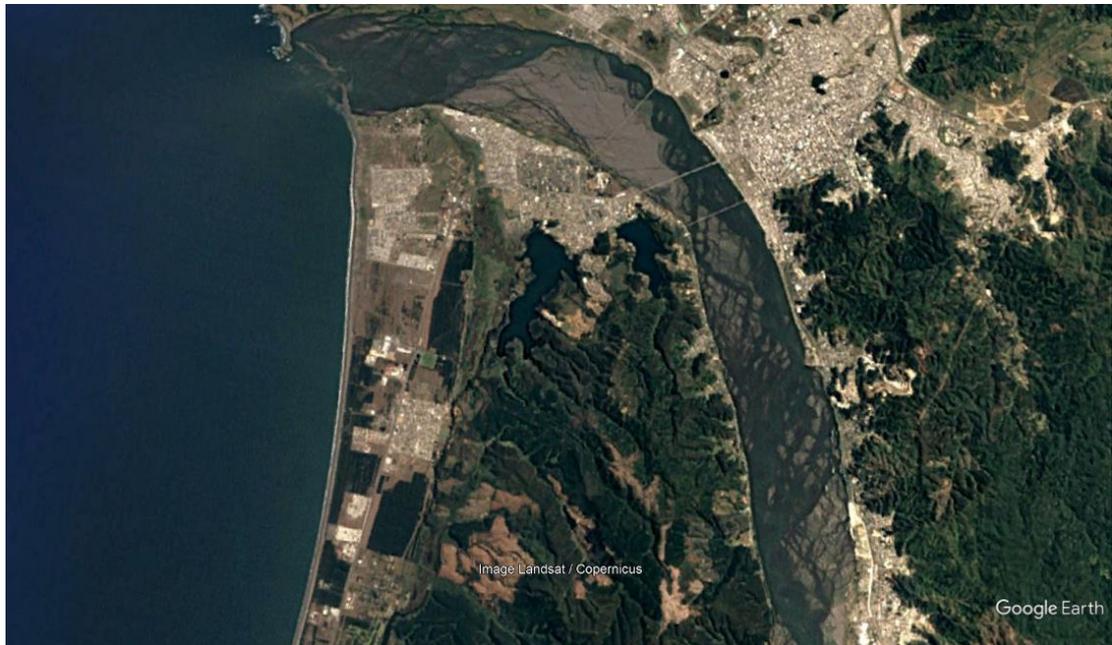
En la Figura se constata la situación urbana de San Pedro de la Paz para el año 1984. Para ese entonces, la administración del territorio dependía de Concepción. Se observa un área urbana central consolidada, emplazada hacia el oriente del estero los Batros, que enfrenta a Concepción. En esta zona se encuentran los barrios originarios de San Pedro: Huertos Familiares, Villa Llacolen, Villa Springhill, Villa Fabrica Papeles Biobío, Villa San Pedro, Candelaria.

Hacia el poniente del estero los Batros, se observa, por el sur, cercano al límite con Coronel, el villorrio de Lomas Coloradas, y, hacia el norte del sector litoral, un reducido polígono habitacional en construcción que correspondería a Boca Sur. Como se avizora, la construcción de este polígono destaca por su apartada condición espacial.

En efecto, a partir de la siguiente imagen satelital de Google Earth Pro, para el año 2005, se puede observar las nuevas dimensiones territoriales tanto del barrio como de su expansión sobre las llanuras litorales de la comuna.



**Figura 11. Imagen satelital de San Pedro de la Paz, fecha: 12/30/2005**

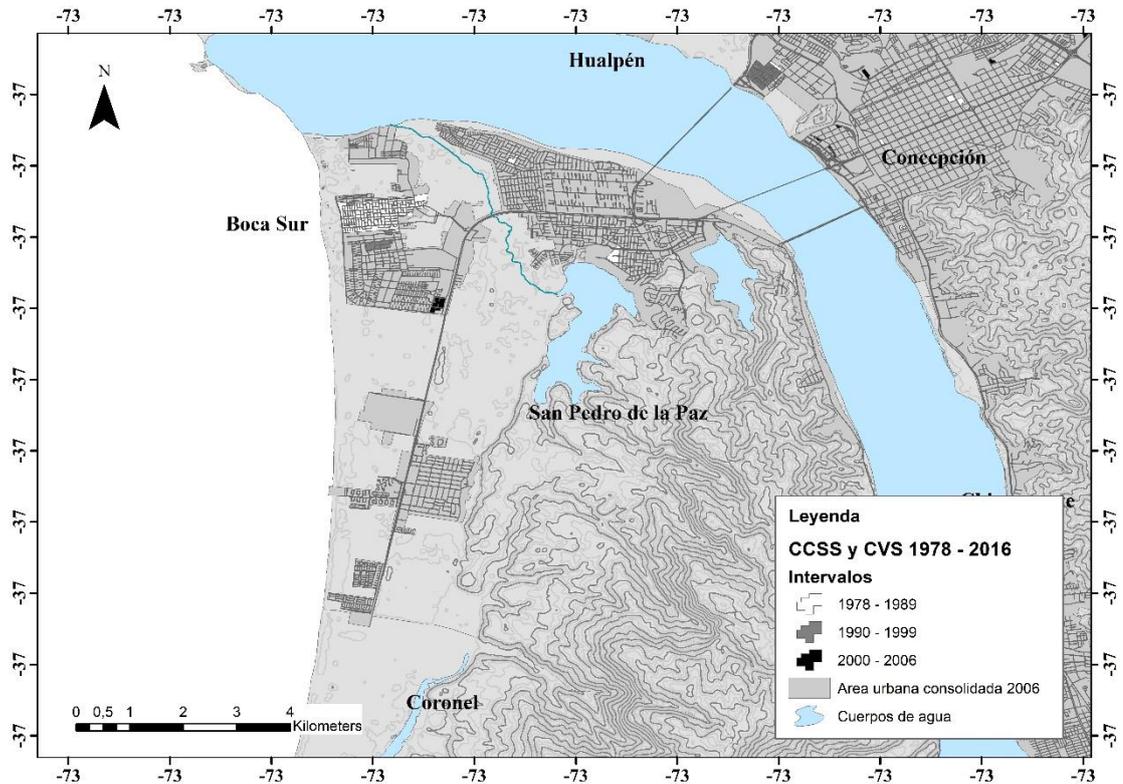


Fuente: Google Earth Pro.

Efectivamente, se aprecia una mayor consolidación urbana del sector oriental, así como el comienzo de la urbanización hacia la precordillera de Nahuelbuta, ejercida por los barrios exclusivos de Andalué, El Venado e Idahue. Mientras tanto, en el sector poniente de la comuna, se observa la extensión completa del barrio de Boca Sur, junto a la urbanización adyacente de nuevos conjuntos habitacionales.

En esta línea, la Figura siguiente presenta mayor detalle sobre la construcción de vivienda subsidiada en la comuna de San Pedro de la Paz para el periodo 1978 – 2005).

**Figura 12. Distribución espacial de conjuntos habitacionales subsidiados en San Pedro de la Paz (1978 – 2005)**



Fuente: elaboración propia a partir de Minvu.

La cartografía destaca la extensión territorial del barrio de Boca Sur, el cual figura como el único polígono habitacional edificado hacia el poniente del estero los Batros durante el periodo de 1978 – 1989.

#### **4.2.2 Urbanización llanuras San Pedro de la Paz y Coronel (2006 - 2023)**

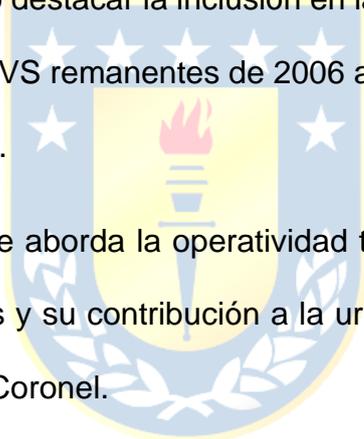
En la sección anterior, se llevó a cabo una descripción de incipiente urbanización sobre las planicies litorales de San Pedro de la Paz y Coronel. Para estos fines, se utilizó información espacial de las capas vectoriales CCSS y CVS, no obstante, como se establece anteriormente, la información

contenida en las capas vectoriales no especifica los programas habitacionales de todos los polígonos habitacionales, a excepción de los PVB (Programa de Vivienda Básica), P.E.T. (Programa Especial de Trabajadores), y los FSV I y II (Fondo Solidario de Vivienda I y II).

No obstante, para efectos de la sección anterior no se consideró la representación espacial de ambos FSV, toda vez que su periodo de actividad se ajusta al segundo intervalo planteado (2006 – 2023), el cual se trabaja en la presente sección.

También resulta oportuno destacar la inclusión en la sección de los polígonos habitacionales CCSS y CVS remanentes de 2006 a 2011, que no especifican su programa habitacional.

Establecido lo anterior, se aborda la operatividad territorial de las siguientes herramientas subsidiarias y su contribución a la urbanización de las llanuras litorales de San Pedro y Coronel.



**Tabla 7. Herramientas subsidiarias (2006 – 2023)**

Herramienta subsidiaria	Periodo de actividad
CCSS, CVS	2006 - 2011
D.S. N°174	2006 – 2012, derogado por D.S. N°49
D.S. N°1	Activo desde 2011
D.S. N°49	Activo desde 2012
D.S. N°116	Activo desde 2015
D.S. N°19	Activo desde 2016

Fuente: elaboración propia a partir de Minvu.

La promulgación de estos subsidios se enmarca en el periodo de sofisticación de la estructura subsidiaria residencial, toda vez que pretenden representar

especialmente la incorporación gubernamental de aspectos cualitativos al diseño de las políticas habitacionales subsidiadas.

Entre estos aspectos destaca inicialmente la posibilidad que otorga el D.S. N°174 de acceder a subsidios adicionales que faciliten una mayor integración social y territorial de los proyectos residenciales. También, durante este periodo, la edificación de conjuntos habitacionales contempla la obligatoriedad de contar con áreas verdes y equipamiento comunitario al interior de los polígonos habitacionales.

Esta posibilidad que otorgan los subsidios habitacionales, de postular adicionalmente a la adquisición de subsidios complementarios de localización o integración social, cambian definitivamente su condición complementaria con la promulgación de los D.S. N°116/2015 y D.S. N°19/2016. En efecto, a partir de los subsidios mencionados, las consideraciones relacionadas a la integración social y territorial pasan a consolidarse requisitos obligatorios en la edificación de los conjuntos habitacionales.

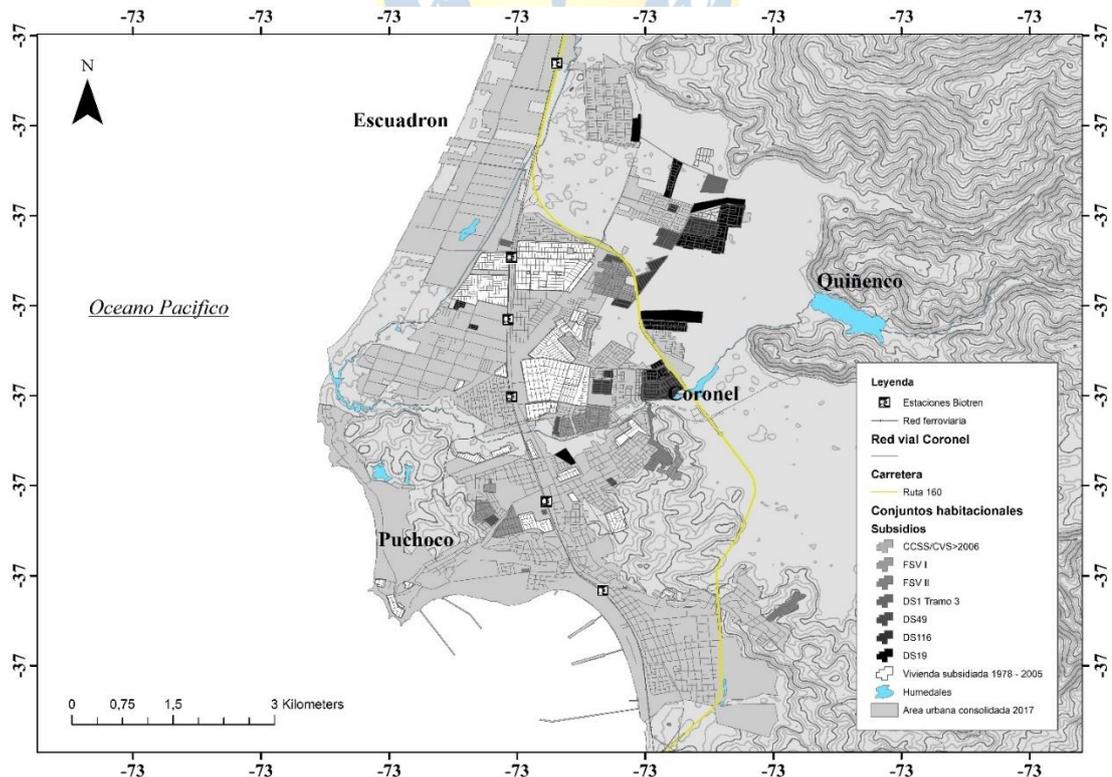
Esta situación, específicamente con el D.S. N°19, deriva de la adaptación que realiza el neoliberalismo sobre las consideraciones urbanas emitidas por la política nacional de desarrollo urbano (PNUD), en 2014. En este sentido, el Estado chileno se aproxima, a través del subsidio de Integración social y territorial D.S. N°19, a integrar, elaborar, y ofertar, en el mercado inmobiliario, el acceso a un subsidio habitacional que recoge las consideraciones del PNUD y las reproduce a través de los mecanismos subsidiarios de provisión de vivienda.

Ciertamente, este acontecimiento devela la capacidad que posee el neoliberalismo, y, así mismo, la estructura subsidiaria residencial, de incorporar y elaborar resoluciones sobre el desarrollo, en este caso, del paradigma conceptual de la propiedad.

Considerando la sofisticación de la estructura residencial que acontece ante la sucesión de herramientas subsidiarias, desde 2006 a 2023, se procede a dilucidar como estos mecanismos se traducen en la resolución metropolitana de producción de propiedad subsidiada a lo largo de las planicies litorales de San Pedro y Coronel.

### Coronel

**Figura 13. Distribución espacial de conjuntos habitacionales subsidiados, Coronel (2006 – 2023)**



Fuente: Elaboración propia a partir de Minvu.

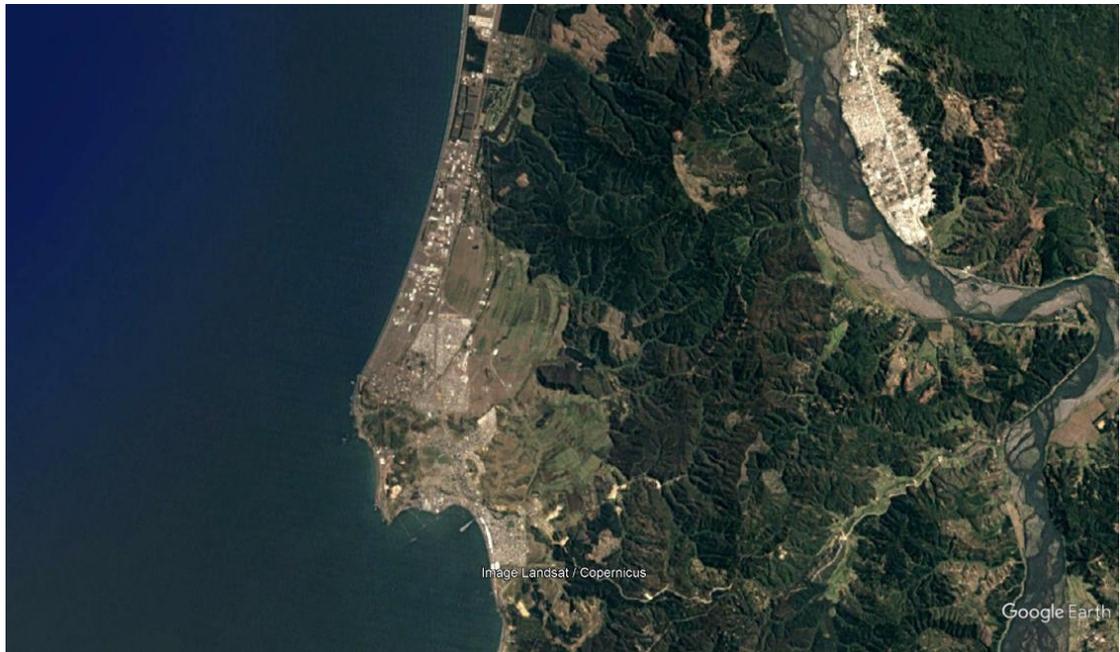
La Figura 13 expone el panorama general de la distribución territorial de los conjuntos habitacionales subsidiados de Coronel para el periodo 2006 – 2023. A partir de esta, se observa claramente como a la expansión urbana de la ciudad se dirige hacia las planicies de Escuadrón oriente.

Respecto a la actividad subsidiaria es específico, es posible evidenciar el trabajo realizado por los polígonos remanentes de las capas CCSS y CVS, posteriores a 2006, junto con los FSV I y II, en lo que respecta a procesos de consolidación urbana del sector norte.

Por otra parte, a medida que se oscurecen los polígonos habitacionales desplegados por el territorio, con los D.S. N°1, 49, 116 y 19, se observa el trabajo que estos realizan en la irrupción urbana - habitacional sobre las planicies orientales de Escuadrón. En este contexto, se avizora una presencia mayoritaria del D.S. N°19, el cual representa, en la actualidad, el dispositivo definitivo del neoliberalismo en la producción de propiedad subsidiada.

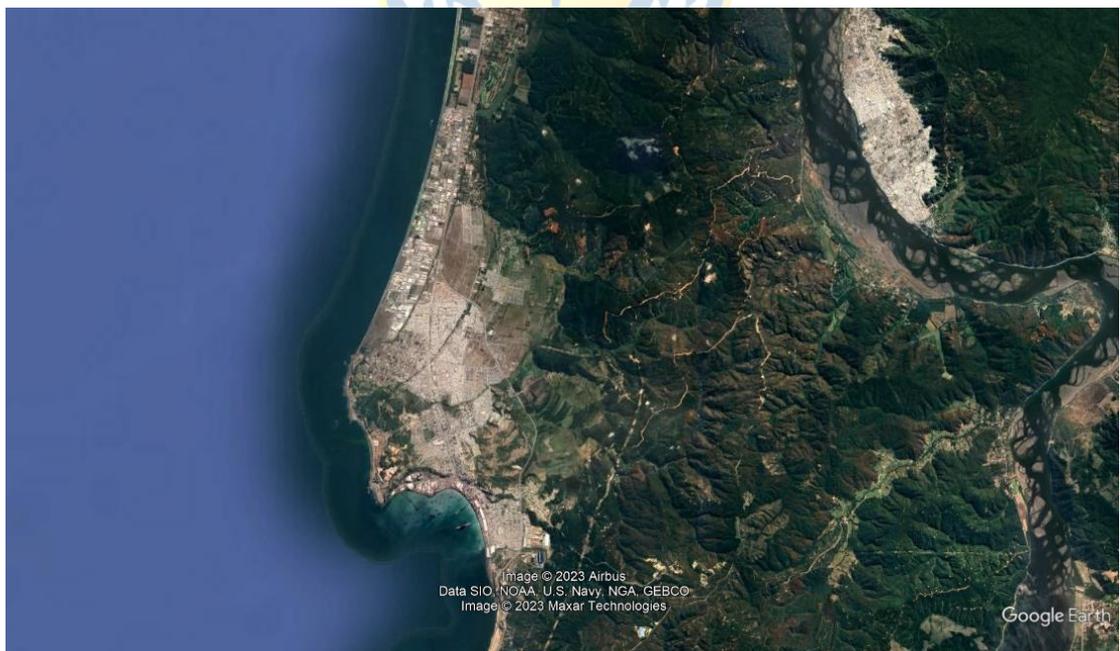
En efecto, el subsidio de integración social y territorial (D.S N°19), como lo presenta la Figura 13, ejerce un rol protagónico en los procesos que urbanizan las planicies orientales de Escuadrón. Esta situación se puede atender al visualizar las imágenes satelitales de Coronel recuperadas de Google Earth Pro para los años 2006 y 2023.

**Figura 14. Imagen satelital de Coronel, fecha: 31/12/2006**



Fuente: Google Earth Pro.

**Figura 15. Imagen satelital de Coronel, fecha 04/2023**



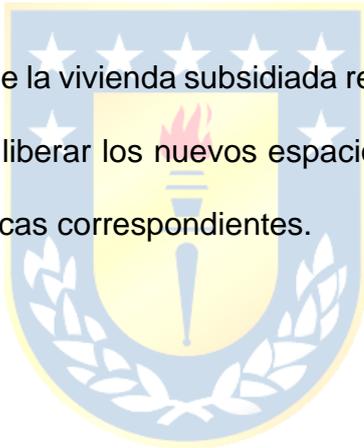
Fuente: Google Earth Pro.

El avance urbano de la ciudad hacia la ocupación de las planicies nororientales, queda en evidencia al comparar la trama urbana de las Figuras 14 y 15. En este caso, son los subsidios más actualizados (D.S. 116 y 19) los encargados de abrir los nuevos nichos de producción de ciudad y acumulación del capital.

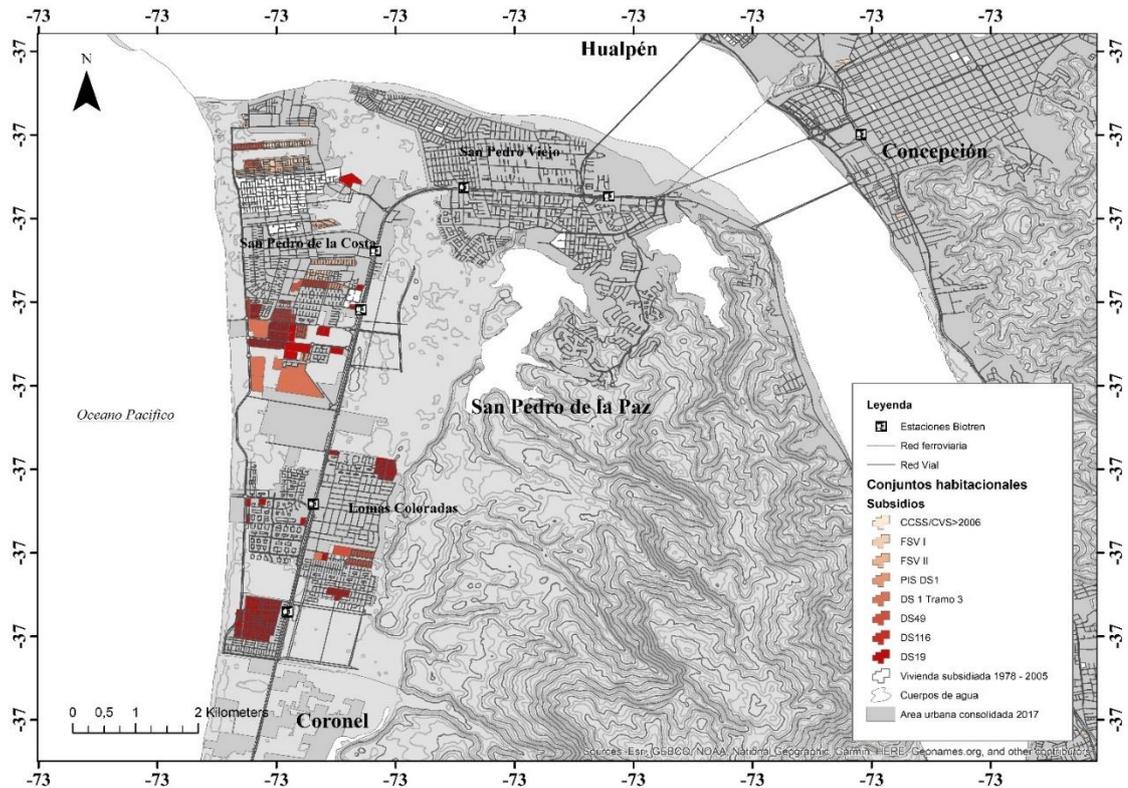
Al comparar ambas Figuras, se observa el rol de la vivienda subsidiada en la antropización por urbanización de las planicies de Escuadrón oriente. Por otra parte, de manera contigua a la ruta 160, se observa una mayor consolidación industrial, la cual se extiende hasta el límite con San Pedro de la Paz.

Finalmente, se avizora que la vivienda subsidiada representa, territorialmente, el aparato encargado de liberar los nuevos espacios para permitir la llegada de la ciudad y sus dinámicas correspondientes.

*San Pedro de la Paz*



**Figura 16. Distribución espacial de conjuntos habitacionales subsidiados, San Pedro de la Paz (2006 – 2023)**



Fuente: elaboración propia a partir de Minvu.

En la Figura anterior se observa el panorama urbano de la comuna de San Pedro de la Paz. La industria inmobiliaria, en general, asoma como el eje principal en los procesos de expansión urbana que acontecen en la comuna. Efectivamente, la superficie urbana de San Pedro se ha extendido a partir de saltos o islas urbanas. Este fenómeno se relaciona con la dispersión espacial de diferentes polos de crecimiento dentro de un mismo territorio. A partir de esto, se evidencia el desarrollo de tres islas urbanas en el municipio: Andalué, Lomas Coloradas, y los barrios de Boca Sur.

La expansión urbana desde los sectores de la Villa San Pedro hacia las laderas y terrazas de la cordillera de Nahuelbuta, pasando por entremedio de las lagunas grande y chica, configuran escenarios de gran belleza escénica (Rojas, C., et al., 2009), donde la producción de naturaleza (Alvarado, V., 2019) garantiza la rentabilidad de un mercado inmobiliario orientado hacia los sectores más acomodados de la población. En este sentido, la realización de estos proyectos inmobiliarios ha facilitado la configuración de barrios como Andalué, Idahue y el Venado, cuya oferta habitacional se dirige a sectores con alto poder adquisitivo.

Por el sur, colindante con el límite norte de la comuna de Coronel, se emplaza la localidad de Lomas Coloradas, donde, a partir de las últimas décadas, se observa una alta participación del mercado inmobiliario -privado como subsidiado-, en los procesos de crecimiento de esta isla urbana. Basta destacar que Lomas Coloradas se emplaza directamente sobre los sistemas de llanuras litorales.

Finalmente, entre ambas islas urbanas, se encuentran los barrios de San Pedro de la Costa, los cuales, al igual que con Lomas Coloradas, se emplazan sobre los sistemas de llanuras. Como se advierte en la Figura 16, la expansión urbana de esta zona se ha visto hegemonizada por la construcción de vivienda subsidiada.

Con esto en consideración, el barrio de Boca Sur se erige como un proyecto habitacional fundacional de los sectores litorales de la llanura, cuyo impacto

espacial se proyecta hacia la actualidad con el ingreso y la concentración de la vivienda subsidiada.

En este sentido, se aprecia la trascendencia geográfica de un proyecto habitacional basado en políticas de erradicaciones de campamentos durante los ochenta, los cuales, configuran hoy en día, tanto en Santiago como en Concepción, los sitios donde se desarrolla el grueso de las geografías de la propiedad subsidiada.

Efectivamente, al desglosar el trabajo territorial de los subsidios, es posible constatar una orientación hacia la consolidación de los barrios de Michaihue y Boca Sur, junto a una ligera tendencia hacia la conurbación con la Caleta Alto del Rey, por el norte, situación ejercida principalmente por los conjuntos habitacionales FSV I y II, contenidos en las capas CCSS y CVS para el periodo 2006 – 2012. Pese a esto, con la promulgación de los subsidios posteriores, el subsidio comienza a proyectarse en dirección sur, hacia una conurbación con Lomas Coloradas.

De tal forma, en el sector sur de San Pedro de la Costa, se advierte un amplio contingente de proyectos inmobiliarios subsidiarios, en los que predominan los subsidios D.S. N°19, seguido de los D.S. N°1, Tramo 3 y D.S. N°49. La alta distribución del D.S. N°19, se relaciona con la aplicabilidad estatal del subsidio más actualizado; el que asegura los mecanismos para la integración social y territorial, la cual permite integrar distintos estratos socioeconómicos dentro de un mismo proyecto habitacional.

Por otra parte, el Tramo 3 del D.S. N°1, va orientado hacia una población con capacidad de acceder a créditos hipotecarios y no necesariamente figurar dentro de algún porcentaje de vulnerabilidad para los instrumentos de caracterización socioeconómica. Ciertamente, estos proyectos consideran viviendas de mayor valor, lo cual, finalmente, incide en el interés de las inversiones que busquen capitalizar las oportunidades que ofrece la renta de los nuevos propietarios.

Por último, el D.S. N°49, no forma parte de los subsidios que figuran formalmente en el mercado inmobiliario, toda vez que su objetivo apunta hacia la propietarización de los sectores más vulnerables de la población. Pese a esto, se observa una presencia considerable de esta herramienta en los barrios de San Pedro de la Costa, contiguos a los D.S. N°19 y D.S. N°1 Tramo 3.

Tomando en consideración esta conjugación territorial de subsidios para la propiedad acaecidos en estas geografías litorales, se abre la posibilidad de retomar la tesis que acontece, de igual forma, en Coronel. Vale decir, una producción inmobiliaria de tipo metropolitano que se desarrolla en función de los atributos que poseen las llanuras litorales de San Pedro y Coronel.

#### **4.3 Determinismo geográfico en la realización del mercado de la vivienda subsidiada**

El objetivo del presente apartado consiste en Identificar los factores territoriales que posibilitan el desarrollo del mercado habitacional de la vivienda subsidiada en las llanuras litorales de San Pedro de la Paz y Coronel.

Se debe, no obstante, retomar una premisa relacionada con el Estado neoliberal, la cual remite a la cuestión del ordoliberalismo, esto es, las atribuciones del Estado en un contexto social de libre mercado (Foucault, M., 2016). Para el caso chileno, es posible hablar de un Estado neoliberal subsidiario, el cual, a través el principio de subsidiaridad, busca promover una mayor inserción de los sectores vulnerables a participar de la competencia del mercado.

Con esto en consideración, en el sector vivienda, el principio de subsidiaridad se traduce en los subsidios que entrega el Estado para complementar la financiarización de la vivienda. En resumidas cuentas, este vendría siendo el rol del Estado dentro de esta temática, toda vez que la planificación urbana no logra administrar los formatos por los cuales las ciudades se expanden, debido a que estos procesos se vinculan más con la especulación de los suelos, la propiedad de los terrenos, y los usos que posibilitan los instrumentos de planificación territorial.

En este sentido, se obtiene un resultado que permite dilucidar que el crecimiento de las ciudades se vincula más con la especulación del suelo que con la planificación estatal. Ante esto, la concentración metropolitana de la vivienda subsidiada en las llanuras litorales obedece, en parte, a la mercantilización de los atributos geográficos presentes en la región. La presencia de ciertas condiciones geográficas de las llanuras, explican, definitivamente, la realización de la faceta espacial del neoliberalismo en estos terrenos de la AMC.

En esta línea, a través de la instalación territorial del modelo de libre mercado, se da inicio a un régimen de crecimiento urbano basado en las posibilidades de extracción de renta que presentan los suelos periféricos. Para estos efectos, distintas son las características que establecen las diferencias territoriales entre los valores de los suelos. Generalmente, y considerando los procesos de acumulación de capital como motores del modelo de sociedad, resulta natural la orientación de los propietarios hacia la rentabilización de los suelos. En este contexto, la tónica de la producción de vivienda subsidiada ha encontrado su rentabilidad en los sectores periféricos de las zonas urbanas, vale decir, donde se localizan los suelos baratos que posibilitan la extracción de renta.

Considerado lo anterior, resulta preciso destacar un acontecimiento geográfico acaecido durante los primeros años de funcionamiento de estos mecanismos de producción habitacional, el cual se relaciona con las políticas de erradicación de poblaciones. Antes de abordar este punto, resulta preciso destacar que, la calidad de los entornos, vale decir, su conectividad, su accesibilidad, proximidad a servicios, etc., influyen en los procesos de valorización del suelo (Alvarado, V., 2019).

Específicamente, para el caso de San Pedro, la edificación del barrio de Boca Sur significó la producción de un barrio segregado, desconectado, y precariamente urbanizado (Programa Quiero mi Barrio, Boca Sur, 2010). En esta línea, como aconteció en Santiago con la erradicación de poblaciones hacia el anillo sur poniente, mismo acontecer se destaca en Concepción, con

la edificación de Boca Sur en San Pedro de la Paz, el cual se caracterizaría en sus inicios por ser un barrio segregado, marginalizado, desconectado y estigmatizado. Sin duda, las condiciones socio - urbanas de estas geografías afectarían directamente en una depreciación del valor de los suelos adyacentes.

De esta forma, se plantea que la construcción de Boca Sur influiría directamente en la definición de los valores de los suelos de los terrenos colindantes, situación que facilitaría, posteriormente, el ingreso de la vivienda subsidiada.

Por su parte, en las llanuras de Coronel, el valor del suelo de las planicies no mantendría relación con la edificación de viviendas erradicadas, más bien, el incipiente poblamiento de las llanuras de Escuadrón oriente se relacionaría, durante los ochenta, con erradicaciones locales; la reconstrucción posterremoto de 2010; y la cesión de terrenos industriales hacia trabajadores a partir de las huelgas desatadas en virtud de la crisis del carbón de la segunda mitad del siglo XX.

En efecto, no sería hasta 2003 que el Plan Regulador Metropolitano de Concepción definiría como residenciales los suelos emplazados en las planicies de Escuadrón. Evidentemente, el distanciamiento con Concepción también influye en la valorización de los suelos.

### *Suelos planos*

Las planicies litorales de San Pedro y Coronel representan una superficie total de 93.2 km<sup>2</sup>, lo cual equivale al 25,1% de la superficie total del sistema costero

de llanuras (Martínez et al., 2016). A partir de esto, los autores aseguran que las geoformas más intensamente ocupadas por el desarrollo urbano son la planicie litoral, humedales, campos dunares remanentes, llanura aluvial, terrazas bajas de nivel I y II y terraza superior del Biobío (Martínez et al., 2016).

Respecto al estudio sobre dinámicas urbanas y cambios en la morfología urbana de Concepción, Prada – Trigo et al., 2022, vinculan el crecimiento urbano metropolitano sobre estas geoformas a partir de tres condiciones: la disponibilidad de suelos planos que presentan ambas comunas (Coronel y San Pedro de la Paz); la diversificación de los subsidios; y la dinamización del mercado ante la inyección de recursos estatales a efectos de los programas de reconstrucción posterremoto 2010.

A partir del detalle geomorfológico que aporta Martínez et al., 2016, se abre la posibilidad de establecer una dialéctica económica entre los atributos geomorfológicos de la llanura con su posibilidad de capitalización inmobiliaria. En primera instancia, la efectividad de esta relación se encuentra plasmada en el diagnóstico urbano realizado por el PLADECO 2012 – 2016 de Coronel. En el presente, se detalla que el boom inmobiliario que ha acontecido durante las últimas décadas en Coronel obedece a la amplia disponibilidad de “suelos morfogenéticamente planos y con excelente mecánica de suelos” (PLADECO Coronel, 2012 – 2016).

En este contexto, es posible advertir la valorización de la geomorfología litoral y su traducción en coste de urbanización. Esto último resulta efectivo toda vez

que la promoción de la vivienda subsidiada corresponde a la actividad de un mercado propiamente tal. Respecto a esto, Jorge Thomson Loyola, en su tesis de maestría titulada: “Identificación de zonas de inversión para el desarrollo inmobiliario en San Pedro de la Paz” (2020), asegura que tanto el conocimiento sobre el valor del suelo, así como de los costos de construcción, funcionan como factores principales en las motivaciones de rentabilización inmobiliaria.

A partir de esta interrogante, el autor obtiene, a través de un estudio cualitativo, los costos de construcción estimados por sector de San Pedro de la Paz.

**Tabla 8. Costos de construcción estimados por sector, San Pedro de la Paz**

Nombre	Costo Const. Estimado (UF/m <sup>2</sup> )	Zona	Sup. Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	Coef. Max de Ocupación del Suelo	Coef. Max de Constructibilidad	Altura Max.	Densidad
El Recodo	25	ZH-2	300	0.4	1.6	12.5	400
Idahue	29.5	ZH-12	500	0.3	3	21	500
San Pedro Viejo	22.7	ZM-1	1000	0.8	12	45	Libre
Villa San Pedro	22.7	ZM-1	1000	0.8	12	45	Libre
Villa San Pedro	23.7	ZH-7	200	0.4	2	12.5	600
Huertos Familiares	22.7	ZH-4	300	0.4	1.6	12.5	600
Andalúe	29.5	ZH-8	450	0.4	1.5	21	600
Andalúe	29.5	ZH-10	450	0.3	2	30	600
Los Batros	29.5	ZH-14	300	0.4	10	7.5	600
Candelaria	15	ZH-5	160	0.6	3	12.5	600
Boca Sur	15	ZH-5	160	0.6	3	12.5	600

Michaihue	15	ZH-5	160	0.6	3	12.5	600
Loma Costa	16.5	ZH-15	200	0.4	6	15	800
Lomas Coloradas	16.5	ZH-5	160	0.6	3	12.5	600
Portal de San Pedro	18.8	ZH-15	200	0.4	6	15	800
Corredor Ruta 160	16.5	ZM-3	1000	0.5	10	60	Libre

Fuente: elaboración propia a partir de Thomson, L., 2020.

Al observar los costos de construcción estimados por barrios presentados en la Tabla 6, es posible advertir una disminución del costo (UF/m<sup>2</sup>), en las zonas donde se emplaza la llanura litoral, a excepción de Candelaria. Vale decir, en los sectores de Michaihue, Loma Costa, Boca Sur, Lomas Coloradas, Portal San Pedro y el Corredor Ruta 160.

El desarrollo metropolitano, de manera predominante durante el periodo neoliberal del Estado, ha tendido a la concentración en los suelos donde los costos de construcción (edificación, urbanización y costos asociados) presentan facilidades para la rentabilización de operaciones inmobiliarias que ofertan productos a reducidos valores comparativos.

El caso de Coronel, no obstante, difiere en términos de valor del suelo respecto a San Pedro, toda vez que la zona no presenta terrenos de interés para el desarrollo de un mercado inmobiliario de carácter exclusivo, o bien, otro tipo de ventajas comparativas que incidan en el valor del suelo. Por el contrario, la intensa productividad industrial que se desarrolla en la zona, sumado a accidentes contaminantes ocurridos en el pasado, han ponderado la categorización de zona de sacrificio a la ciudad de Coronel, lo cual, evidentemente, influye en la valorización de los suelos.

Fuera de esto, no obstante, la virtud de Coronel se relaciona exclusivamente con la amplia disponibilidad de suelos planos; los medios de conexión activos con Concepción (Buses y Biotren); y la depreciación del valor del suelo que implica su distanciamiento con el centro neurálgico metropolitano.

### *Corredores urbanos*

El presente apartado busca dilucidar la injerencia de las arterias intraurbanas en los procesos de expansión de ciudad. En el contexto del Gran Concepción, se propone que, tanto el tramo Concepción – Coronel del Biotren, y San Pedro de la Paz – Coronel, de la ruta 160, configuran corredores urbanos que participan en los procesos de expansión de la ciudad.

Respecto a los corredores urbanos, Fernando Carrión y Paulina Cepeda (2021), aseguran que la funcionalidad territorial que estos ejercen varía según los diferentes contextos sociopolíticos que se han sucedido en los últimos siglos. En este contexto, interesa abordar la funcionalidad de los corredores habitacionales bajo el capitalismo contemporáneo, para lo cual los autores aseguran lo siguiente:

“Las inéditas formas de acumulación de capital, propias del proceso de globalización, transforman la estructura de las ciudades, conduciendo a que la centralidad urbana modifique sus espacios tradicionales para dar lugar a la forma longitudinal actual” (Carrión, F., Cepeda, P., 2021).

Los autores mencionan la traslación de la centralidad de las ciudades hacia estas articulaciones, las cuales, en el contexto actual, otorgan retornos favorables a la inversión en función de la capitalización de la renta que circula

habitualmente por este tipo de vías. En este contexto, La centralidad tiende a abandonar las centralidades históricas de las ciudades para reubicarse en los sectores donde se realizan transacciones y existe mayor flujo de renta.

En función de esto, se augura que los procesos de consolidación y expansión urbana que se desarrollan en las llanuras obedecen al funcionamiento de un corredor urbano articulado por la ruta 160 y la red ferroviaria del Biotren. Se observa la configuración de una centralidad metropolitana longitudinal basada en estas arterias viales.

Se advierte una mayor concentración y diversificación de capitales emplazados en el área de influencia de las principales avenidas de las ciudades chilenas, toda vez que el tránsito de renta que confluye por estos presenta mayores posibilidades de capitalización para los mercados.

Para el caso de la ruta 160 y la red ferroviaria del Biotren, que cortan longitudinalmente las llanuras litorales de San Pedro y Coronel, se observa un trabajo territorial preponderante por parte de capitales inmobiliarios y de consumo.

En este sentido, Alvarado (2019) también revisa la importancia de las vías de interconexión a través de los “corredores habitacionales” que propone para la categoría de la megaregion urbana de Santiago y Valparaíso. Sobre esto, el autor vincula la propiedad subsidiada y las vías de conexión metropolitana como elementos constructores del corredor habitacional. En específico, menciona la trascendencia de los subsidios más actualizados (D.S. N°19 y

116), toda vez que revelan literalmente sus motivaciones de reactivación económica.

Para estos efectos, los subsidios mencionados corresponden a la última actualización del modelo estatal de producción de vivienda subsidiada, los cuales buscan garantizar la integración social y territorial. En esta línea, los conjuntos habitacionales deben cumplir con una serie de criterios relacionados con la proximidad a establecimientos de salud, educación, comercio, transporte público, vías de rango superior, entre las destacadas.

Ante estas exigencias, la naturaleza del emplazamiento de estos conjuntos habitacionales ha tendido, como es evidente, hacia las periferias, no obstante, siguiendo en muchos casos el recorrido trazado por las vías metropolitanas de estructuración regional.

Para el caso de la megaregion urbana central, Alvarado, menciona la configuración de corredores habitacionales tales como: Concón - Quintero; La Calera - La Cruz; Lampa - Quilicura; Quillota – Quilpué; Valparaíso - Concón; Algarrobo – Santo Domingo (2019). Para el caso del área metropolitana de Concepción, resulta plausible proponer Concepción – Coronel, o bien, San Pedro de la Paz – Coronel, como lugar donde se desarrolla la antropización de los sistemas costeros por la expansión urbana.

Para los casos recién mencionados, la producción inmobiliaria residencial, tanto privada como subsidiaria, producen corredores habitacionales que acompañan, en sus costados, a las principales vías estructurantes interregionales. Esto, a su vez, se relaciona con la llegada de diversos

mercados en la búsqueda de capitalizar los nuevos nichos de renta que confiere la producción inmobiliaria:

“Donde llega la vivienda subsidiada, primero expoliada y esquilhada, se instala una serie de objetos urbanos que producen valor desde el entorno hacia el hábitat urbano: supermercados, escuelas, centros de salud y áreas verdes de carácter público” (Alvarado, V., 2019).

Finalmente, es posible destacar la presencia de un corredor urbano – habitacional a partir del corte longitudinal que realizan la ruta 160 y la red ferroviaria del Biotren sobre las llanuras litorales de San Pedro de la Paz y Coronel. Más aún, este sector ha recibido un amplio contingente de viviendas acogidas al D.S. Nº19, cuya edificación comprende el establecimiento de ciertos parámetros relacionados con la proximidad a los servicios de la ciudad, situación que gravita la inversión hacia estos sectores, desencadenando el avance de la ciudad neoliberal.

Actualmente, a lo largo de ambas vías, con preferencia en el trazado que va desde el estero los Batros hasta su bifurcación con el bypass de Coronel, se advierte la instalación de diversos tipos de equipamiento destinados a procesos de capitalización industrial y comercial. En este sentido, se identifica una amplia diversificación de supermercados (Hiperlider, Unimarc, Santa Isabel), centros comerciales (mall de Coronel, Outlet Arauco Premium San Pedro), centros industriales (Megacentro, Parque Industrial Escuadrón), centros educacionales (sede Inacap San Pedro), y diversos tipos de comercio de menor escala.

En definitiva, las transferencias de capitales que desarrollan las vías estructurantes de carácter metropolitano, sumado al desarrollo inmobiliario en su área de influencia, logran establecer geografías para la reproducción del capital y la expansión de la ciudad neoliberal. Se augura, por lo tanto, la presencia de un corredor urbano – habitacional que facilita la expansión de la AMC a través de los ejes viales metropolitanos que se presentan en los sistemas de llanuras marinas.

#### *Valor del suelo*

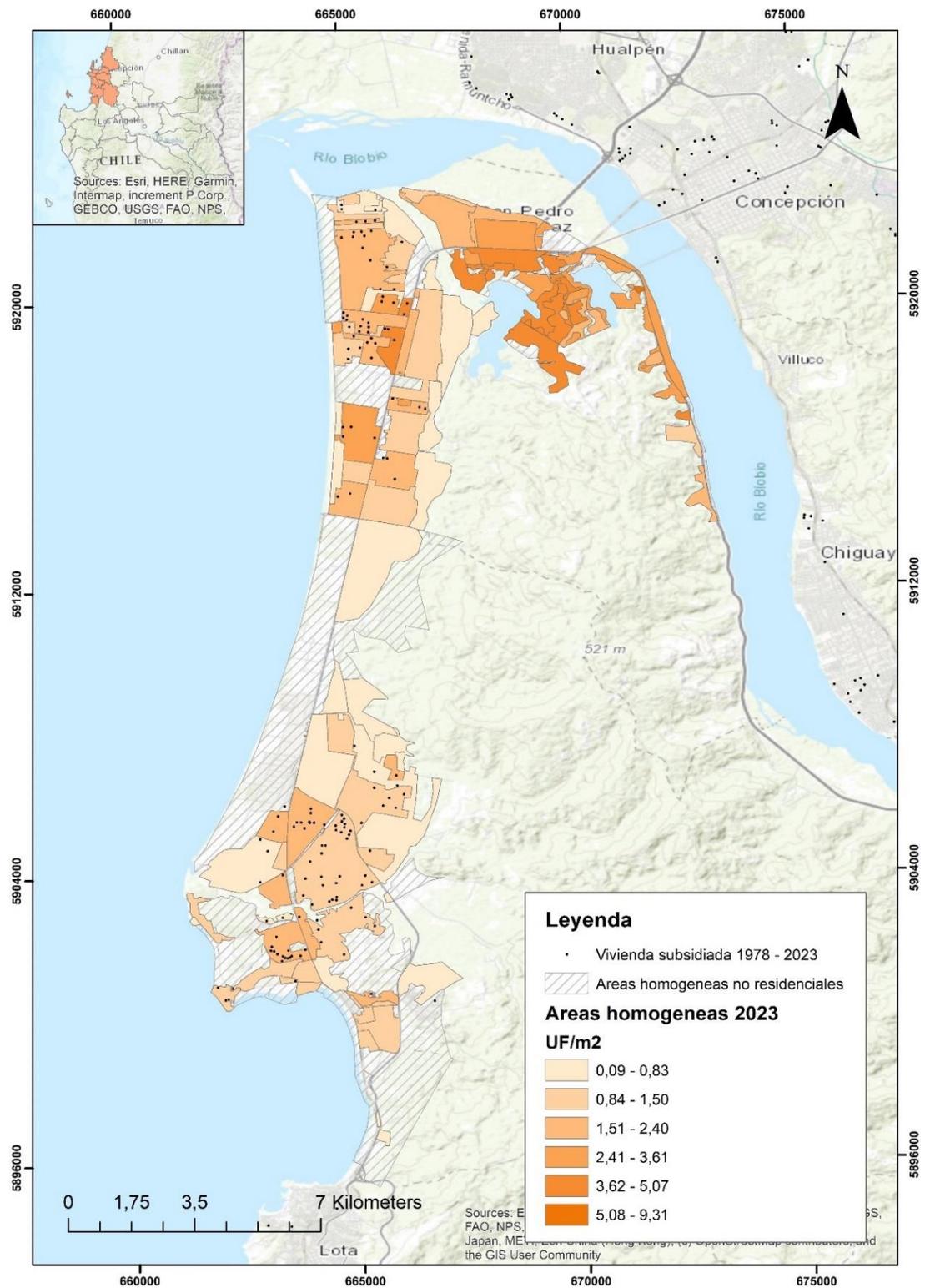
El valor del suelo representa el último aspecto a considerar sobre las condiciones que posibilitan la faceta espacial del neoliberalismo en la AMC. Retomando la subordinación de la vivienda subsidiada a las reglas del mercado, se obtiene que estos procesos deben garantizar la producción de renta para los agentes privados involucrados. En esta línea, Thompson (2020), asegura que “desde la inversión inmobiliaria tanto los valores del suelo como los costos de construcción representan los atributos más importantes al momento de evaluar proyectos inmobiliarios”.

Ante esta situación, como aseguran diversos autores (Hidalgo y Borsdorf, 2005; Carolina Martínez et al., 2016; Walter Fernando Brites, 2017; Voltaire Alvarado, 2019; José Prada – Trigo, 2022), la tendencia hacia la periferización de la propiedad subsidiada se vincula con el bajo valor comercial que ofertan estos suelos. En este contexto, el valor del suelo, como mencionaba Thompson, resulta una consideración vital a la hora de evaluar las inversiones inmobiliarias.

De esta forma, impera revisar los valores del suelo presentes en los distintos barrios de las áreas urbanas de Coronel y San Pedro de la Paz, con la finalidad de dilucidar si la producción de vivienda subsidiada efectivamente se ha edificado en los suelos comparativamente más baratos del territorio comunal. Esta información se puede visualizar en la siguiente Figura.



**Figura 17. Emplazamiento vivienda subsidiada (1978 – 2023) y valores del suelo urbano de Coronel y San Pedro de la Paz (UF/m2)**



Fuente: elaboración propia a partir de Servicio de Impuestos Internos (SII).

La Figura anterior presenta los polígonos obtenidos de las áreas homogéneas RVE SNE 2023 del SII. De estas, se seleccionaron aquellas donde se permite el uso habitacional, y se excluyeron los demás usos además de los usos mixtos que concentraban únicamente equipamiento de servicios. Sobre los polígonos seleccionados, es posible detectar la presencia de conjuntos habitacionales subsidiados edificados entre 1978 y 2023.

Resulta preciso aclarar que los valores de suelo representados en la Figura 17 corresponden a los valores del 2023, por tanto, no existe relación entre el precio actual y la edificación de los conjuntos, salvo aquellos cuyo permiso de edificación fuese otorgado durante tal año. Pese a esto, la tendencia histórica de la vivienda subsidiada, desde el régimen, pasando por los noventa, hasta la actualidad, ha sido la edificación periférica basada en las facilidades económicas que otorgan los suelos periféricos. En este sentido, se propone, a partir del emplazamiento de viviendas subsidiadas en las latitudes de las llanuras litorales, que su valor se ha mantenido, a nivel intercomunal, comparativamente bajo, lo cual explicaría el ingreso sistemático de la vivienda subsidiada hacia estos ambientes.

Respecto a la distribución de los suelos y sus respectivos valores, en primera instancia, es posible advertir una disminución progresiva, de orientación norte – sur, evidenciando precios más bajos en los suelos urbanos de Coronel. Por el contrario, San Pedro de la Paz, concentra suelos con mayor valor, principalmente hacia el oriente del estero los Batros (Huertos Familiares, Idahue, Andalué, El Venado, Villa San Pedro), mientras que, en su sector

litoral con proyección sur, se emplazan suelos de menor valor comparativo (Candelaria, Boca Sur, Michaihue, Costa Mar, Pioneros, Lomas Coloradas, Caleta Alto del Rey).

Ante una mirada general, se observa como la edificación de vivienda subsidiada, desde 1978 hasta la actualidad, ha tendido a emplazarse en los suelos de las planicies litorales de ambas comunas, las cuales presentan menores costos de adquisición.

Al observar los terrenos de Coronel, se advierte una gran cantidad de polígonos con restricción habitacional, lo cual se relaciona con la vocación industrial que se ha desarrollado tradicionalmente en la zona (parque industrial Escuadrón, puerto de Coronel, termoeléctricas Bocamina I, II y Santa María). No obstante, en la última década, se ha evidenciado un aumento en la actividad inmobiliaria, lo cual se ha traducido en la exploración del mercado inmobiliario de la vivienda subsidiada.

Es importante mencionar, no obstante, que esta depreciación del suelo en Coronel se relaciona con su cualificación de zona de sacrificio, la cual se hace cargo de diferentes desastres ambientales provocados por la actividad industrial, siendo la población de la comuna la más afectada.

Pese a lo anterior, en los últimos años Coronel se ha destacado por su alta producción de vivienda subsidiada, situación que se vincula con las características geomorfológicas de sus suelos: una amplia disponibilidad de suelos planos pertenecientes al sistema de llanuras litorales; y la mercantilización de sus propiedades geomorfológicas, las cuales reducen los

costos para las operaciones inmobiliarias. Además, es preciso relacionar el bajo coste del suelo con la relación periférica de Coronel con el resto de la metrópolis.

Por su parte, en San Pedro de la Paz, la producción inmobiliaria se erige como una vocación histórica para el territorio. En efecto, a lo largo del siglo XX, bajo las administraciones de Coronel y Concepción, respectivamente, los terrenos de San Pedro fueron destinados a la producción habitacional, cuya funcionalidad remitía a la descompresión de la demanda habitacional de la provincia de Concepción. A partir de esto, el inicio del camino habitacional de San Pedro marca sus inicios durante el periodo ISI en Chile, con la construcción de villas industriales filiales (Fabrica Papeles Biobío, ENAP, CAP).

Al mismo tiempo, Corvi, dirigía las soluciones habitacionales hacia los terrenos de San Pedro, destacando a Candelaria y la Villa San Pedro. Posteriormente, ya en el periodo dictatorial, comenzaría la urbanización de los sectores litorales de la comuna, comenzando por la edificación del barrio de Boca Sur. Finalmente, en lo que respecta al periodo posterior a la designación comunal del territorio (1995), el municipio ha mantenido su especialización habitacional histórica, absorbiendo gran parte de los subsidios habitacionales de la AMC desde 1978 hasta la actualidad.

Es posible afirmar que, la vocación residencial del municipio se encuentra imbricada en la génesis misma del territorio, la cual ha funcionado históricamente en un sentido metropolitano. En este contexto, en la Figura 17,

se observa como la mayor parte del suelo urbano de la comuna permite la especialización residencial, para lo cual se ha diversificado su oferta, promoviendo el acceso a la propiedad a sectores socioeconómicos altos, medios y bajos.



## CAPÍTULO V: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

### 5.1 DISCUSIÓN

La expansión de la ciudad neoliberal ciertamente configura un espacio difuso, articulado a partir de diversos capitales que buscan invertir en sus suelos. Un espacio ejecutado por los intereses del mercado, con la ayuda de un Estado globalizado y subyugado a los vaivenes del comercio internacional. Un Estado social de mercado que plantea la máxima libertad posible del mercado en los asuntos sociales, inclusive en los procedimientos gubernamentales abocados a la ejecución de mecanismos que promuevan el ingreso de los sectores más desaventajados de la sociedad a participar del juego mercantil. Esta última es la razón del Estado subsidiario neoliberal chileno.

Este tipo de Estado es el encargado de la expansión de la mancha urbana, de reproducir el neoliberalismo espacialmente. El Estado funciona como la entidad que reproduce en el espacio al tipo de sociedad que plantean los Estados hegemónicos del planeta. No obstante, más allá de eso, el Estado reproduce un sistema de organización mundial basado en la competitividad, donde la libertad de acción del mercado, coadyuvado por la preparación del terreno que realiza la entidad gubernamental (Foucault, M., 2016), consisten la premisa central de la reproducción social.

Destacando, en este contexto, la instrumentalización ideológica del aparataje estatal para ejercer su materialización espacial, resulta primordial aventurar, desde la geografía, una aproximación en la descripción de los procesos por los cuales el aparato realiza esta función. La premisa general de la producción de espacio urbano, que se ejecuta actualmente, descansa en la libre operatividad de los mercados sobre un terreno estructuralmente normado y planificado por el Estado, cuya función final consiste en preparar el terreno para una efectiva plasmación del neoliberalismo en el espacio.

A partir de esto, son diversos los agentes que participan en esta expansión, la cual se realiza, no en cualquier lugar, sino que, más bien, en aquellos que posean mejores atributos geográficos considerando las posibilidades de acumulación del capital. Sin embargo, el tema es complejo, toda vez que cada terreno, cada región, alberga particularidades donde la incidencia del mercado, a través del Estado, debe sortear los diversos contextos políticos, sociales, económicos, geomorfológicos, culturales, etc.

De todas formas, el neoliberalismo, debe formular mecanismos para consagrar su modelo de sociedad. Mecanismos que incorporan a los grupos sociales más desposeídos a participar del bienestar neoliberal (Alvarado, V., 2019). Esto da paso a la creación del impuesto negativo (Foucault, M., 2016), o bien, el principio de subsidiaridad (Vergara, P., 1984), en el caso del Estado chileno. Ciertamente, es en esta zona donde se realiza socialmente el neoliberalismo, a través de este principio ideológico.

Como se comenta a lo largo del escrito, la finalidad de este principio radica en la formulación estatal de mecanismos que, elaborados preferentemente en pos de un adecuado funcionamiento del mercado, faciliten el acceso de los sectores más empobrecidos a participar del bienestar neoliberal, contribuyendo a consagrar y consolidar el modelo de sociedad monetarista.

¿Cómo se conecta, entonces, el principio de subsidiaridad con la expansión de la ciudad neoliberal? A partir de los productos espaciales del mercado inmobiliario de la vivienda subsidiada, cuyo emplazamiento tiende a localizarse en las áreas de extensión urbana.

Sin aventurar todavía una aproximación hacia la injerencia de la vivienda subsidiada en los procesos que expanden las ciudades, es preciso destacar, en general, el rol espacial que ejerce la industria inmobiliaria.

Como exponen Hidalgo et al., 2017, la promoción gubernamental e ideológica de la propiedad configura una discursividad, un relato, que construye un imaginario geográfico sobre el tipo de modernidad que se accede a través de la casa propia. En efecto, este imaginario conecta diversos elementos geográficos que dan forma a un escenario de modernidad que se experimenta a partir de la propiedad, entre los cuales destacan la integración a los circuitos urbanos, la proximidad a los servicios, al consumo, a las fuentes laborales, al estatus, por mencionar algunos. Sobre la configuración de esta figura utópica de la casa propia, Hidalgo et al., 2017, plantean lo siguiente:

“El mero acto contenido en la adquisición de bienes, produce una serie de relaciones jurídicas centradas en el dominio de la habitación, como

acontece con cualquier cosa; sin embargo, produce también un sentimiento que se expande hacia el sentido de pertenencia a la ciudad, de integración a un espacio y entornos de mayor escala; aquí se incorporan a los circuitos formales laborales, tributarios y legales propios de las grandes urbes y metrópolis actuales”.

Desde una mayor escala, Alvarado (2019), expone como la instrumentalización del aparato estatal en la materialización de la casa propia genera los nuevos espacios socio – residenciales:

“Este ethos es coadyuvado en el actual escenario político-económico, a través de la articulación entre el Estado, como asignador de beneficios y organizador del espacio urbano, y los agentes inmobiliarios, quienes construyen una diversificada oferta habitacional, ajustada en función de los variados tramos subsidiarios a los que accede la población, cuyo resultado final es un nuevo espacio socio-residencial (Daher, 1989; Capel, 2013), de forma especial sobre aquellas ciudades que concentran mayores volúmenes en oferta ocupacionales y de servicios”.

“El relato que produce la entrega de las llaves, es parte troncal en el diseño político neoliberal que el Estado propone como mecanismo de ingreso al circuito de bienes y servicios urbanos” (Hidalgo et al., 2017). En definitiva, el Estado instrumentaliza a la propiedad como mecanismo verificador del modelo de sociedad planteado por el neoliberalismo. El acceso a la casa propia significa el acceso a la propiedad, a ser propietario, a poseer un capital

inicial que abra el camino hacia la competencia por la acumulación de más capital.

La agencia encargada de crear la oferta de la casa propia remite al aparato estatal en su faceta neoliberal, vale decir, como entidad encargada de preparar el terreno para que se desarrollen los procedimientos que darían lugar a la instalación espacial del mercado de la industria inmobiliaria. Por lo pronto, obliterando la omnipresencia estatal en el desarrollo de estos procesos, resulta preciso ahondar en los procedimientos que realiza la industria dentro de estos sistemas de reproducción del capital.

En primera instancia, destaca la configuración de un sistema que busca mercantilizar la mayor cantidad de atributos dentro de un espacio geográfico determinado, con la finalidad de evaluar la rentabilidad de las operaciones inmobiliarias.

Sobre esta base, la materialización de los productos inmobiliarios implica el ingreso de propietarios a un determinado espacio geográfico, lo cual se traduce en la aparición de potenciales consumidores, cuyos capitales atraen inversiones destinadas a extraer renta de estos nuevos nichos. De manera general, esta se convierte en la tónica mediante la cual la ciudad neoliberal avanza y se consolida, donde el rol de la industria inmobiliaria subsidiada consiste en promover el acceso, la casa propia, y, con esto, la creación de nuevos nichos para la producción y reproducción del capital.

Considerando la cualidad de las operaciones inmobiliarias en la verificación del modelo, resulta oportuno profundizar en la valorización de los suelos

distribuidos sobre una región determinada, debido a que esta determina el emplazamiento de la variada oferta inmobiliaria.

Basándose en esta argumentación, y observando el panorama de las ciudades, se obtiene que, por lo general, los suelos más caros tienden a emplazarse en aquellos sectores centrales, o bien, en zonas donde se produce la naturaleza como atributo que supervaloriza los tipos de propiedad. Generalmente, estos espacios gozan de alta belleza escénica, o proximidad a ambientes naturales que se convierten en factores de capitalización para la oferta inmobiliaria dirigida hacia sectores altos de la sociedad.

Efectivamente, el crecimiento de la ciudad neoliberal se produce a partir del trabajo mancomunado del Estado y los agentes inmobiliarios, quienes, para el caso de los sectores con mayor poder adquisitivo, realizan urbanizaciones en sectores donde se ha consolidado el ingreso de un mercado exclusivo. Esto acontecería, a modo de ejemplo, en la urbanización que se desarrolla hacia las alturas de la cordillera de Nahuelbuta, en San Pedro de la Paz, donde se instalan barrios que gozan de gran belleza escénica (Andalue, Idahue, El Venado), con vistas hacia el Océano, el río Biobío, los humedales de San Pedro, y concentran dentro de sus límites servicios de exclusividad.

Por su parte, el alto valor de los suelos céntricos, se relaciona con la proximidad a los servicios principales, al consumo, el trabajo, la ciudad, y, en definitiva, a la modernidad urbana. A partir de esto, como explica Prada – Trigo (2022), los procesos de verticalización que acontecen, preferentemente, en las zonas céntricas de las comunas de Concepción y San Pedro de la Paz, se

explican a partir del costo de estos suelos, donde la viabilidad de rentabilidad descansa mayoritariamente en la verticalización.

Por su parte, el mismo autor asevera que los procesos de expansión metropolitana de forma “horizontal”, donde destacan los conjuntos de vivienda unifamiliares, con patio y jardín, obtiene mayor rentabilidad en los suelos planos remanentes de las comunas periurbanas de la AMC (2022). En este contexto, la oferta inmobiliaria de viviendas unifamiliares, tanto privadas como subsidiadas, se emplazan en las afueras, y cumplen la labor de expandir el imaginario de la casa propia hacia nuevas latitudes, favoreciendo el avance de la ciudad neoliberal.

En el contexto de las ciudades chilenas, y específicamente en el área metropolitana de Concepción, se observa como el imaginario de la casa propia, cuya proximidad se acerca preferentemente a la vivienda unifamiliar, de patio y jardín, encuentra su rentabilidad espacial en las afueras de las ciudades, concentrando una oferta inmobiliaria que atrae demás capitales hacia la expansión de los circuitos urbanos.

En este último punto, ingresa la funcionalidad territorial de la vivienda subsidiada, anclada en el relato de la casa propia, la cual juega un papel fundamental en los procesos de expansión urbana hacia las periferias. Vale destacar, no obstante, que actualmente la verticalización es una posibilidad de propietarización subsidiada en las zonas céntricas, sin embargo, como se asevera más adelante, la vivienda subsidiada tradicional encuentra su rentabilidad en las zonas periféricas de las ciudades.

La vivienda subsidiada se enmarca dentro del principio de subsidiaridad del Estado, cuya función remite a lo que los autores han catalogado como el neoliberalismo con rostro humano (Hojman, 1993; Hidalgo et al., 2017). En este contexto, como se menciona anteriormente, se promueve la constitución de un mercado salvaguardado por la ayuda del Estado, que busca promover el acceso a la propiedad a los sectores más desposeídos de la sociedad. Sobre esta constitución de mercado de la vivienda subsidiada, se obtiene que la extracción de renta representa una condición fundamental para los agentes que participan de este mercado.

En este contexto, se argumenta que el Estado y la industria inmobiliaria, en conjunto, identifican los espacios de rentabilización para las operaciones de la vivienda subsidiada, las cuales, como se advierte a lo largo del escrito, tienden a localizarse en los sectores periféricos, donde el valor del suelo representa oportunidades de capitalización.

Al identificar las oportunidades geográficas y su correspondiente valorización, se procede a determinar la posibilidad de concretizar en estos espacios el mercado de la vivienda subsidiada. Para el presente trabajo, esto se denomina como la expresión territorial del neoliberalismo, concepto que deriva de la faceta espacial del neoliberalismo propuesta por Alvarado, la cual define de la siguiente manera:

“El sistema de asignación subsidiaria, la oferta inmobiliaria existente y potencial, además de este imaginario sobre la propiedad habitacional,

expresan, la denominada faceta espacial del neoliberalismo residencial” (Alvarado, V., 2019).

En síntesis, se habla de una forma de expresión donde confluyen los medios necesarios para que el principio de subsidiaridad, a través del aparato estatal, logre su materialización espacial y promueva la consagración de un modelo de sociedad que propone la resolución de las problemáticas sociales a través de los mecanismos competitivos del libre mercado.

Sobre lo anterior, se advierte que la planificación del emplazamiento de la vivienda subsidiaria no obedece a un trabajo realizado por el Estado en función de determinar donde producir este tipo de viviendas, sino que, más bien, a la valorización de los atributos geográficos presentes en determinada región, lo cuales, finalmente, determinan las posibilidades del neoliberalismo para expresarse territorialmente.

En este contexto, es la mercantilización de los atributos geográficos los cuales determinan la posibilidad de extracción de renta de los suelos donde puede realizarse espacialmente la vivienda subsidiada.

En función de lo anterior, el presente escrito busca dilucidar como se realiza la expresión territorial del neoliberalismo a partir de las condiciones geográficas que conforman al área metropolitana de Concepción. De manera introductoria, se augura la inmersión de la vivienda en la apertura y ruptura de entornos presentes en la región penquista.

Para realizar este cometido, se desarrollan tres objetivos fundamentales: identificar la tendencia mayoritaria del emplazamiento de la vivienda subsidiada en las comunas del AMC; realizar un repaso histórico sobre la urbanización de los terrenos identificados; y caracterizar los atributos presentes junto a la comercialización de estos en función de consolidar una actividad mercantil destinada a la propietarización de los sectores medios y bajos de la población.

Como resultado, se obtiene que desde 1978 hasta la actualidad, el grueso de la vivienda subsidiada ha tendido a localizarse en suelos planos y periurbanos del Gran Concepción, siendo principalmente el sistema de llanuras litorales de San Pedro de la Paz y Coronel los territorios hegemónicos en este tipo de producción habitacional. Los datos obtenidos del Mivvu, fuentes históricas y páginas web de oferta inmobiliaria, indican que la vivienda subsidiada metropolitana se ha instalado sistemáticamente sobre el llano deposicional marino de San Pedro y Coronel. Con base en lo anterior, se obtiene que, preliminarmente, el gran Concepción encuentra su posibilidad de expresión neoliberal sobre estos sistemas naturales.

Posteriormente, se indaga en los procesos históricos de ambas comunas, por los cuales se ha llevado a cabo la antropización por urbanización de los sistemas naturales. A partir de esto, se elabora un barrido histórico sobre ambas comunas y su relación con la antropización de los suelos, junto a la progresiva sofisticación histórica de la estructura subsidiaria residencial del Estado chileno durante el periodo neoliberal. En definitiva, se obtiene que la

zona de las llanuras ha sido destinada para la habitación de los sectores más empobrecidos.

En Coronel, comienza la edificación de la zona norte a partir del terremoto de 1960, con la reconstrucción del barrio Camilo Olavarría. Posteriormente, ante la difícil situación del cierre de las minas del carbón y su impacto empobrecedor sobre la comuna, se llevan a cabo huelgas en contra de las carboníferas, las cuales optan por ceder amplios paños en la zona norte para la edificación del barrio de Lagunillas. Un último acontecimiento se relaciona con la erradicación de poblaciones de la bahía de Coronel, producto de la edificación del puerto. A partir de esta incipiente urbanización de la zona norte, entre las décadas de los sesenta y noventa, se da inicio a la actividad de la industria inmobiliaria de la vivienda subsidiada en la urbanización de los suelos ubicados hacia el norte de la comuna, sobre las llanuras de Escuadrón oriente.

Por su parte, los terrenos de San Pedro de la Paz, previo a su designación comunal en 1995, ya se especializaban en la producción habitacional para descomprimir la demanda habitacional metropolitana. Respecto a la urbanización de las llanuras litorales, estas comienzan a partir de las políticas de erradicación de poblaciones durante la dictadura, con la edificación del barrio Boca Sur durante los ochenta. En sus inicios, este barrio representaba una total desconexión de los circuitos urbanos del gran Concepción, precaria urbanización y ausencia de un entorno adecuado para la valorización de la vivienda.

Entonces, respecto a la historia de la urbanización de las planicies litorales, se obtiene que, en su mayoría, esta acontece a partir de la expoliación de poblaciones empobrecidas, erradicadas, y con escaso poder adquisitivo. Posteriormente, durante la década de los noventa, sería la vivienda subsidiada la que ingresaría a los sectores erradicados, capitalizando las facilidades económicas que ofertaban dichos suelos. Esta situación también acontece en las llanuras litorales de San Pedro y Coronel.

A medida que se ha sofisticado la estructura subsidiaria residencial durante el periodo neoliberal, es posible destacar cierta progresividad en la evolución del subsidio, empero, sin abandonar el espíritu ideológico subsidiario y de producción basado en las reglas del mercado. En este contexto, las características generadas por el Estado para el desarrollo del mercado de la vivienda subsidiada, durante el periodo dictatorial y la década de los noventa, se materializó a partir de una política habitacional de orden cuantitativo (Imilan et al., 2016). Esta producción se orientó hacia los suelos más baratos, favoreciendo la configuración de barrios espacialmente segregados, estigmatizados, carentes de servicios sociales, esparcimiento y áreas verdes. A partir de esto, la agenda política de la vivienda, durante la década de los dos mil, torna la discusión en torno a la escasez cualitativa en la producción de vivienda, momento en el cual la estructura subsidiaria da un giro hacia la incorporación de estos aspectos.

A partir de este momento, los gobiernos sucesivos han planteado la incorporación de criterios ligados a la integración social y territorial de los

conjuntos de vivienda subsidiada. En este contexto, el pináculo actual de la estructura subsidiaria residencial, suscrita al mandato ideológico del libre mercado, descansa en los subsidios D.S. N.º 116 y 19. Estos subsidios consagran la capacidad adaptativa del neoliberalismo, toda vez que, a partir de estos, incorpora las demandas internacionales sobre la producción de vivienda social, la cual busca internalizar la integración social y territorial dentro de la concepción de la propiedad.

Los presentes subsidios integran, además, la importancia que confiere la industria inmobiliaria en la reactivación de la economía, lo cual transparenta el rol inmobiliario en la dinamización de esta, tanto en los sectores que participan directamente en la edificación de los proyectos, así como los agentes que buscan capitalizar la renta que arriba al nuevo espacio geográfico. En este contexto, ambos subsidios contienen el relato de la casa propia, la cual plantea el acceso a la modernidad urbana del capitalismo (oportunidades, trabajo, dinamismo, servicios, consumo, desarrollo, etc.)

Ambas herramientas subsidiarias (D.S. N.º19 y 116), demandan para la edificación de los conjuntos habitacionales el cumplimiento de diversos criterios de proximidad a tipos de servicios ligados con el ideario de la ciudad. En este sentido, la conexión propiedad – modernidad urbana, que estos plantean, favorecen la perpetración de la expansión de la ciudad en su formato neoliberal. Esto es, -como lo mencionan ambos subsidios- la necesidad de reactivar la economía a partir de la propiedad: la vivienda subsidiada como el elemento que rompe entornos y facilita el ingreso de diversos capitales

mediante la introducción de nuevos consumidores y la formación de nuevas dinámicas de capitalización del espacio producido.

Para estos efectos, en las zonas litorales de San Pedro de la Paz y Coronel, a lo largo de la última década, han evidenciado el ingreso de un amplio contingente de conjuntos habitacionales adscritos a los instrumentos subsidiarios mencionados.

El segundo atributo geográfico de la zona remite a la presencia de un eje vial de carácter metropolitano, cuya funcionalidad determina una movilidad constante de la renta a lo largo de sus vías. La funcionalidad de estos ejes estructurantes -en lo que respecta al dinamismo urbano de las ciudades-, es trabajado por Franciso Carrión y Paulina Cepeda (2021), quienes denominan a estas arterias como corredores urbanos. Los autores destacan que los actuales procesos mundiales de globalización y las nuevas formas de acumulación del capital, han configurado en la ciudad una translación de las centralidades, vale decir, desde los centros tradicionales - coloniales de las ciudades, hacia avenidas que ostentan características favorables para el dinamismo urbano, la conectividad global y la reproducción del capital.

A partir de esta información, y al destacar la variopinta consolidación urbana que se realiza de manera longitudinal en la ruta 160 y la red ferroviaria del Biotren, que cortan longitudinalmente a las comunas de San Pedro de la Paz y Coronel, se obtiene la formación de una centralidad relevante en el contexto metropolitano de la AMC. Respecto a esto, la vivienda subsidiada desempeña un rol fundamental.

En el contexto de conurbación que acontece en la megaregión urbana central (Santiago y Valparaíso), Alvarado destaca la injerencia de la vivienda subsidiada en la formación de corredores habitacionales que robustecen las articulaciones urbanas de la megaregión (2019). En efecto, la articulación de la vivienda y el relato de la propiedad, requieren para su materialización la configuración de un entorno que proyecte la modernidad urbana que promueve el modelo, de modo que la vivienda subsidiada funciona como elemento colonizador de los entornos: inyecta capital fresco a los territorios que pueden ser capitalizados por diversas inversiones.

Se le denomina corredor habitacional toda vez que estas se instalan en torno a las carreteras que articulan los recovecos de la región urbana central. De manera homónima, se advierte esta misma configuración espacial entorno al troncal metropolitano de la ruta 160 y el Biotren: un robustecimiento lateral de las vías marcadas por el asentamiento de diversos capitales, incluyendo a la vivienda subsidiada.

En efecto, la proclividad del capitalismo apunta hacia una localización que internalice la mayor cantidad de ventajas posibles, considerando siempre la rentabilidad y la extracción de renta. En este sentido, el corredor urbano – habitacional de San Pedro de la Paz – Coronel, se erige como un potencial nicho de oportunidades para el desarrollo de procesos capitalistas, ejerciendo al mismo tiempo la expansión de la ciudad neoliberal. En este contexto, la vivienda subsidiada adquiere vital relevancia, específicamente a partir de dos consideraciones.

En primer lugar, la mercantilización de las cualidades regionales de las llanuras litorales permiten la instalación de un mercado de propietarización para los sectores más desaventajados de la población, lo cual actúa como una forma de verificación social para la ideología. Por otra parte, rompe los entornos y abre el camino para el ingreso de la explosividad neoliberal en la producción de ciudad: las oportunidades de capitalización que oferta la apertura de nuevos nichos urbanos. Ambas consideraciones representan la relevancia conjunta de la vivienda subsidiada y las arterias metropolitanas en la producción de geografías de extensión de la ciudad neoliberal.

Con esto, se abre paso al último objetivo que completa la tesis del presente escrito: el determinismo que impone la geomorfología de una región determinada (AMC) sobre las probabilidades de sostener el funcionamiento adecuado de un mercado destinado a la promoción de la propiedad para los sectores más pobres de la población. Esto se refiere a la relación entre la rentabilidad del negocio inmobiliario de la vivienda subsidiada con la mercantilización de los atributos físicos del territorio, los cuales, finalmente, determinan los alcances operativos u rentables de este mercado habitacional.

Respecto a la morfología de los sistemas de llanuras litorales, se obtiene, lógicamente, una amplia disponibilidad de suelos planos, los cuales, a partir de su mercantilización, se traducen en una disminución en los costos de urbanización y construcción, lo cual favorece la instalación de un mercado que oferta viviendas a reducidos costos. Ciertamente, las características actuales

de los productos derivados de este mercado no tendrían cabida espacial sin la intervención que realiza el Estado.

En definitiva, se argumenta una planificación territorial ideológica ejercida a partir de la mercantilización geográfica y la maximización de las oportunidades identificadas. Vale decir, las planicies litorales de San Pedro y Coronel, sus características geomorfológicas, logran resolver la realización espacial de la vivienda subsidiada de la AMC. En otras palabras, la AMC resuelve ideológicamente la cuestión habitacional de la conurbación gracias a la presencia de estos ambientes costeros.

Las llanuras litorales ofrecen al neoliberalismo regional una oportunidad de expresión territorial a partir de la vivienda subsidiada, la cual resuelve una problemática social desde los mecanismos del mercado, y al mismo tiempo contribuye en la apertura de nuevos espacios que posibilitan el ingreso del capital y la perpetuación de la expansión de la ciudad neoliberal.

Vale decir, la vivienda subsidiada del gran Concepción se ha instalado histórica y sistemáticamente en las comunas de San Pedro de la Paz y Coronel debido a las ventajas comparativas regionales derivadas de la mercantilización de su geomorfología, en función de sostener el mercado de la vivienda subsidiada.

Para ahondar en la valoración geográfica, el presente escrito aborda el valor del m<sup>2</sup> de los suelos de los municipios de Coronel y San Pedro de la Paz, los cuales son recuperados de las áreas homogéneas 2023 del Servicio de Impuestos Internos (SII). A partir de esta revisión, se obtiene que los precios

más baratos se emplazan, precisamente, en el sistema de llanuras litorales de ambas comunas. En este contexto, como mencionaba Thompson: “costo de construcción y valor del terreno representan los factores más importantes a la hora de evaluar la inversión inmobiliaria” (2020). En conclusión, se obtiene que la vivienda subsidiada se ha edificado en el cruce de ambos valores: en zonas donde disminuyen los costos de construcción, urbanización y valor del suelo.

De manera definitiva, la mercantilización de las variables geomorfológicas de los sistemas deposicionales costeros, sumado a la emergencia de una potencial centralidad en torno a las rutas troncales de conexión metropolitana, permiten la identificación de una geografía de la colonización neoliberal, donde la vivienda se erige como la punta de la flecha que impacta, rompe y conquista nuevos entornos para la realización de la expresión y expansión territorial del neoliberalismo.

Conquista que, de modo alguno, resulta azarosa, o liberada al juego mercantil. Por el contrario, Estado y mercado, mancomunados, estudian e identifican el terreno que reúne las más aptas condiciones regionales para la expansión de la mancha urbana neoliberal. En estos procedimientos, la vivienda subsidiada busca proyectar espacialmente la ilusión, el relato neoliberal de la casa propia, y, consecuentemente, atraer agentes comerciales a capitalizar la efervescencia de un nuevo nicho de oportunidades de extracción de renta.

Finalmente, al actualizar territorialmente los procedimientos espaciales recién detallados, se obtiene una tendencia histórica y sostenida hacia la ocupación

de las llanuras litorales de San Pedro y Coronel para el emplazamiento de la vivienda subsidiada y la expansión ideológica de la ciudad neoliberal. Ciertamente, la orientación de esto apunta hacia una consolidación urbana de la zona y su posterior verticalización. En este contexto, si la lógica de urbanización de la ciudad neoliberal a partir de la vivienda subsidiada mantiene, hacia el futuro, las metodológicas repasadas, esta deberá sortear nuevos caminos por los cuales pueda manifestar territorialmente su expresión ideológica.

## 5.2 CONCLUSIÓN

Las motivaciones para redactar el presente escrito surgen a partir de la visualización territorial de los conjuntos habitacionales subsidiados del Gran Concepción. La subsidiaridad de la vivienda propone un espacio temporal para el presente análisis geográfico: la contemporaneidad del sistema capitalista neoliberal globalizado, el cual se instala en Chile durante el periodo dictatorial.

En el contexto sociopolítico chileno, el adjetivo “subsidiario”, adquiere una potente carga ideológica, toda vez que remite a una metodología estatal encargada de auxiliar a las clases más empobrecidas a participar de la modernidad que esta promueve: ciudad, proximidad a servicios, flujos de renta, dinamismo, consumo, patrimonio, oportunidad, trabajo, individualidad.

En lo material, se obtiene que, para el contexto del Gran Concepción, la vivienda subsidiada ha sostenido un emplazamiento mayoritario sobre los sistemas de llanuras litorales de las comunas de San Pedro de la Paz y

Coronel. Lógicamente, la producción de este tipo de vivienda constituye un impacto geográfico per se, que altera la morfología de las áreas urbanas.

En el plano discursivo e ideológico, el neoliberalismo promueve un ideario articulado en torno a la propiedad, el cual es condensado institucionalmente a través del relato de la casa propia. Esta narrativa promueve el acceso al mundo moderno, al mundo del consumo, de la ciudad, del trabajo, de las oportunidades y del surgimiento, por nombrar algunas. En este sentido, la idea de la propiedad se erige como un patrimonio que promete un ascenso social, el acceso a un estatus de verificación social, a un piso mínimo mediante el cual continuar con los procesos de acumulación del capital (Alvarado, V., 2019).

En segundo lugar, la vivienda subsidiada, como es trabajada a lo largo del escrito, se estructura en torno a las consideraciones sociales que plantea la ideología de libre mercado, esto es, el principio de la subsidiaridad. La vivienda subsidiada es la propiedad ofertada hacia las poblaciones que, sin el auxilio estatal, se encontrarían imposibilitadas de acceder al tipo de vivienda social que se oferta actualmente.

En definitiva, la propiedad subsidiada funciona como un producto de verificación social e ideológico para el modelo, el cual se materializa en la adquisición de la vivienda. Ahora bien, resulta aventurado proponer que la vivienda subsidiada ha materializado exitosamente el ideario que promueve sobre la casa propia.

A propósito, el neoliberalismo es una ideología de sociedad que plantea siempre la mayor participación posible de los mecanismos competitivos del libre mercado en la mayor cantidad de asuntos sociales posibles. Ante esto, la vivienda subsidiada no se queda a fuera, su ejecución corresponde a una producción mercantil. Esto se vincula con los resultados espaciales del modelo estatal de producción de vivienda, toda vez que, su condición mercantil, ha trasladado su rentabilidad, de forma histórica y sistemática, hacia las afueras de las ciudades, hacia las periferias.

A lo largo del escrito, se plantean las fases de la estructura subsidiaria residencial del Estado (Alvarado, V., 2019), en las cuales se identifican las primeras aproximaciones ideológicas para con el modelo, cuyos resultados se relacionan con los procesos de erradicación de poblaciones, para posteriormente perpetuar el ingreso de la vivienda subsidiada hacia aquellos suelos, siguiendo lógicas económicas ligadas con los valores de estos. Tarde o temprano, la política habitacional cuantitativa manifestaría espacialmente las precariedades que implicaba la escasa consideración de aspectos cualitativos en la construcción de la vivienda.

A partir de esta manifestación espacio – urbana, las demandas por una mayor inclusión de aspectos cualitativos en la concepción de la propiedad se tomarían el diseño de las políticas habitacionales venideras. Actualmente, la inclusión que realiza el neoliberalismo sobre la promoción de la propiedad, encuentra su ápice en los dos últimos subsidios habitacionales promulgados, los D.S. N°19 y 116. Ambas herramientas confieren un especial potencial de

transformación urbana, toda vez que incorporan requisitos de proximidad ligados al ideario de la casa propia: ciudad, servicios, consumo, modernidad, proximidad, esparcimiento, conectividad, entre otros. Al respecto, estos subsidios trabajan directamente en los procesos de urbanización que acontecen en las llanuras litorales de San Pedro de la Paz y Coronel.

Efectivamente, ha concurrido, de manera paulatina e histórica, una sofisticación u adaptación del neoliberalismo a las demandas y lineamiento globales de la concepción de la propiedad. Esto, de todas formas, no implica que esta producción espacial no se adscriba a la operatividad de un mercado per se. Al contrario; la finalidad del principio de subsidiaridad consiste facilitar el acceso de la población más desaventajada a participar del mercado en el desarrollo holístico de sus vidas. En esta línea, el elemento ideológico social que busca promover el acceso a la propiedad a las clases medias y vulnerables de la población, consiste en el subsidio, vale decir, en la financiarización del producto habitacional.

Con todo, la producción de espacio urbano que realiza la vivienda subsidiada en las periferias urbanas, preferentemente, remite a los vaivenes de una actividad comercial. Una actividad, por cierto, cuya ejecución resulta altamente relevante para el modelo, toda vez que confirma la habilidad neoliberal para proponer soluciones sociales sin trastocar, en lo posible, sus convicciones ideológicas ligadas al monetarismo.

La vivienda subsidiada, en su relación con la ideología estatal – global, cumple dos labores elementales. En primer lugar, funciona como un elemento de

verificación social al plantear mecanismos de mercado en la resolución de problemas sociales, como acontece con la vivienda subsidiada. En segundo lugar, funciona como pivote en la expansión de las ciudades, toda vez que la inyección del patrimonio atrae a los diversos agentes comerciales. En efecto, la vivienda subsidiada y su localización periférica, orienta las salidas, los caminos por los cuales puede extenderse la ciudad. La vivienda subsidiada rompe con los nuevos entornos y atrae a los diversos capitales a aprovechar de las nuevas posibilidades de extracción de renta, produciendo finalmente mas ciudad.

Los subsidios, en especial los dos últimos (D.S. N°19 y 116), explicitan en sus considerandos respectivos la importancia que confiere la producción inmobiliaria para la reactivación económica. En este sentido, la especialización de ambos instrumentos promueve el avance de la ciudad.

Ahora bien, ¿Por qué el emplazamiento de la vivienda subsidiada tiende a la periferización urbana? En este contexto, se habla de una tendencia, toda vez que es posible identificar propiedad subsidiada en zonas céntricas, edificadas principalmente a partir de su verticalización, empero, el grueso de la producción de este tipo de propiedad se ha concentrado en los sectores periurbanos de las ciudades. Esta última apreciación se vincula con la cualidad mercantil del modelo de producción de vivienda.

En los contextos metropolitanos, son los territorios fronterizos de la mancha urbana los que, generalmente, disponen de las extensiones territoriales requeridas para el desarrollo del mercado de la propiedad subsidiada

tradicional, la casa propia de patio y jardín; el crecimiento urbano horizontal (Prada – Trigo et al., 2022). En esta línea, la valorización de los suelos arroja una disminución en el valor de estas a medida que se alejan de los centros urbanos.

Esto último resulta elemental para la viabilidad económica de un mercado que oferta viviendas a costos reducidos, donde la construcción, urbanización y el valor del metro cuadrado inciden en la rentabilidad de este tipo de empresas.

También resulta importante para la inversión la mecánica de los suelos; esto es, la mercantilización de sus características geomorfológicas en función de una evaluación de costos de construcción y urbanización. Lógicamente, la disponibilidad de suelos planos reduce costos y respalda la inversión.

En definitiva, se busca exponer la importancia de la mercantilización geográfica en la realización espacial del mercado de la vivienda subsidiada: las posibilidades del espacio urbano se encuentran determinadas por las condiciones de la naturaleza.

Vale decir, el mercado de la vivienda subsidiada, en Chile, encuentra su rentabilidad en la comunión de diversos factores, los cuales, a partir de su mercantilización, resuelven la materialización de este tipo de propiedad. En síntesis, la realización de este mercado varía en función de las características geomorfológicas de las determinadas regiones geográficas.

En el caso de la AMC, la producción de vivienda subsidiada, desde 1978 (año en que se resuelve oficialmente el alcance del subsidio habitacional<sup>6</sup>) hasta la actualidad, se ha emplazado mayoritariamente sobre los sistemas morfológicos de planicies litorales de Coronel y San Pedro de la Paz.

Se plantea que este acontecimiento se relaciona con la capitalización geográfica de las ventajas comparativas que ofrecen los atributos morfológicos del terreno. Por cierto, en los últimos cincuenta años, las planicies litorales han funcionado como un recurso metropolitano donde se ha resuelto la vivienda subsidiada, toda vez que reúnen las condiciones necesarias que economizan y rentabilizan las operaciones inmobiliarias. En definitiva, esta reunión de condiciones ha posibilitado una resolución metropolitana para la ejecución de la vivienda subsidiada.

En efecto, esta ha sido la tónica del crecimiento metropolitano de Concepción: urbanización sobre la disponibilidad de planicies marinas o fluvio marinas y llanos de sedimentación fluvial o aluvional (Albers, C., 2019). En este caso, la urbanización metropolitana se ha edificado a partir de islas urbanas, las cuales se conectan neurálgicamente con su capital Concepción, que concentra la mayor diversidad de servicios y departamentos gubernamentales. En el sector norte de la intercomuna, se localizan los centros urbanos de Dichato, Tomé, Penco y Lirquen, todos emplazados sobre planicies litorales, las cuales han orientado su crecimiento por entre las quebradas que ascienden hacia la cordillera de la costa.

---

<sup>6</sup> Artículo 1º, Decreto Supremo 188, 1978.

En la zona neurálgica de la intercomuna, destaca la conurbación de Talcahuano, Hualpén y Concepción, emplazados sobre la planicie fluvio marina de los ríos Biobío y Andalien. Actualmente la conurbación se expande hacia la urbanización del delta del río Andalien; el ascenso por entre las quebradas de la península de Tumbes y de la cordillera de la Costa; y hacia el interior por el valle de la ruta a Cabrero.

Siguiendo la senda oriental del río Biobío, se localizan diversos llanos de sedimentación fluvial o aluvional, entre los cuales se emplazan las localidades de Chiguayante, Hualqui, Santa Juana, Lonco y Talcamávida, entre las más relevantes.

Por último, hacia el sur, cruzando el Biobío, se encuentran las planicies litorales donde se han desarrollado las ciudades de Coronel, San Pedro de la Paz y, en menor medida, Lota. La particularidad geográfica que ha determinado el ingreso metropolitano de la vivienda subsidiada ha recaído en la gran amplitud territorial de estos sistemas de planicies litorales, los cuales se erigen como los más extensos de la metrópolis. Sin dudas, la geomorfología juega un rol determinante en las dinámicas por las cuales se expande materialmente la ciudad en la época del neoliberalismo.

Actualmente, en la zona de interés, se están desarrollando procesos dinámicos e intensivos de antropización por urbanización de los ambientes costeros, edificando en su mayoría conjuntos habitacionales subsidiados. Es posible distinguir un amplio contingente de subsidios D.S. N°19, seguidos en menor medida por los D.S. N°116, N°1, y N°49 -estos últimos destinados a

grupos vulnerables sin posibilidades de acceder a créditos hipotecarios-. Como se menciona a lo largo del escrito, y particularmente con las transformaciones territoriales que implican los D.S. N°19 y N°116, es posible avizorar la llegada de diversos capitales comerciales, los cuales diversifican los servicios y el consumo que ofrece la zona, contribuyendo finalmente en la extensión de la ciudad neoliberal.

Retomando el determinismo que ejerce la geografía sobre los procedimientos que expanden el espacio antrópico urbano, y constatando la velocidad mediante la cual se urbanizan las planicies de la intercomuna, se advierte el auge de una tensión metropolitana vinculada con el agotamiento del recurso morfológico que ha sostenido mayoritariamente la vivienda subsidiada del Gran Concepción.

En este contexto, al considerar, por cierto, una mayor complejidad en la evolución de las relaciones Estado - capitalismo hacia los tiempos futuros, por sobre la posibilidad de un cambio radical global en las formas de reproducción social- se avizora el surgimiento de un nuevo desafío ideológico – espacial para la intercomuna: Ante la eventual ocupación total del llano deposicional marino de San Pedro y Coronel, ¿cuáles son los nuevos horizontes territoriales de la región capaces de rentabilizar la materialización de la vivienda subsidiada? Y, en consecuencia, ¿cuáles serían los puntos de fuga que la vivienda subsidiada libera para la reproducción del capital y el avance de la metrópolis?

Al examinar la geomorfología de la AMC y su interfaz inmediata con el mundo rural (Arauco, Florida, Santa Juana, Curanilahue, San Rosendo, Coelemu), se obtienen dos posibles direcciones que constatan procesos de progresión urbana: la ocupación de los llanos de sedimentación fluvial o aluvional, hacia el interior del valle del Biobío, en las riberas norte y sur; y la ocupación de las planicies litorales y fluviales de la provincia de Arauco, cuyo acceso implica la superación de las altas pendientes que cortan transversalmente el sistema de planicies litorales entre las localidades de Lota y Laraquete.

Respecto a la ocupación de los llanos de sedimentación fluvial hacia el interior del valle del Biobío, se localiza, inmediatamente después de Concepción, la ciudad de Chiguayante. Esta ciudad se encuentra integrada al sistema metropolitano, ejerciendo principalmente una función habitacional. Se conecta con la metrópolis mediante el sistema ferroviario del Biotren y la ruta O-60.

Actualmente la comuna afronta escenarios de consolidación urbana ante la escasa disponibilidad territorial de suelos planos. Esta consolidación urbana también se puede verificar al constar una mayoritaria verticalización de la oferta de conjuntos habitacionales acogidos a los D.S. N°19 y N°116. La verticalización de la oferta permite inferir el comienzo de la consolidación urbana ante el agotamiento del recuso morfológico para el crecimiento en extensión.

Siguiendo la senda geomorfológica fluvial del valle del Biobío, continua la ciudad de Hualqui, la cual se erige como el último bastión urbano perteneciente al sistema metropolitano. Geográficamente, el arribo a Hualqui

plantea la llegada a una localidad disociada de las aceleradas dinámicas de la ciudad neoliberal, donde aún predomina un fuerte vínculo con la tradición rural de la región.

En efecto, no es posible encasillar la funcionalidad metropolitana de Hualqui dentro de las especializaciones comunes de la metrópolis (industrial, de servicios, habitacional). Al contrario, la especialización de Hualqui se inclina más por las actividades tradicionales del sector rural, vale decir, el desarrollo del sector silvoagropecuario y el turismo. Respecto a esto último, sería la especialización turística la que, a priori, establecería los nexos con la metrópolis, toda vez que se evidencia un aumento en las subdivisiones prediales para segunda vivienda en su franja ribereña; junto a un aumento en la oferta de centros de piscinas y tinajas.

En definitiva, la dificultad que se presenta en Hualqui para identificar las dinámicas urbanas neoliberales que se presentan en los demás centros urbanos metropolitanos, radica en su fuerte arraigo cultural - rural. Desde esta perspectiva, se plantea que la funcionalidad de Hualqui con la metrópolis se establece, en primera instancia, por su potencialidad turística, y en segunda; por los atributos geomorfológicos de sus planicies fluviales, las cuales, representan posibilidades para la renta de la vivienda subsidiada y la consiguiente expansión de la ciudad.

Inclusive, es posible constatar, actualmente, el ingreso a Hualqui urbano de conjuntos habitacionales en su modalidad D.S. N°19 (División de Política Habitacional, Minvu, 2022), los cuales, confieren gran relevancia urbana al

plantear, mediante su edificación, la importancia de la reactivación económica, la integración social y territorial, y, en definitiva, la producción de ciudad. En esta línea, la presencia en Hualqui de este subsidio no constituye un acontecimiento azaroso, más bien, instala las motivaciones ideológicas para la expansión urbana metropolitana.

En corto, la ribera norte del río otorga posibilidades para la resolución de la vivienda subsidiada, y, por consiguiente, posibilitaría la extensión de la ciudad. Ahora bien, ¿Cómo es el panorama en la ribera sur del río? Ciertamente, su desarrollo no es comparable al de la ribera norte, básicamente, debido a su accidentado relieve. En efecto, la ribera sur no presenta localidades urbanas importantes en el tramo San Pedro de la Paz – Santa Juana, siendo esta última la que presenta un mayor dinamismo urbano. Sin embargo, esta localidad se encuentra bastante apartada y desconectada debido a las implicancias del relieve. Además, no presenta proyectos inmobiliarios acogidos a los D.S. N°19 o N°116 (División de Política Habitacional, Minvu, 2022), los cuales, como se plantea, incentivan el desarrollo urbano.

La última localidad urbana que distingue la participación urbana de los subsidios habitacionales D.S. N°19, en lo que respecta a las riberas del valle del Biobío, corresponde a la ciudad de Laja. Sin embargo, se opta por su exclusión debido a que la localidad se encuentra considerablemente apartada del área de influencia de la metrópolis penquista. En este sentido, el caso de Laja se vincula mejor con los procesos urbanos de la ciudad de Los Ángeles, capital de la provincia del Biobío.

En definitiva, es posible destacar que las posibilidades que otorga la geomorfología del valle del Biobío, para las motivaciones de expansión metropolitana penquista, finalizarían, eventualmente, en las llanuras fluviales de la franja ribereña de la comuna de Hualqui, donde se emplazan las localidades de Quilacoya, Unihue y Talcamávida.

Pasando a la segunda posibilidad de extensión urbana que se identifica en el contexto geomorfológico que circunscribe a la AMC, destaca la potencial ocupación de las planicies litorales y fluviales de las comunas de Arauco y Curanilahue, ambas pertenecientes a la provincia de Arauco. Esta propuesta se realiza a partir de tres consideraciones.

En primer lugar, se identifica una alta disponibilidad de sistemas de planicies litorales y fluviales en ambas comunas, las cuales, en sentido longitudinal, representan la continuación del sistema de planicies litorales del recorrido San Pedro de la Paz – Coronel – Lota. Efectivamente, el acceso a las planicies de la provincia de Arauco se encuentra mediado por la superación del corte transversal que realiza la cordillera de Nahuelbuta sobre el sistema de planicies litorales de la bahía de Arauco (San Pedro de la Paz – Arauco), irrupción que se impone en el tramo Lota – Laraquete.

En segundo lugar, destaca la presencia de un avanzado sistema de carreteras que conectan a las diversas localidades con la arteria principal, que corresponde a la continuación de la ruta 160, la cual se extiende hasta Lebu, capital provincial.

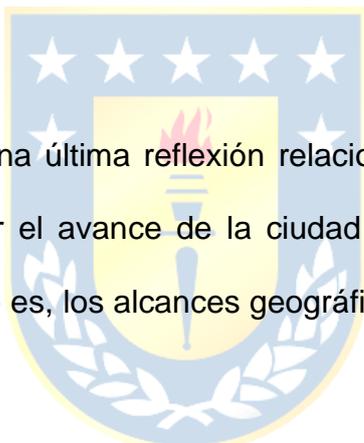
En tercer lugar, considerando lo planteado respecto a las motivaciones espaciales que instalan los conjuntos habitacionales D.S. N°19 y N°116, se advierte una presencia de estos en las áreas urbanas de Arauco y Curanilahue.

Ambos territorios demuestran un desarrollo inmobiliario incipiente, el cual carece de la potencialidad que se advierte en el tramo ribereño hacia Hualqui. Sin embargo, considerando las ya identificadas limitaciones geomorfológicas del valle del Biobío, no deben descartarse las posibilidades que presentan las planicies de Arauco para la renta de la vivienda subsidiada y el avance de la metrópolis neoliberal.

Con todo, se presenta una última reflexión relacionada con la espacialidad geográfica producida por el avance de la ciudad neoliberal a través de la vivienda subsidiada. Esto es, los alcances geográficos del espacio producido por el neoliberalismo.

En función de esto, resulta preciso retomar la misión de los subsidios más actualizados -D.S. N°19 y N°116-, encargados de plasmar espacialmente el relato gubernamental sobre lo que implica acceder a la casa propia. En este sentido: el acceso a los circuitos urbanos, consumo, servicios, oportunidades, estatus, trabajo, en definitiva, formar parte de los espacios de la modernidad urbana.

En esta línea, si la narrativa proyecta su concreción en los entornos urbanos consolidados, ¿cómo se explica su emplazamiento en localidades donde



predominan dinámicas rurales, como Hualqui, Arauco y Curanilahue? Es decir, ¿qué tipo de modernidad urbana garantizan tales geografías?

Evidentemente, el emplazamiento de los conjuntos habitacionales en tales sectores remite al cumplimiento de la normativa de integración territorial que plantean las herramientas subsidiarias, no obstante, la crítica se orienta hacia el ideario que elabora la ideología sobre la adquisición de la propiedad y su correspondiente producto espacial. Es este sentido, desde el plano ideológico, resulta difícil entrelazar la promesa urbana de la casa propia con los conjuntos habitacionales edificados, principalmente, en las ciudades de Curanilahue y Arauco, las cuales se encuentran considerablemente alejadas de la influencia urbana del Gran Concepción.

Ante esta circunstancia surge la siguiente interrogante sobre los paradigmas del espacio urbano neoliberal periférico: ¿en qué se caracteriza esta interfaz habitacional - urbano que expande la metrópolis? principalmente, en la creación de un espacio compuesto por la actividad territorial de capitales inmobiliarios y de consumo. En efecto, la producción habitacional subsidiada que se presenta sobre las planicies litorales de San Pedro y Coronel, atestigua, predominantemente, una simbiosis territorial entre la vivienda subsidiada y la diversificación de servicios de consumo (supermercados, malls, outlets, centros educacionales privados, strip center, bencineras, portales, etc.). En este contexto, se obtiene que la unidad geográfica mínima que configura la expansión urbana/metropolitana se compone de una dialéctica vivienda subsidiada – consumo.

Esta es la modalidad actual por la cual se expande la trama urbana, donde la vivienda subsidiada funciona como dispositivo encargado de colonizar los nuevos ambientes y facilitar el ingreso del capital. En este sentido, su emplazamiento en las localidades mencionadas (Arauco, Hualqui, Curanilahue), revela un incentivo hacia la diversificación y reproducción capitalista de los servicios de consumo, lo cual representa la especialización de la unidad geográfica mínima que expande la ciudad neoliberal.

En esta línea, se advierte que la especialización comercial de las geografías que expanden las áreas metropolitanas no tiene necesariamente por objeto ideológico revertir las dinámicas centralistas que caracterizan la producción de espacio neoliberal. Vale decir, la aversión ideológica por transformar el espacio, a partir de la libre competitividad del mercado, desarrollan, justamente esto: la expansión de un espacio constituido por dinámicas consumistas, sin necesariamente reparar en las geografías de los territorios a los cuales ingresan los dispositivos ideológicos de producción espacial. En este contexto, el desarrollo humano de los nuevos propietarios, vale decir, los servicios esenciales, gubernamentales, educacionales, laborales, culturales, espirituales, etc., no ingresan dentro del tipo de planificación espacial neoliberal, basado en la mera competitividad económica por la rentabilización de los nuevos escenarios de capitalización.

Tomando en consideración la cristalización estatal de los paradigmas monetaristas de la producción del espacio, resulta natural considerar la imposibilidad de introducir a la discusión temáticas relacionadas con una

planificación territorial integral, que centre la discusión en el desarrollo integral del ser humano y del territorio.

Ideológicamente, procesos de planificación territorial a gran escala, que aparten del núcleo de la discusión la libertad del mercado, la especulación del suelo, y la rentabilización de la inversión, atentan directamente contra los principios del modelo ideológico estatal. En definitiva, si la rentabilidad de la inversión descansa en la producción de un espacio urbano fuertemente centralizado, difícilmente, convendría, desde la ideología, permitir una intervención estatal que atente sobre la libre competencia de los mercados y sus correspondientes resultados espaciales.

A partir de esto, idear una planificación integral e independiente de los territorios, implica repensar, también, las formas en que se realiza espacialmente la vivienda subsidiada, toda vez que el funcionamiento de esta se ajusta a las dinámicas territoriales de competitividad capitalista. En otras palabras, la operatividad espacial del monetarismo remite a una comunicación ideológica efectiva entre las diferentes aristas y dispositivos que se ocupan de la reproducción social del modelo ideológico. En esta línea, la alteración de solo uno de estos campos, como lo sería, en este caso, el ordenamiento territorial, afectaría directamente la dialéctica monetarista actual en la generación espacial.

De todas formas, considerando la permanencia de las lógicas de producción capitalista de la vivienda subsidiada, impera, no obstante, atender, a lo menos, los territorios a los cuales ingresa este dispositivo. Es decir, trabajar las

potencialidades territoriales, de modo tal que, ante la llegada de la vivienda, exista la oferta para un desarrollo de vida en estos ambientes, y que amortice el fuerte centralismo que caracteriza a las geografías de la propiedad subsidiada.



## CAPÍTULO VI: BIBLIOGRAFÍA

Agostini, C. (2008). Hacia un mapa de la desigualdad comunal en Chile. *Universidad Alberto Hurtado*, Observatorio económico. Santiago de Chile. Recuperado de <https://fen.uahurtado.cl/wp-content/uploads/2010/06/pdf-observatorio-n17.pdf>

Albers, C. (2015). Unidades Geomorfológicas Chile. Red CEDEUS. Concepción. Recuperado de [http://datos.cedeus.cl/layers/geonode:cl\\_unidades\\_geomorfológicas\\_geo#more](http://datos.cedeus.cl/layers/geonode:cl_unidades_geomorfológicas_geo#more)

Alvarado, V. (2019). *La faceta espacial del Estado neoliberal chileno: estructura subsidiaria residencial y propiedad en la región urbana central (1990 – 2016)*. Tesis presentada al Instituto de Geografía para optar al grado académico de Doctor en Geografía. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile. Recuperado de <https://repositorio.uc.cl/handle/11534/23541>.

Bravo, C. Sandoval – Diaz, J. & Astudillo, F. (2022). Narrativas del acorralamiento. Identidad de Lugar en la Bahía de Coronel a partir de la reconversión productiva. *Revista de Historia*, N°29, vol. 1, Concepción. Recuperado de <https://doi.org/10.29393/RH29>

Brites, W. (2017). La ciudad en la encrucijada neoliberal. Urbanismo mercado-céntrico y desigualdad socio-espacial en América Latina. *Urbe. Revista Brasileira de Gestao Urbana*, vol.9, núm. 3, pp. 573 – 585. Paraná, Brasil. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=193153097014>

Carrión Mena, F., & Cepeda Pico, P. (2021). Corredores urbanos: centralidades longitudinales de articulación global. *Revista INVI*, 36(102),

183–207. Santiago de Chile. Recuperado de <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63518>

Foucault, M. (2016). *Nacimiento de la biopolítica : Curso en el Collège de France (1978-1979)* (1ª ed. 4ª reimp.). Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Hidalgo, R. & Borsdorf, A. (2005). La exclusión residencial y el desarrollo de la ciudad moderna en América Latina: de la polarización a la fragmentación. El caso de Santiago de Chile. *Geographicalia*, (48), 5 – 29. Zaragoza. Recuperado de [https://doi.org/10.26754/ojs\\_geoph/geoph.2005481322](https://doi.org/10.26754/ojs_geoph/geoph.2005481322)

Hidalgo, R., Alvarado, V. & Santana, D. (2017). La espacialidad neoliberal de la producción de vivienda social en las áreas metropolitanas de Valparaíso y Santiago (1990-2014): ¿hacia la construcción ideológica de un rostro humano? *Cadernos Metròpole*, Vol. 19, N°39, p. 513-535. Recuperado de <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3907>

HOJMAN, D. (1993). *Chile: the political economy of development and democracy in the 1990s*. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press.

Imilan, W., Olivera, P. & Beswick, J. (2016). Acceso a la vivienda en tiempos neoliberales: Un análisis comparativo de los efectos e impactos de la neoliberalización en las ciudades de Santiago, México y Londres. *Revista INVI*, 31(88), 163–190. Recuperado de <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62789>

Ilabaca, P. (1989). Evolución de la costa de Concepción: el caso de las bahías de Concepción y San Vicente. *Biología Pesquera*, 1989, N°18, p. 29-35.

Martínez, C., Rojas, C., Rojas, O., Quezada, J., López, P., & Ruiz, V. (2016). Crecimiento urbano sobre geformas costeras de la llanura de San Pedro, Área Metropolitana de Concepción. *Pontificia Universidad Católica de Chile*. Recuperado de [https://faug.udec.cl/wp-content/uploads/2016/06/2016\\_Marti%CC%81nezRojas\\_Costas.pdf](https://faug.udec.cl/wp-content/uploads/2016/06/2016_Marti%CC%81nezRojas_Costas.pdf)

Martínez, C., & Aránguiz, R. (2016). Riesgo de tsunami y planificación resiliente de la costa chilena. La localidad de Boca Sur, San Pedro de la Paz (37° S). *Revista de Geografía Norte Grande*, no.64, Santiago de Chile. Recuperado de <https://repositorio.uc.cl/handle/11534/32950>

Minvu. (2010). Programa de recuperación de barrios. Historia del barrio Boca Sur, San Pedro de la Paz, Concepción. Recuperado de [https://www.archivohistoricoconcepcion.cl/wp-content/uploads/2022/04/boca\\_sur.pdf](https://www.archivohistoricoconcepcion.cl/wp-content/uploads/2022/04/boca_sur.pdf)

Minvu. (2010). Programa de recuperación de barrios. Historia del barrio Camilo Olavarría, Coronel. Concepción. Recuperado de [https://www.archivohistoricoconcepcion.cl/wp-content/uploads/2022/04/camilo\\_olavarria.pdf](https://www.archivohistoricoconcepcion.cl/wp-content/uploads/2022/04/camilo_olavarria.pdf)

Minvu. Sueños de barrios: 100 historias de dirigentes vecinales. Unidad de comunicaciones del departamento de gestión urbana. Recuperado de <https://quieromibarrío.cl/wp-content/uploads/2018/02/Suenios-de-Barrios-100-historias-de-dirigentes-vecinales-I.pdf>

Minvu. (2022). División de Política Habitacional – Centro de estudios de Ciudad y Territorio. Santiago de Chile. Recuperado de <https://experience.arcgis.com/experience/354d9c278a144b64af5c2059c6413eed>

Plan Desarrollo Comunal – Comuna de Coronel 2012 – 2016. Recuperado de [PLADECO\\_CORONEL.pdf](#) (gorebiobio.cl)

Prada – Trigo, J., Aravena, N., & Barra – Vieira, (2022). Dinámicas inmobiliarias y cambios en la morfología urbana del Gran Concepción. *Revista EURE – Revista de Estudios Urbanos Regionales*, 48(144). Recuperado de <https://doi.org/10.7764/EURE.48.144.07>

Rojas, C., Opazo, S. & Jaque, E. (2009). Dinámica y Patrones de Crecimiento del Área Metropolitana de Concepción. Tendencias de las últimas décadas. Chile: Del país Urbano al país metropolitano. *Pontificia Universidad Católica*

de Chile. Santiago de Chile. Recuperado de <https://repositorio.uc.cl/handle/11534/63965>

Thompson, J. (2020). Identificación de zonas de inversión para el desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales en la comuna de San Pedro de la Paz. *Universidad de Chile*. Santiago de Chile. Recuperado de <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/180815/identificacion-de-zonas-de-inversion-para-el-desarrollo-de-proyectos.pdf?sequence=1>

Vergara, P. (1984). *Auge y Caída del Neoliberalismo en Chile. Un estudio sobre la evolución ideológica del régimen militar*. Santiago de Chile: Programa FLACSO-Santiago de Chile Numero 216.

