



UNIVERSIDAD DE CONCEPCION
FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y GEOGRAFIA
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

Crecimiento y Segregación en la ciudad de Valdivia



TESIS PARA OPTAR AL TITULO DE GEOGRAFA

TESISTA:

María José Águila Díaz

PROFESOR GUÍA:

Dr. José Prada Trigo

Concepción. 2020



No soy partidaria de las fronteras (ni ellas lo son de mí). Sé que el poder radica en la unión interseccional, inclusiva, e internacional de aquellas y aquellos a quienes les importan más las personas que el capital o la posición económica.

Nadya Tolokonnikova

Agradecimiento

Creo que en cierto modo una de mis motivaciones por terminar esta investigación es expresar -de manera muy resumida- todo lo que he reflexionado hasta este momento (o al menos de lo que me acuerdo, igual mi memoria falla). Primero que todo, y siguiendo lo tradicional pero no menos importante, es que le agradezco profundamente a mi familia, en Chile estudiar es un privilegio y siento que soy afortunada por tener una familia que siempre estuvo preocupada de que mi educación fuera lo primero. Agradecida enormemente de su apoyo en todos los sentidos, les amo, admiro, y extraño.

En Conce, por otro lado, he conocido personas maravillosas, amigas y amigos de quienes he aprendido diferentes cosas, y por ello no puedo solo estar agradecida de habérmelos topado en el camino. En esta investigación agradezco especialmente a Carla Mellado, compañera de carrera y amiga de la vida, quien dio más tiempo del que quería quitarle. A Natalia Aravena que no podía quedar fuera, ya que me llenó de ideas y explicaciones desde el día 0. A Macarena Burgos, por salvarme en momentos de crisis tecnológica y aportar con esas ideas que no sabíamos si iban a resultar, pero eran mucho mejores que las que yo tenía cuando no sabía por dónde partir, espero devolverte el favor cuando sea el momento. A Joaquin R. Burgos, por darse el tiempo de enseñarme y compartir conocimiento que para mí era demasiado enredado (cuando en realidad no era tan difícil), gracias por no desesperar con mi lentitud. A Víctor Parra, porque sé que aunque estuviéramos a miles de kilómetros harías lo posible por ayudarme, perdón por tan poco. A Carolina Martínez porque el feminismo ganó y nuestra amistad es reflejo de eso, gracias por tu ayuda a pesar del cansancio. Y a Vicente Castro, pequeño ser, que con solo mes y medio de conocernos (ahora se siente como si hubiera sido varias pandemias atrás) me ayudó e hizo de algo muy tedioso a ratos algo entretenido. Agradezco igual esas mañanas, cuando me ganaba el malhumor y aparecías con cualquier broma muy al estilo librita, no me quedaba otra que reír y pensar que no hay porque estar tan seria, gracias por alivianar los días y compartírmelos conmigo. Finalmente le agradezco a mi profesor guía, José Prada, por creer en mí y en lo que tenía que decir, además de motivarme con las opciones que depara el futuro.

Índice de contenido

I.	Resumen	6
II.	Objeto de estudio.....	8
III.	Introducción al problema	8
IV.	Hipótesis	12
V.	Objetivos.....	12
	Objetivo General	12
	Objetivos Específicos	12
VI.	Metodología	13
VII.	Marco Teórico	18
	El Mercado Inmobiliario: Breve definición y funcionamiento	18
	Crecimiento Urbano: consecuencias y transformaciones	22
	Pobreza Urbana: la ciudad informal	26
	Segregación espacial urbana	31
VIII.	Antecedentes	35
	Valdivia: Caracterización y Desarrollo Urbano.....	35
IX.	Análisis de Resultados	40
	Codificación de entrevistas y categorías analíticas	40
	Evolución del mercado inmobiliario	55
	Segregación espacial	73
X.	Conclusión y reflexiones finales.....	84
XI.	Bibliografía	90
XII.	Anexo.....	95

Índice de Figuras

Figura 1	36
Figura 2	41
Figura 3	56

Figura 4	57
Figura 5	59
Figura 6	60
Figura 7	61
Figura 8	75
Figura 9	81



I. Resumen

La presente investigación tiene como objetivo el estudio del mercado inmobiliario y cómo se relaciona este con los procesos de crecimiento y segregación urbana que se desarrollan en Valdivia, siendo esta última caracterizada como una ciudad media importante del Sur de Chile, la cual posee rasgos singulares respecto a otras capitales regionales. Este estudio posee la complementación de métodos cualitativos y cuantitativos, además del uso de sistemas de información geográficos (SIG) para sistematizar y espacializar los datos recolectados a lo largo de la investigación. Los principales hallazgos de la investigación dan cuenta de una ciudad segregada y tendiente a la dispersión, siendo el centro un núcleo consolidado en donde se concentran las inversiones, reconociéndose los distritos de Isla Teja y Mercedes como aquellos sectores privilegiados del sector, mientras que las periferias se expanden de manera polarizada entre clases sociales. En Valdivia es el sector sur aquel donde se agrupan las clases populares presentando mayores niveles de pobreza urbana, mientras que los barrios cerrados y parcelas se expanden por la zona Nororiente y Estancilla.

Palabras claves: Crecimiento, segregación urbana, marketing, mercado inmobiliario.

Abstract

The present research aims to study the real estate market and how it is related to growth processes and urban segregation that take place in Valdivia. The city is also regarded as a very significant place within the South of Chile, which unique features make it stand out when compared to other regional capitals. This study uses qualitative and quantitative methods, as well as Geographic Information Systems (GIS) in order to systematize and spatialize the data collected in the course. The main findings of the research show that the city is segregated and tends to be dispersed, being the centre a consolidated nucleus where investments are concentrated, where the of Isla Teja and

Mercedes districts are viewed as the privileged sectors, while the peripheries expand in a polarised way between social classes. In Valdivia, the popular classes are gathered in the southern sector, thus presenting higher levels of urban poverty, whereas the closed neighbourhoods and plots expand in the northeast and Estancilla areas.

Key words: growth, urban segregation, marketing, real estate market.



II. Objeto de estudio

Expansión del sector inmobiliario en Valdivia y efectos sobre la segregación urbana.

III. Introducción al problema

Actualmente los territorios urbanos poseen múltiples dinámicas, las cuales se dan entre los procesos sociales y su interacción con el medio, siendo estas reflejadas en el espacio donde confluyen. Ante esto, las ciudades hoy en día representan centros o nodos de movimiento y flujos, donde el capital juega un rol fundamental, considerando que la mayoría de ellas funcionan y se desarrollan bajo lógicas de mercado neoliberales que tienen como fin la acumulación de capital en base a los sistemas productivos que son parte de los territorios. Dentro de este funcionamiento, las ciudades comienzan a ser piezas claves para la economía, sobre todo aquellas que corresponden a ciudades globales o metrópolis, las cuales, a su vez, se encuentran constantemente compitiendo y en una red global. Las ciudades medias como Valdivia, la cual además es capital regional de Los Ríos, replican lo que ocurre a gran escala, siendo este tipo de ciudad la que presenta la mayor cantidad de servicios y actividades terciarizadas de la región de Los Ríos, por ende se vuelve aquella ciudad donde se encuentran las mayores inversiones y proyectos inmobiliarios, así como también se dan dinámicas propias de las nuevas ciudades neoliberales, presentando procesos de fragmentación y segregación espacial, los cuales son fenómenos característicos de la morfología urbana de las sociedades modernas (Jirón y Mansilla, 2014).

Las ciudades en general, con énfasis en aquellas que son parte de Latinoamérica, están pasando por procesos en los cuales el uso del suelo es mercantilizado y transado por privados, siendo el Estado un ente fiscalizador y sostenedor de estos procesos, el cual otorga libertad a inversionistas que quieran

edificar en las ciudades. Así, el resultado son ciudades desorganizadas, donde predomina la acumulación de capital por sobre el ordenamiento territorial. De esta manera, el valor del suelo queda clasificado de manera tal, que solo aquellas personas capaces económicamente de pagar viviendas o acceder a ciertos lugares de la ciudad, se vean beneficiados de una mayor calidad de vida. Esta situación se vuelve cómoda para quienes logran ingresar a estos privilegios, mientras que aquellas personas que se ven imposibilitadas de comprar o pagar estos montos se quedan con las opciones de vivienda y accesibilidad más precarias o con las opciones estatales, las cuales no siempre son las de mayor calidad, generando así ciudades desiguales.

Es por esta problemática que la presente investigación busca averiguar cómo se ha dado el desarrollo de la expansión inmobiliaria en Valdivia desde el año 2014, hasta la actualidad, considerando que los cambios en este período pueden ser importantes y verse reflejados en las dinámicas del espacio urbano. Además, es relevante preguntarse quienes, qué, y donde se está invirtiendo, ya que si bien es visible el crecimiento en la parte central de la ciudad, no significa que esta no esté creciendo en otros sectores de la urbe. A partir de esto surge la necesidad de cuestionarse si los proyectos que hay en Valdivia son mayoritariamente privados o públicos, para lograr así un mejor entendimiento e interpretación de las maneras en que va configurándose la ciudad y quienes son los actores relevantes que van generando esta configuración y sus relaciones.

Considerando lo anterior, cabe destacar que Valdivia se caracteriza por ser una ciudad altamente turística, siendo usual que sea reconocida por sus áreas verdes y los paisajes que conforman, así como también por su cultura de tradición alemana y por ser un foco universitario, debido a la presencia de dos campus de la Universidad Austral, destacando Isla Teja como el más visitado y representativo. Los turistas son frecuentes en la ciudad, sobre todo en verano, así como también estudiantes que llegan a habitar Valdivia haciendo de esta una ciudad universitaria, y con un sentido un

tanto “bohémio” incluso, visible en su oferta de servicios pertenecientes al rubro de ocio y restaurantes. Estos se encuentran ubicados principalmente en el centro de la ciudad, siendo parte del sello de Valdivia el muelle, el río Cruces, y el puente Pedro de Valdivia que da a Isla Teja. Los elementos anteriores conforman lo que se conoce usualmente de Valdivia, lo cual representa la percepción externa que se tiene de la ciudad, coincidiendo con lo que se ha querido proyectar, no obstante Valdivia posee diversos barrios que también forman parte de la ciudad, los cuales para la población flotante que habita la ciudad son ignorados, sobre todo por turistas quienes llegan a consumir los beneficios que pueda entregar la ciudad, los cuales se han potenciado como explican Pontes *et al.* (2020) por el sector inmobiliario, el cual comercializa y produce bienes a través del desarrollo turístico. Es por esto que se plantea el cuestionamiento de hacia donde está creciendo Valdivia, ya que la parte que posee mayor visibilidad por el turismo, ha pasado por procesos de renovaciones urbanas desde que fue nombrada capital regional, siendo la construcción del casino y las edificaciones en altura en Isla Teja aquellas infraestructuras más significativas. Sin embargo, el resto de distritos no posee mayor visibilización, aparte de aquellos que son destinados al turismo o al comercio, resultando de este modo que exista una ciudad comercializada por su imagen la cual corresponde a una pequeña parte de todo lo que la compone realmente.

Un aspecto importante a considerar en esta investigación es la actualización pendiente que existe del Plan Regulador Comunal de la ciudad, ya que se cuenta con el último realizado en 1988 al cual se le han hecho una serie de modificaciones para poder expandir y construir en Valdivia. Esto, dentro de un contexto globalizado dominado por la constante innovación de los territorios, dificulta la posibilidad de la ciudad de ser parte de la integración a la red de ciudades globales, la cual no tiene esta herramienta de planificación al día, lo que se traduce en la inexistencia de una guía clara que norme el uso básico del suelo, dictando dónde y en qué lugares

construir ciertas edificaciones, para seguir una lógica territorial acorde a la imagen objetivo y al desarrollo armónico espacial que se quiera tener de Valdivia.

En conjunto a lo mencionado, la investigación se guía mediante la búsqueda de respuesta a interrogantes tales como: cuáles son los espacios o territorios perdedores dentro de la ciudad, cuáles son aquellos espacios o territorios que se llevan los beneficios de la inversión inmobiliaria, dónde se invierten y se generan estructuras de calidad versus aquellas que se encuentran deterioradas o sin servicios, y cómo se complementan los diferentes distritos dentro de la ciudad. Además, este trabajo se interesa de manera tangencial por agregar los procesos de desplazamiento y gentrificación de algunos sectores, entendiendo esto como un proceso que se genera cuando una clase social media o alta reemplaza y margina a una clase más baja o popular, lo cual por efectos del turismo es posible que suceda dadas las condiciones expuestas anteriormente.

El crecimiento y la segregación espacial se pueden estudiar desde diferentes ámbitos, y por lo mismo es posible utilizar diversas metodologías. En esta investigación se ocuparán tanto métodos cuantitativos como cualitativos para el análisis de datos, además del apoyo del instrumento SIG, con el cual se espacializaron y analizaron los resultados obtenidos. Esto se complementa con una revisión documental, que esclarecerá las preguntas de investigación, que nos llevaron a obtener un panorama general de como se está configurando la ciudad en torno a quienes invierten, dónde y en qué, permitiendo así una visión científica de los procesos socio-espaciales que se están dando en una capital regional atractiva nacional e internacionalmente, pero que ha crecido a un ritmo lento y no se ha renovado según lo esperado.

IV. Hipótesis

La inversión inmobiliaria de la ciudad de Valdivia ha generado consecuencias visibles en la morfología y configuración de esta, la cual pese a su lento crecimiento se ha expandido de forma considerable, existiendo actualmente zonas segregadas debido a procesos de especulación y renovación urbana que se han reforzado por el crecimiento turístico y comercial de la ciudad en los últimos años.

V. Objetivos

Objetivo General

Analizar el mercado inmobiliario en Valdivia, su crecimiento y expansión así como sus efectos en el desarrollo de segregación urbana.

Objetivos Específicos

- Identificar las zonas donde se concentra la inversión inmobiliaria y hacia donde se proyecta.
- Identificar y caracterizar los agentes involucrados en el crecimiento urbano de Valdivia.
- Caracterizar los efectos del crecimiento urbano de Valdivia, específicamente la aparición de espacios segregados y su relación con el mercado inmobiliario.

VI. Metodología

Para comenzar la elaboración de esta investigación se realiza primero una revisión documental de los antecedentes urbanos de Valdivia, como así también de los conceptos teóricos que se utilizarán para abordar la problemática que se presenta en la ciudad. Los conceptos utilizados parten desde aspectos vinculados a la financiarización urbana, y cómo repercute ésta en el crecimiento y segregación en el caso de Valdivia, analizando las consecuencias de la fragmentación de la ciudad a partir de los conceptos de pobreza urbana y segregación espacial.

Posterior a la revisión documental, se contempla el uso de métodos cuantitativos y cualitativos, en donde se utilizaron datos estadísticos que ayuden a espacializar la investigación científica junto con información primaria proveniente de entrevistas semiestructurada en profundidad. La integración de métodos será por medio de complementación de la información, donde aquella de tipo cualitativa sirve para analizar una parte del espacio social, y aquellas de tipo cuantitativo será de carácter estadístico, generando así un mayor rango de información y perspectivas de la problemática. Lo anterior también es propuesto por Yeung (2003), en cuanto a la complementación de metodologías en los estudios de Geografía Económica, como una opción para tener nuevos enfoques y aspectos que no se estudian clásicamente en este ámbito. De esta manera, se consideran aspectos cualitativos, entendiendo de manera más profunda las razones del comportamiento económico en cierto territorio, haciendo énfasis en las relaciones y redes de actores que hacen posible estos procesos. El autor explica más específicamente que por medio de la triangulación de metodologías se puede tener mejores resultados y una base de datos mucho más confiable, combinando información de tipo cualitativa, cuantitativa, y la experiencia de terreno, permitiendo así que el estudio de un mismo problema sea visto desde diversos ángulos. En el caso de esta investigación, esto se aplica al momento de analizar la expansión inmobiliaria por medio de las compras y adquisiciones de

terrenos, como también por medio de la perspectiva de la ciudadanía. Tal como menciona Bericat (1998), es posible la integración de estas dos metodologías, la cual es mucho más efectiva al ampliar los tipos y cantidad de datos obtenidos.

Respecto al uso de información de tipo cuantitativa, esta se requiere para identificar las zonas de concentración y proyección del crecimiento inmobiliario, por lo que se recurrirá a la base de datos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) que cuenta con los permisos de edificación, y de manera más precisa con los certificados de resolución final (CRF). Estos certificados indican los inmuebles nuevos que ya han terminado la etapa de construcción, a diferencia de los permisos, que entregan información acerca de espacios donde, en muchos casos, aún no hay inicio de obras. En este sentido, los CRF permiten identificar la expansión y crecimiento real que ha tenido la ciudad, mientras que con los permisos de edificación se puede identificar y analizar el crecimiento proyectado de la ciudad. Con estos datos y proyecciones integrados a sistemas de información geográfica (SIG) mediante el software ArcGIS, se identificaron espacios en los que no hay inversión, y espacios en donde el sector inmobiliario ha invertido. Considerando lo anterior utilizaremos estos resultados para analizar los inmuebles y habitantes ubicados en cada sector previamente identificados.

Teniendo los datos de los procesos anteriores, se aplicarán técnicas de levantamiento de información cualitativa, las cuales permitirán profundizar la información tratada anteriormente acerca de la realidad urbana de Valdivia. Al identificar los sectores segregados así como aquellos donde se concentra la inversión, la observación es una herramienta esencial en las investigaciones sobre urbanismo (Aliste, 2014), permitiendo analizar la calidad de la infraestructura, cercanía de servicios, accesibilidad, entre otros aspectos que se identifiquen en terreno o en las cartografías previamente desarrolladas. Otra técnica de levantamiento de información a utilizar será la entrevista semi-estructurada, las cuales Fuster (2016) son una de las técnicas más utilizadas para recolectar información, ya que le da libertad a la persona

entrevistada pero a la vez se tiene controlada la instancia de interrogación, teniendo la ventaja de adaptarse al informante, siendo mucho más sencillo y productiva la conversación, permitiendo manipular y guiar el diálogo de manera sutil. Las pautas de entrevistas se diferenciarán levemente en las preguntas, dependiendo de la persona a la que vaya dirigida. En este sentido, existirán preguntas en común, que faciliten profundizar en determinados temas-clave, pero existirán también otros ámbitos de la pauta de entrevista en la que cada informante puede aportar perspectivas únicas respecto a la organización o sector que represente, ya sea privado, público, o de alguna organización ciudadana. Los informantes serán actores pertenecientes a: inmobiliarias presentes en Valdivia, es decir aquellas que se encuentren construyendo o tengan proyectos en la ciudad. En el sector público los informantes corresponderán a personas relacionadas a la secretaria de planificación, el consejo regional, y al Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la región. Por otra parte, se buscará entrevistar a organizaciones sociales relacionadas a juntas de vecinos, u otro tipo de organización social presente en el territorio. Posterior a la transcripción de las pautas de entrevistas aplicadas, se procederá a aplicar la técnica de contenido, donde se procede a categorizar la información de interés. En este caso, la teoría fundamentada, permite el análisis comparativo de datos para poder relacionarlas a aspectos teóricos los cuales generan un mayor grado de discusión de lo que se pueda recabar en las entrevistas (Alveiro, 2013), además de segmentar el texto en códigos, los cuales como menciona Monge (2015) son parte central de la codificación, siendo esta última necesaria en el tratamiento de los datos para poder llegar del análisis, a la conceptualización, y finalmente a la teoría.

Como ya mencionaban Bericat (1998) y Yeung (2003) la complementación de metodologías es útil en la investigación. Es por esto que, luego de haber realizado el análisis de contenido, se propone la integración de una matriz de restricción elaborada por Barrenechea, *et al.* (2014) la cual es utilizada por estos autores para medir las

restricciones de algunos territorios respecto a su desarrollo local endógeno. La investigación de los autores se compone de seis fases, de las cuales para el caso de este estudio se ocuparán la Fase 0 y la matriz de restricciones, acomodando ambas etapas a los intereses investigativos de la misma. Cabe destacar, que esta matriz (Tabla 1) se hace en base a los resultados de la técnica de entrevista y a la ponderación que coloquen las personas involucradas en la red identificada previamente y en terreno, en donde deben calificar entre valores designados por los autores, que van en una escala progresiva respecto los distritos y dimensiones que se hayan definido anteriormente.

En la Primera Fase o Fase 0, conforme al trabajo de Barrenechea *et al.* (2014), se pretende que a partir de los resultados obtenidos cuantitativamente se pueda decidir cuál va a ser el objetivo que va a tener la matriz. Hecho esto, se requiere reclasificar y analizar, en este caso, las diferentes dimensiones que causan la segregación, esto se describe según los autores como una etapa en la cual se trabaja con los datos secundarios recolectados de informes oficiales, datos estadísticos de población, infraestructura, pobreza, ingresos, organizaciones, entre otros, siendo definidas las variables que se quieran estudiar en esta fase de diagnóstico. Luego se procede a ir a terreno a aplicar las pautas de entrevistas, en donde se pregunte y evalúen las dimensiones que se definieron anteriormente. Los autores mencionan que en esta fase además de obtener datos cuantitativos, se debería apreciar y obtener aspectos cualitativos. En la investigación de Barrenechea *et al.* (2014) la matriz de restricciones se utilizó para analizar el desarrollo local de algunas localidades de Uruguay, sin embargo, en esta investigación se le harán modificaciones a las variables considerando que el interés investigativo es diferente. Se elige esta matriz ya que permite identificar cuáles son los mayores problemas o limitaciones que tienen ciertos distritos de Valdivia para superar la inequidad espacial, así como también identificar las variables más segregadoras en el espacio, permitiendo así que se puedan tener

propuestas a futuro para obtener una mayor justicia espacial, entendiendo de mejor manera los problemas que hay que subsanar por parte del Estado y el ordenamiento territorial. Respecto a los valores y fórmulas, los autores ya las han descrito detalladamente (Barrenechea *et.al*, 2014, pp. 19) siendo utilizadas de igual manera para este trabajo, siendo los resultados final una media de todas las matrices aplicadas en las entrevistas. Solo serán cambiadas las variables en donde las columnas irán las dimensiones que sirven para caracterizar la segregación urbana, mientras que en las filas se asignan los distritos censales de Valdivia, que al momento de introducir los valores serán ponderado de manera igualitaria. Teniendo como resultado a nivel vertical las restricciones para superar la segregación urbana, y a nivel horizontal el distrito más afectado según las dimensiones de la segregación. Para rellenar la matriz Barrenechea *et al.* (2014) consideran los siguientes valores, siendo 0 aquellas variables que no presentan grandes obstáculos y 3 aquellas que sí lo son, siendo identificadas por las personas entrevistadas como los principales problemas para superar la segregación urbana.

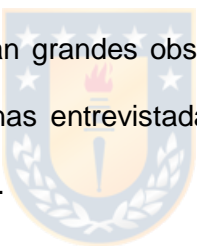


Tabla 1: Matriz de restricciones

Distritos Censales	Dimensiones de la segregación Urbana									
	Acceso a servicios	Materialidad vivienda	Áreas verdes	Diversidad Socioeconómica	Riesgo Ambiental	Informalidad laboral	Precio Vivienda	Seguridad	Total sectorial	Ranking
Isla Teja										
Las Animas										
Mercedes										
Camilo Henríquez										
Las Mulatas										
Pantano										
Aguirre										
Estancilla										
Estación										
Huellehue										
Teniente Merino										
Total por restricciones										

Fuente: Elaboración propia en base a Barrenechea *et al.* (2014)

VII. Marco Teórico

El Mercado Inmobiliario: Breve definición y funcionamiento

En el contexto capitalista actual y desde su implementación a nivel global, han existido disparidades entre ciudades y países, siendo algunas más desarrolladas económicamente que otras, ya que concentran las actividades y servicios que son útiles para la perpetuación del modelo. El cambio de paradigma económico que condujo a la situación actual fue la transición de un modelo económico fordista, el cual se caracterizaba por la producción industrial a gran escala con beneficios económicos promovido por un Estado de Bienestar, hacia un modelo neoliberal, con un rol estatal subsidiario o fiscalizador, el cual se ajusta a los intereses privados, dejando en segundo plano los beneficios sociales y el cuidado medio ambiental (Delgado, 2009).

Las ciudades progresivamente han pasado a concentrar la mayor parte de la población y servicios. Estos espacios no son neutros, sino que en ellos se albergan e interrelacionan sinfín de personas y transacciones, siendo el sector inmobiliario aquel que configura, en gran medida, la nueva morfología urbana (De Mattos *et al.* 2014). El mercado inmobiliario se refiere a todos aquellos procesos, transacciones, fondos e inversiones relacionados al crecimiento inmobiliario en las áreas urbanas dentro de un contexto capitalista.

En la transición de un modelo fordista a la financiarización de la ciudad, autores como De Mattos (2016) rescatan de Lefebvre (1970), lo que este último autor denominó como el “circuito secundario” de la economía, en donde se explica que tradicionalmente ha existido un sector primario en el que se basa la economía, correspondiente al sector industrial, donde la plusvalía aumenta y las inversiones son mayores, siendo el principal motor económico del sistema capitalista y el más atractivo financieramente. En paralelo a este, existe un sector secundario, que corresponde a

las inversiones inmobiliarias y la industria de la construcción, el cual existe como consecuencia del crecimiento urbano, pero no sería el primordial en la economía-mundo. En el periodo de transición económica mencionado anteriormente, el que era el sector secundario pasó a ser fundamental para el nuevo modelo económico, ya que la sobreacumulación de capital y la necesidad de inversión, sumado a la creciente expansión urbana y poblacional, encontraron en el sector inmobiliario la capacidad para invertir de manera estratégica y sostenible financieramente, articulándose con otros sectores de la economía y volviéndose más rentable.

Estas inversiones y fondos transables son especialmente importantes hoy en día en el modelo capitalista, el cual ha llegado a un punto de acumulación de capital que no se había visto en procesos anteriores del modelo (De Mattos, 2016). De este modo el sector inmobiliario adquiere un papel central en el desarrollo de las ciudades y la economía-mundo, debido a que opera entre el sector financiero y sectores de la economía real decidiendo la localización de las inversiones que están en los fondos de pensiones (AFP), seguros, créditos, entre otros (De Mattos, 2016; Daher, 2013). Es por lo anterior que la expansión urbana se desarrolla en el espacio como una proyección de utilidades y beneficios económicos rentables para el sector privado a cargo de la financiarización y construcción de esta.

En relación a lo anterior, la materialización de capital no se hace de manera equitativa, sino que se priorizan territorios que sean atractivos y tengan un nivel de desarrollo alto, además de una baja tasa de riesgo y conflictividad social. El mercado inmobiliario tiene la capacidad -dada con el tiempo y las transformaciones económicas- de tener un capital material tangible y transformarlo en uno líquido y movable el cual puede ser valorizado en diferentes bolsas y fondos de inversiones, financiarizando el espacio (Daher, 2013). Es así como estas inversiones inmobiliarias se transforman en el capital de los inversores privados, quienes transan y aumentan las tasas de beneficios y ganancias mediante hipotecas, acciones, fondos de

pensiones, entre otros procesos similares de la financiarización. Respecto a lo anterior, Cattaneo (2011) menciona que en Chile, a partir de las reformas económicas impulsadas por la Dictadura desde 1974, se logró que las mismas instituciones públicas en conjunto a la transformación de marcos legales facilitarían las opciones de inversión y financiamiento de la industria inmobiliaria, la cual se ha acoplado a las dinámicas urbanas de múltiples formas a través del sistema bancario y financiero, teniendo cada vez más alternativas de crecimiento y expansión. En este sentido es que la ciudad viene siendo un espacio producido por el mercado inmobiliario y todos quienes actúan en él, siendo los actores principales los inversionistas en fondos de pensiones, bancos, empresas inmobiliarias, industria de la construcción y seguros (De Mattos, 2016).

De igual manera, es importante destacar que si bien los agentes anteriormente mencionados son aquellos que ponen las bases para una economía financiarizada fundamentada en los activos inmobiliarios, también deben relacionarse con otros agentes que se involucran de manera secundaria, principalmente instituciones estatales con las que deben colocar orden y estructura a la construcción de la ciudad. Siguiendo lo anterior Delgado (2009) rescata de Harvey (2007) la definición de *empresarialismo urbano*, el cual plantea la relación entre el sector público y el privado esta es netamente de tipo empresarial, en donde los costos los asume el sector público, mientras que las ganancias y beneficios que puedan resultar de las proyecciones e inversiones son captadas por el sector privado, confirmando así que la construcción de la ciudad se basa en los lugares donde se pueda acumular capital y donde estos sean rentables, generando de este modo mayor competencia entre ciudades, división del trabajo, y la garantía de poseer medios de gobernanza y de comunicaciones a favor del privado.

A nivel urbano, este modelo económico basado en transacciones de dinero virtual genera crisis al desarrollar burbujas inmobiliarias las cuales terminan por inflar

precios y aumentar exageradamente deudas e inversiones por una demanda que no existe, sobrepasando la cantidad de oferta debido a la sobreacumulación existente (De Mattos, 2016). Además, las ciudades al formar parte central del movimiento de capitales y ser las principales acumuladoras de estos, es donde se reflejan las mayores transformaciones y mutaciones. Abramo (2012) y De Mattos (2016) ahondan respecto a lo difuso y complejo que es hoy en día definir los límites de la ciudad, y si esta sigue existiendo según la definición clásica, debido a que el nivel de crecimiento urbano de las últimas décadas ha homogeneizado los límites, siendo la rururbanización uno de estos efectos, sumado a la dispersión de la ciudad, la cual avanza de manera segmentada a lo largo de las vías principales de transporte, y en paralelo la compactación del centro, en donde se evidencia gran densificación urbana y verticalización de las construcciones.

Es en este mismo contexto, donde se puede observar los cambios de la clase trabajadora, la cual comienza a terciarizarse con la financiarización de la urbe (o ciertas ciudades y fuerza laboral a industrializarse fuertemente para la explotación de sus recursos naturales) siendo las más terciarizadas las metrópolis que concentran servicios y los movimientos del capital, mientras que las ciudades medias y pequeñas son las que inyectan mayor PIB y son atractivas para inversiones y proyectos (Fuentes *et al.* 2017). Como principales consecuencias urbanas, además de las crisis, modificaciones en la matriz económica, y complejidades teóricas al respecto, se han evidenciado grandes desigualdades, las cuales se dan a nivel global pero se repiten a nivel nacional y a escalas más pequeñas administrativamente, lo cual se muestra como efecto urbano en las ocupaciones de suelo informales y en la polarización social del espacio (Abramo, 2012). A esto, deben sumarse los efectos de la alta cantidad de construcciones y transformaciones urbanas en donde se encuentran procesos como los que menciona Delgado (2011) entre los cuales se hallan la gentrificación, la museificación, la tematización, o la elitización, fenómenos que vienen de la mano con

la lógica de desarrollo urbano en donde cada territorio debe vender su marca y ser altamente competitivo para estar en la Red Urbana Global o RUG (De Mattos, 2106) para que sean capaces de tener altos estándares de vida y desarrollo. Los altos costos de la vida en la urbe recaen en sus habitantes, así como también los costos medio ambientales de esta expansión urbana, la cual se basa en la dirección y rutas del capital.

Crecimiento Urbano: consecuencias y transformaciones

La financiarización urbana es un proceso dinámico en donde se reflejan los flujos de capital y como estos ordenan la ciudad, esto se observa sobre todo en aquellas urbes que se encuentran dentro del modelo neoliberal. Hidalgo y Janoschka (2014) mencionan que esta transformación económica ha estado presente desde comienzos de la década de 1970 en Latinoamérica, en donde los efectos urbanos comienzan a ser visibles rápidamente debido a la liberalización del mercado del suelo y sus valores. Abramo (2012) en concordancia con los autores nombrados anteriormente indica que la nueva política urbana postfordista busca consolidar el tipo de ciudad neoliberal, en la cual es el mercado el que determina la configuración de las ciudades. El mercado en este caso actúa como modelador de la producción de la ciudad, asegurando que las entidades públicas pasen a manos de privados, teniendo prioridad por el capital privado y sus intereses en el uso del suelo. Al respecto, Sorribes (2012) indica que un 70% de la población en Latinoamérica es urbana, y profundiza señalando que dentro del mercado del suelo la renta capitalizada de este es una variable importante de considerar en los estudios urbanos, ya que señalan hacia donde y cómo puede modelarse la ciudad en un futuro, proyectando quién y qué se va a ubicar en cierto lugar, logrando así un mejor análisis y visualización del crecimiento económico y la distribución de capital para efectos de planificación.

Vergara-Constela y Casellas (2016) apuntan que las nuevas configuraciones urbanas latinoamericanas se están dando de manera similar en cada país, donde el centro histórico comienza a tener procesos de renovación urbana, concepto tratado por Sorribes (2012) quien señala que el crecimiento físico de la ciudad trae consigo inevitablemente la reestructuración o cambios en el aspecto de la ciudad interna como externamente, además de una reconfiguración en los usos de suelo, en donde la renovación urbana no solamente ocurre cuando es necesaria ante el deterioro evidente y degradación de cierto lugar, sino que también se recurre a esto para promocionar económicamente un territorio generando espacios más atractivos para ideas comerciales, industriales, o residenciales. Coincidiendo así con Vergara-Constela y Casellas (2016) en que la renovación urbana ocurre principalmente en el centro, o los centros más importantes de una ciudad, es decir, en estas zonas existen procesos de cambios de infraestructura o cambios de uso. Si bien el centro es el espacio más dinámico de las ciudades, concentrando los servicios y equipamientos, y por lo mismo representa el núcleo principal de las ciudades, no hay que dejar aparte las periferias, aquellas que se encuentran fuera de este núcleo porque también son espacios donde ocurren muchos flujos e inversiones de capital, ya que son el espacio disponible hacia donde avanzan las urbes (Serrano y Durán, 2020).

La manera en que la ciudad neoliberal se ha dado en las principales urbes latinoamericanas es de manera compacta y difusa, siendo esta última denominada en la literatura como *ciudad com-fusa, confusa, difusa, o urban sprawl* (Abramo, 2012; Sorribes, 2012; Sanabria y Ramírez, 2017, Serrano y Durán, 2020). La ciudad compacta se caracteriza con los rasgos clásicos de la ciudad industrial, siendo los centros espacios administrativos y núcleos de servicios donde se dan principalmente la mayor cantidad de procesos de renovación urbana mencionada anteriormente, así como la ubicación de residencias, y trabajos lo más cerca posible. Mientras que los procesos de difusión y dispersión alimentan la ciudad en la mayoría de los casos con

baja densidad o islotes concentrados de infraestructura, tanto formal o informalmente, ubicando las inversiones principalmente en las periferias de la ciudad donde estas son producto de la deslocalización de las diferentes fuentes de trabajo que se encuentran en la ciudad, siendo el Estado y el mercado inmobiliario propulsores de este modelo fragmentado (Martner, 2016; Serrano y Durán, 2020).

La ciudad dispersa o difusa representa un tipo de crecimiento urbano el cual se da simultáneamente en varios territorios, respondiendo a lógicas de mercado centralizadas provenientes de privados y del Estado, siendo los efectos territoriales de este nuevo tipo de configuración urbana producto de mandatos ajenos a estos espacios (Martner, 2016). Es usual en este tipo de ciudades que ocurran consecuencias urbanas, sobre todo en los espacios donde se conforman las residencias las cuales se polarizan cada vez más en las periferias, evidenciándose procesos de baja densidad, usos de suelo diferenciados, una tendencia clara a la dispersión, pero a la vez procesos de densificación en los centros consolidados (Sanabria y Ramírez, 2017). Al respecto, López (2018), menciona que el cambio de uso de suelo y la marcada diferencia que va desarrollándose en las periferias terminan por generar altos niveles de plusvalía y especulación, negando el acceso a quienes no pueden comprar estos terrenos, siendo así periferias marcadas por los beneficios y comodidades vs, periferias marcadas por la precarización y la vivienda informal, en donde la venta y marketing de inmobiliarias juega un rol fundamental en el orden espacial.

En concordancia con lo mencionado anteriormente De Mattos, Fuentes, y Link (2014) mencionan que procesos de la nueva morfología urbana como la compactación y dispersión urbana se pueden dar en un territorio al mismo tiempo, y que en esta “fase de modernización capitalista globalizada” además de los procesos históricos de cada lugar indican principalmente dos factores. El primero, que ya se ha dicho, sería la nueva dinámica económica neoliberal en donde el actuar de privados ha sido crucial

para la conformación de la nueva morfología urbana, mientras que el segundo corresponde con la intensificación e importancia que se les da a las vías de transporte, centrándose en la conectividad y movilidad que generan, además de las nuevas tecnologías de la información y de comunicaciones. A medida que estos factores fueron intensificándose y los nuevos centros de interrelaciones y de locación de familias u empresas fueron cambiando, lo fueron haciendo los bordes y límites de la ciudad. Es así como ya no existe la ciudad de la etapa industrial fordista en donde había un solo centro y una periferia marcada por unos límites claros, sino que actualmente la ciudad posee multicentros. A menudo, los núcleos urbanos crecen de manera dispersa hacia los bordes, mimetizándose con las áreas rurales o generando una conurbación urbana, la cual ocurre de manera recurrente y es característica de los procesos urbanos actuales, formando grandes metrópolis las cuales poseen diversos municipios y divisiones administrativas entre las que circula importante cantidad de personas, capital, y mercancías, siendo espacios atractivos económicamente. Abramo (2012) concluye que ambas maneras de usar el espacio urbano se retroalimentan y que el proceso inexorable del mercado neoliberal fomenta este tipo de ciudad com-fusa, complejizando la posibilidad de desarrollar políticas urbanas que consigan mayor equidad social y urbana en cuanto al uso del espacio.

Lo anterior repercute y ocurre en toda la red urbana global, siendo así el caso chileno similar a tantos otros. Azócar, Sanhueza y Henríquez (2003) mencionan que según datos del Censo 2002 el 87% de la población del país vivía en las zonas urbanas, y no solo en las grandes ciudades, sino que existe una migración constante hacia estos centros en todas las regiones. Estos autores también destacan que se dan características y elementos locales que hacen de los procesos urbanos de cada ciudad o urbe sean diferentes, en donde por ejemplo los patrones espaciales socioeconómicos se van desarrollando de manera distinta a otras ciudades, además de los cambios en la infraestructura que van marcando la configuración urbana de la

ciudad estudiada, siendo los cambios físicos reflejo de la fragmentación y polarización espacial de la sociedad en la urbe. Ante esto Sorribes (2012) aporta mencionando que la ciudad es producto de una construcción social y que por lo tanto cada ciudad o territorio tiene particularidades, según la época histórica que este cursando. En este sentido, es que las ciudades medias serían aquellas donde ocurren estos procesos a menor escala que en las metrópolis, ya que la densidad y actividades productivas no son las mismas (Taulelle, 2015), complementando con lo que Azócar *et al.* (2013) rescatan de Borsdorf (2000); que son precisamente las ciudades medias las que administran y concentran la economía de la región, teniendo así la necesidad de contar con mayor especialización y terciarización para poder manejar el capital de la producción y extracción de recursos de sus territorios, convirtiéndose en un centro de innovación que a la vez va creciendo y transformándose según las pautas y exigencias del mercado al igual que las grandes ciudades.

Pobreza Urbana: la ciudad informal

La ciudad, como ya se ha descrito, tiene una parte formal e informal, en donde la primera presenta todo aquello regulado por el mercado, y en la segunda se aglomeran un conjunto de factores y condiciones en situación de precariedad y desregularización. Ambas partes de la ciudad, también se rigen por el mercado pero de manera irregular, ambas son necesarias para el funcionamiento de la ciudad moderna y sus dinámicas (Mac Donald, 2011). En este sentido, la pobreza es el rasgo que predomina al caracterizar la ciudad informal, para definir y explicar que significa este concepto existen diferentes enfoques utilizados por variados autores. Ziccardi (2008) rescata lo que sería la primera definición de pobreza de Rowntree quien hablaba de *pobreza absoluta*, entendida como aquella que definía como pobres a quienes tenían lo mínimo para sobrevivir físicamente, tal como agua, vestimenta, vivienda, y comida. Posterior a esta definición, aparece el concepto de *pobreza relativa*, en donde Ziccardi (2008) rescata de Townsend (1970, 2003) su definición en

la cual se explica que la pobreza depende del contexto social y de un periodo específico de años, ya que las variables y necesidades de una sociedad van cambiando en el tiempo, siendo así un concepto más aplicable a cualquier país o cultura. Esta última definición coincide con Winchester (2008) quien menciona que la pobreza va variando según el contexto histórico de un país o región, cambiando de esta manera las necesidades que anteriormente no se consideraban imprescindibles para poder vivir en la ciudad, y siendo las personas pobres quienes se encuentran privadas de acceder a estas. Esta autora define pobreza como:

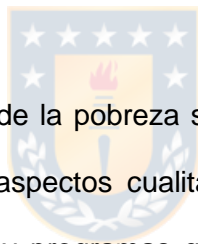
(...) la condición de privación y ausencia de oportunidades de las familias y comunidades a los bienes y servicios que la sociedad, en un momento dado del tiempo, entiende como adecuados para el desarrollo integral del ser humano. Involucra aspectos materiales y no materiales. La pobreza es heterogénea, compleja y dinámica, sus causas son múltiples y operan en el nivel micro, meso y macrosocial (Winchester, 2008:28)

Al mencionar la complejidad y heterogeneidad de la pobreza la autora hace referencia a las diferentes aristas desde las cuales se puede observar y medir la pobreza. En este sentido cabe mencionar que la pobreza rural es diferente a la pobreza urbana (Agostini, Brown y Góngora, 2008; Winchester, 2008), siendo esta última el objetivo por definir. En la ciudad, como ya se ha dicho anteriormente, los sectores populares son principalmente aquellos que están estigmatizados con rasgos de pobreza, es decir sectores rezagados dentro del sistema económico neoliberal en el que se encuentra la ciudad. Se caracteriza a estos espacios como lugares donde se dan asentamientos de viviendas en lugares ilegales o de bajo precio en la periferia de la ciudad, o en el centro en espacios abandonados, además de encontrarse en entornos de alto riesgo ambiental y de salubridad, como así también acceso limitado a servicios, equipamientos, y bienes que permitan una mejor calidad de vida (Agostini, Brown y Góngora, 2008; Winchester, 2008; Mac Donald, 2011; Ziccardi, 2011).

Contextualizando la pobreza en América Latina, Mac Donald (2011) aporta mencionando que, a diferencia de otros continentes, en América Latina se ha dado que no siempre un tugurio o toma es precario, ya que si bien puede existir el estado de informalidad de la vivienda, con el tiempo éste ha ido mejorando y formalizándose a medida que aumenta el acceso a bienes y servicios, además de que las familias de algunas tomas son quienes progresivamente han intentado ir mejorando su entorno, mientras que en otras zonas se han erradicado familias y les han entregado viviendas en otros sectores, las cuales a medida que pasa el tiempo se han precarizado y deteriorado. Además, cabe destacar que la autora menciona como rasgo latinoamericano la mala gestión y asignación de recursos públicos en cuanto a infraestructura de viviendas, donde aquella asignación va dirigida a personas que no las necesitan, o no se encuentran en situación de indigencia o pobreza máxima. Winchester (2008) describe la pobreza urbana Latinoamericana, como aquella relacionada a la precarización laboral que viven los y las trabajadoras que no se han especializado, además de falta de patrimonio y desigualdades relacionadas al género, de la cual también habla Ziccardi (2008), como un factor a considerar en los estudios de pobreza.

En Chile, desde 1973 y los cambios económicos que se implementaron en la época, generaron la erradicación y marginalización de las viviendas populares, siendo el panorama desde 1973 hasta 2016 una reducción en los índices de pobreza, pero un incremento en la desigualdad (Fuster, 2016). En base a esto Agostini *et al.* (2008) mencionan que los indicadores que existen en Chile para medir la pobreza no permiten evidenciar las reales diferencias respecto a la distribución de esta, ya que no se evidencian correctamente en que zonas se encuentran aquellas personas más afectadas, obstaculizando la aplicación de políticas públicas y la asignación de recursos, recordando las palabras de Mac Donald (2011) respecto a este problema en donde se afecta a los más necesitados. Es así que se hace necesaria la discusión

sobre que enfoques e indicadores realmente sirven para medir o cuantificar la pobreza, entendiendo que esta es multidimensional y se puede observar desde diferentes ángulos dependiendo del objetivo de la investigación y que aspecto se quiera estudiar. Winchester (2008) hace mención a que al mismo tiempo que la definición de pobreza va modificándose, también lo hacen sus indicadores. Tradicionalmente, los indicadores han sido cuantitativos y propuestos por instituciones como el Banco Mundial en la década de los 70, considerando aspectos físicos como infraestructura, y esperando que el crecimiento económico cambie estas condiciones (Leiva y Parra, 2011). En esta misma línea, la CEPAL en los años 80 instauró en Latinoamérica el indicador de necesidades básicas insatisfechas o NBI el que medía la calidad de vivienda, acceso a salud, alimentación, entre otros factores considerando pobre a quien no podía acceder a esas necesidades básicas ya que su ingreso no lo permitiría (Fuster, 2016).



Los enfoques cuantitativos de la pobreza son útiles, pero presentan un sesgo ya que se olvidan o ignoran los aspectos cualitativos del problema, dificultando la distinción de cómo aplicar planes y programas que realmente puedan ayudar a las reales necesidades de los sectores más precarizados de la ciudad (Fuster, 2016). De esta manera surgen otros enfoques, los cuales integran aspectos y datos cualitativos, siendo el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) uno de los primeros avances en 1997, instaurando a los países que formaran parte del programa la aplicación de enfoques cualitativos que se enfocaran en el desarrollo humano para estudiar y medir la pobreza (Winchester, 2018). Es así como la literatura y los indicadores han ido cambiando. En este contexto, Fuster (2016) rescata en primer lugar el desarrollo a escala humana elaborado por Max Neef *et al.* (1986) quienes consideraban que se podía estudiar el desarrollo de las personas y de la sociedad desde una perspectiva en la cual existieran varias necesidades creadas las cuales se encontraban insatisfechas en un estado de pobreza. Otros enfoques más críticos,

según Leiva y Parra (2011) resultan de conclusiones e investigaciones las cuales se enfocan en que el problema de la pobreza viene dado por la inequidad en la distribución de los ingresos, debido a la precarización del empleo que afecta a las familias más pobres en el modelo económico neoliberal. En paralelo, también se desarrolla otro enfoque preocupado en la estrategias de sobrevivencia, en donde se plantea que la situación de pobreza de un sector de la sociedad se da por los procesos de exclusión y marginalización económica, social, política y espacial que se inició en dictadura, estigmatizando y anulando el poder de decisión y de participación de los sectores populares, los estudios más significativos de este tipo de enfoque son desarrollados principalmente por el programa de economía del trabajo (PET), la facultad latinoamericana de ciencias sociales (FLACSO) y la corporación de estudios sociales y educación (SUR), entre otros (Leiva y Parra, 2011).

La pobreza no se puede medir únicamente desde un enfoque, sobre todo en la ciudad moderna donde hay múltiples factores que inciden en el nivel de pobreza de un individuo. Los enfoques cuantitativos y economicistas son tan importantes como los cualitativos, los cuales no tienen por qué ser contrarios, sino que se pueden complementar, considerando que es igual de importante conocer ingresos, calidad de infraestructura de la vivienda, accesibilidad, como por ejemplo el capital social el cual debe estudiarse para conocer el alcance de un individuo en sus redes y conexiones en el entorno social en el que se mueve (Winchester, 2008). Dentro de los enfoques cualitativos se considera en varias ocasiones que son las personas que viven en situación de pobreza quienes también pueden surgir y ser agentes activos en los procesos de cambio, lo que no siempre resulta en que sus necesidades coincidan con lo que se les impone desde la modernidad y el mercado (Mac Donald, 2011). Complementando ambas visiones se abren nuevas posibilidades para una asignación efectiva de los recursos de planes y programas que sean realmente necesarios para las personas de sectores marginales, ya que muchas veces la sola asignación

monetaria no basta para erradicar los estigmas y prejuicios que trae consigo la pobreza, desigualdad, y segregación socioespacial que afecta a las personas pobres de todas las ciudades, minimizando aún más sus posibilidades de avanzar dentro de la complejidad urbana (Ziccardi, 2008).

Segregación espacial urbana

La segregación espacial urbana tiene directa relación con el concepto de pobreza previamente definido. En este sentido, Saraví (2008) señala la importancia que debe tener el contexto socio-histórico al momento de estudiar la segregación de un territorio. Para una definición más específica Clichevsky (2000) menciona que este concepto implica la diferenciación y distanciamiento de la población, en donde los procesos de exclusión son primordiales, dándose efectos negativos como; el aumento de pobreza en los sectores más vulnerables, desigualdades, fragmentación urbana y polarización de las ciudades, entre otros aspectos que pueden analizarse de la segregación, tanto desde una perspectiva socioeconómica o sociocultural, siendo la primera la que interesa en esta investigación.

Ambos tipos de segregación son limitantes en cuanto a las posibilidades de integración social, que cada vez parece ser más alejada de la realidad, construyendo las ciudades y espacios residenciales para evitar el contacto entre clases, así lo reafirma Toro y Orozco (2018) quienes consideran que la segregación residencial socioeconómica evidencia las distancias espaciales de la población según ingreso, siendo estos procesos propios de la liberalización del mercado, en donde la globalización, la competencia urbana, y el abandono del Estado ha permitido que se intensifiquen los efectos de la segregación. Al respecto, Torres (2013) destaca que el capitalismo además de ser un sistema que produce bienes y servicios también produce desigualdades, en donde existen quienes obtienen los beneficios del sistema y quienes no, pero estos últimos sirven para mantenerlo, el autor rescata de Lefebvre

(1978) la definición de segregación como un resultado de la división de clases sociales, en donde en la ciudad moderna el suelo ha tenido un valor rentable el cual puede modificarse a conveniencia de los propietarios, aumentando la plusvalía y el costo de la vida urbana, siendo aquellos sectores excluidos y degradados los que forman parte de la ciudad abandonada o informal.

La segregación urbana no se da de manera natural ni espontánea, como se menciona tradicionalmente, sino que es finalmente el reflejo de las clases sociales las cuales se encuentran jerarquizadas según el poder adquisitivo de cada una, siendo representado en sus lugares de residencia y movilidad, demostrando así la desigualdad existente dentro de la ciudad (Espino, 2008; Savarí, 2008). Respecto a lo anterior, Sabatini y Brain (2008) coinciden en que esta segregación espacial no es un proceso natural, ya que esta se da por factores que no son aleatorios, además pensar esto impide que se pueda intentar revertir o minimizar los niveles de segregación urbana a nivel de políticas públicas. Así mismo los autores señalan que la segregación claramente trae consecuencias negativas, pero a veces no es tan catastrófico que las clases populares se encuentren aglomeradas, ya que así pueden organizarse con mayor eficacia y exigir mejoras desde la potencialidad que les otorgaría su capital social para pedir una mejor calidad de vida.

El Estado juega un rol fundamental a la hora de promover viviendas y su localización, estando en coordinación con actores privados que ordenan el territorio de modo tal que la especulación y plusvalía de los terrenos se vuelvan procesos usuales en la venta de viviendas transformando la vida urbana, (López, 2018). Quienes no pueden acceder a estas residencias o espacios generan espacios informales de asentamiento, sobre todo en las periferias de las ciudades, Clichevsky (2000) nombra tipologías clásicas de informalidad en América Latina, como lo son las villas, las favelas, tomas de tierra y casas, loteos irregulares, las cuales en general se ubican en zonas de alto riesgo social ambiental, siendo a la vez sectores con un limitado acceso

a servicios y equipamientos que permitan tener una calidad de vida regular o alta en la ciudad. En la última década, se ha hecho difícil el desarrollo de viviendas informales, sobre todo en las ciudades medias y grandes, ya que no quedan tantos espacios vacíos y sin dueño dentro de la ciudad, siendo grupos aislados y pobres los que quedan desagregados en el centro de la urbe. Cabe agregar que, las tomas antiguas que ya han sido erradicadas y reasignadas en viviendas legales, no siempre cumplen con estándares de vida de calidad, ni mucho menos quedan insertas dentro de la red social en la cual se encontraban antiguamente, aumentando así la inseguridad y desintegración del capital social (Sabatini y Brain, 2008).

Espino (2008) agrega que la posición de cada individuo o grupo familiar dentro del entramado urbano indica a que símbolos, estatus, y clase social representan, por ende con cuales es más probable que se mezclen en ciertos espacios y en otros no, siendo estas divisiones producto de la desregulación y la libertad que ha tenido el mercado en la sociedad moderna. Así este imaginario se vuelve otra limitante para intentar la integración de clases y la oportunidad de encontrar puestos de trabajo formales y no precarios, siendo injusto para aquellas personas que se encuentran en desventaja ante las estructuras sociales ya definidas y lideradas por aquellos con más poder adquisitivo, siendo relaciones sociales violentas para quienes se encuentran estigmatizados y excluidos en la ciudad. Torres (2013) indica que las barreras son tanto físicas como psicológicas, siendo el capitalismo y la industrialización urbana del siglo XX en adelante lo que ha permitido que aquellos que pueden optar por tener una renta alta o un mayor poder adquisitivo obtengan los beneficios del sistema, mientras que, por lo general, son las clases populares aquellas que se encuentran vulnerables en la urbe, sin accesibilidad a servicios básicos o a un capital que les permita gozar de los bienes de la ciudad.

A nivel latinoamericano, Sabatini y Brain (2008) indican que en los procesos de segregación ocurre un nuevo tipo de gentrificación, ya que si bien no se expulsa a las

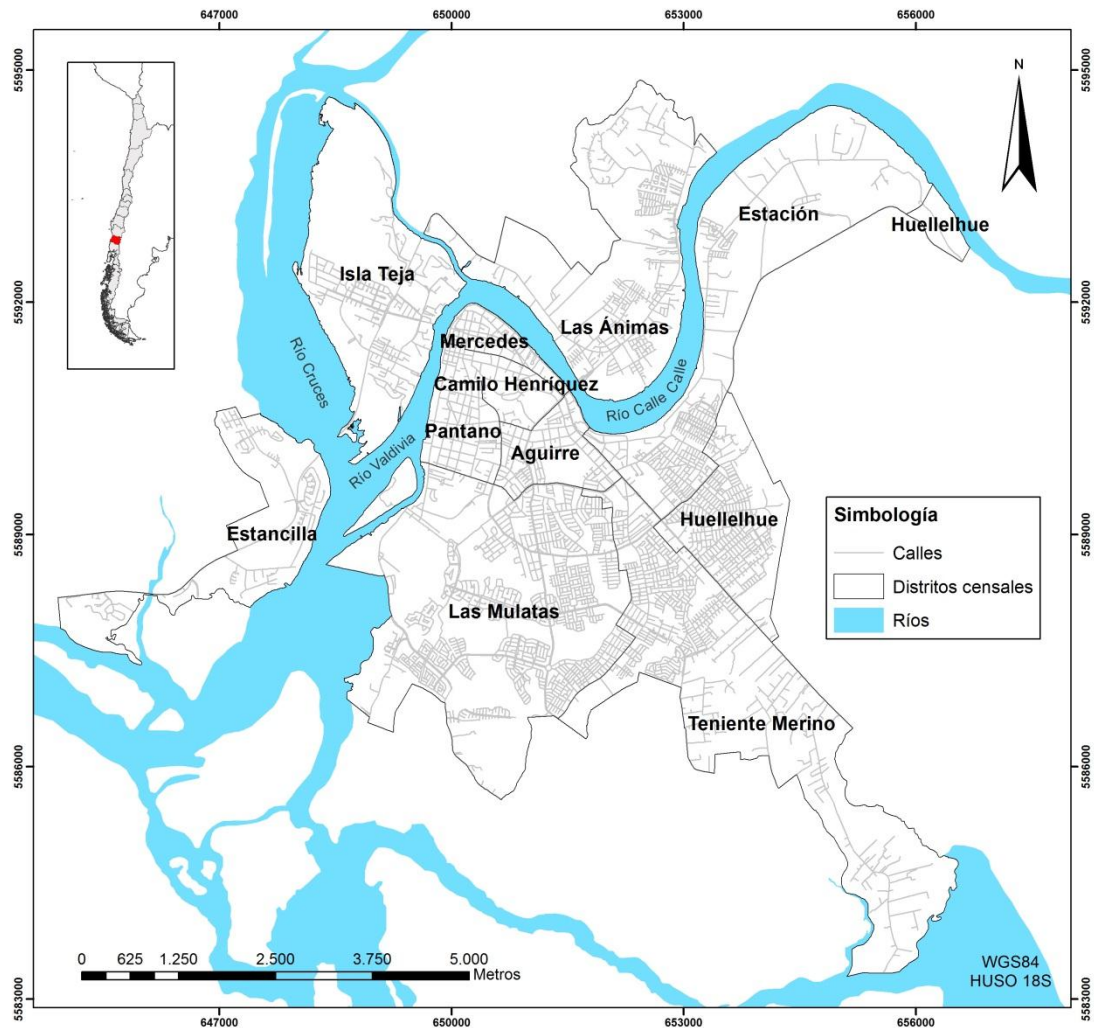
clases populares de sus tomas o viviendas, si llegan a instalarse clases medias y altas a estos lugares en donde las inmobiliarias compran el terreno a un precio mucho menor y lo revenden con proyectos residenciales obteniendo mayor renta del suelo. Estos procesos claramente ayudan a una mayor heterogenización del espacio, pero no necesariamente reducen los niveles de desigualdad entre las clases sociales, siendo en algunas ocasiones la mezcla de clases en un barrio la causa de conflictos sociales debido a que si bien no existirían patrones de distancia que fomenten procesos de segregación si seguiría existiendo una desigualdad importante (Espino, 2008). El mercado inmobiliario y sus transacciones están modificando y transformando los patrones tradicionales de segregación urbana, la liberalización de los precios del suelo permite que privados aprovechen estas oportunidades de suelo barato y la necesidad de las clases medias y altas de vivir cerca de la naturaleza y alejados del centro, lo que ha traído consigo también la cercanía de esta clase a los grupos populares excluidos de las periferias. Es curioso como en realidad el privado puede configurar los espacios de la ciudad, pudiendo elegir siempre donde quiere vivir ya que tiene el poder adquisitivo para hacerlo, mientras que las clases populares deben conformarse o arreglárselas para poder vivir donde encajen dentro de la ciudad que no está hecha para las personas vulnerables (Torres, 2013). Finalmente, este último autor menciona que la marginalización de estos es necesaria, para que la ciudad siga expandiéndose y a la vez se mantenga a base de la mano de obra.

VIII. Antecedentes

Valdivia: Caracterización y Desarrollo Urbano

Valdivia es una ciudad ubicada en la zona Sur de Chile, donde ejerce como capital de la Región del Ríos, y es considerada dentro del contexto global una ciudad media (Borsdorf, 2000; Maturana *et al.* 2019). Su zona urbana, se emplaza entre los ríos Calle-Calle y Cruces que han marcado sus límites históricos, aunque se han visto superados hace ya varias décadas (Figura 1). Su población, según datos del censo 2017 del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) es de 166.080 habitantes. Respecto a la ubicación de la ciudad y conectividad con las rutas principales del país, es necesario mencionar que hasta el año 1978 la carretera Panamericana pasaba por la ciudad siendo un importante nodo de conexión entre el centro y la zona más sur y austral del país, desde ese año se modifica la ruta y se aleja a Valdivia de la conexión principal (Borsdorf, 2000). Al respecto Maturana *et al.* (2019) mencionan que el hecho de que Valdivia se encuentre alejada de la ruta 5 Sur, la diferencia de otras capitales regionales y la margina en cuanto a la posibilidad de conectarse eficazmente a la principal ruta del país, por lo que un factor de su bajo crecimiento demográfico se podría deber a esto, lo cual no necesariamente debe ser visto como algo negativo. Además, cabe mencionar que las comunas aledañas crecen en mayor grado que Valdivia, según Maturana *et al.* (2019), al activo turismo que se da en estas zonas, en comunas como Futrono y Corral, esto es positivo, ya que, Valdivia no concentraría todo el crecimiento de la región.

Figura 1: Ubicación y Distritos censales de Valdivia



Fuente: Elaboración propia en base a datos censales del 2017.

Para comprender el estado actual de Valdivia se hace necesario destacar varios hitos que han marcado su historia y configurado parte importante de su territorio a lo largo del tiempo. En este sentido Espinoza y Zumelzu (2016) los clasifican en cuatro partes, siendo los más significativos respecto a la evolución urbana y demográfica de la ciudad: un **primer período pre-industrial** a partir de 1850 aproximadamente, en donde Valdivia era una ciudad pequeña en relación al resto del país sin mayor atractivo o importancia económica. Posteriormente se reconoce un **segundo periodo de foco industrial**, el cual se caracterizó por la industrialización de

la ciudad en torno al río, debido principalmente a la llegada de inmigrantes alemanes que influyeron cultural y económicamente en la zona. Respecto a este hito Borsdorf (2000) alude a que en 1890 existía una serie de industrias entre las cuales se encuentran fábricas de ladrillos, cecina, cerveza, molinos de trigo, aceite, industrias de calzado, pegamento, astilleros, entre otras, más el puerto de Valdivia creado en 1906 con ayuda extranjera y la llegada del ferrocarril en 1920, hitos que permitieron ubicar a la ciudad como la más importante después de Santiago en aquel período. Aun así, Borsdorf (2000), menciona que el incendio de 1909 en Valdivia, sumado a la caída de la industria alemana por influencia de las guerras mundiales trajo progresivamente el declive y caída de la ciudad industrial, además de un estancamiento económico. Después de esto, Espinoza y Zumelzu (2016) distinguen un **tercer período, y quizás uno de los más importantes, el terremoto y post terremoto de 1960** el cual terminó por frenar ese año el desarrollo urbano y reconfiguró los patrones de crecimiento y expansión urbana hacia aquellos lugares donde se ubicaron los damnificados y refugiados en zonas del sector sur-oriente, donde posteriormente la Corporación de la Vivienda (CORVI) en conjunto con entidades privadas expandirían gradualmente la ciudad y las zonas residenciales. No fue hasta 2007, en el **cuarto periodo, en que se nombró a Valdivia como capital regional de Los Ríos** que la ciudad comenzó a generar mayor atractivo para inversionistas y población en general, siendo este último hecho el que marca la historia reciente de Valdivia.

Ahondando en el período post terremoto, cabe destacar el rol clave que tuvo la dictadura chilena, que liberalizó la economía y con esto trajo reformas legales, donde en el año 1989 la Ley de Fondos de Inversiones (Cattaneo, 2011), y la política de liberalización de los mercados del suelo del mismo año (Espinoza y Zumelzu, 2016) donde se ofrece el suelo como un bien de consumo y un recurso inagotable y explotable para inversores privados que quisieran hacerse cargo de este negocio. Esto tuvo como consecuencia que el crecimiento urbano de las ciudades del territorio

nacional, incluida Valdivia, quedara en manos de proyectos privados e intereses inmobiliarios y empresariales. Fuentes *et al.* (2017) mencionan que esta liberalización económica trajo consigo reformas en las matrices laborales, que repercutieron en que las industrias nacionales fueran desmanteladas y reemplazadas por trabajos terciarizados y precarizados, con mano de obra no sindicalizada poseedora de menos beneficios. Esto, según el mismo autor, se reflejó en las ciudades en casos como el de Valdivia, que terminó siendo una ciudad que habiendo pasado por diferentes procesos de crecimiento y decrecimiento, con esta nueva coyuntura laboral terminó por mantener muy baja la cantidad de industrias que lograron seguir funcionando. Además de esto, la terciarización de la mano de obra se intensificó al ser nombrada capital regional, concentrando servicios y la necesidad de empleos y mano de obra especializada, junto con otros sectores emergentes para la ciudad como el turismo y la Universidad Austral (Borsdorf, 2000). Dentro del marco de la investigación de Fuentes *et al.* (2017) Valdivia aparece tanto en el año 1992 como 2011 caracterizada en el cluster de ciudades medias terciarizadas, esto quiere decir, ciudades que poseen un bajo nivel de industrialización y una concentración de las actividades económicas, están destinadas al sector servicios. Lo que explican autores es que en este caso, ciudades como Valdivia no basan su crecimiento en la rentabilidad que puedan ofrecer sus recursos naturales, y tampoco tienen las actividades terciarias especializadas y complejas como es el caso de las ciudades metropolitanas chilenas.

Como consecuencias urbanas y frente al proceso actual de financiarización de las ciudades y metropolización de las capitales regionales, Valdivia pasó por cambios significativos respecto a su morfología urbana. Esto se refleja en trabajos como el de Maturana *et al.* (2019), quienes explican como la verticalización de la infraestructura ubicada en el centro de la ciudad y a orillas del río se ha visto incrementada por la demanda de viviendas, pero principalmente por espacios de trabajo administrativos, aumentando así la densidad en altura. Además, se evidencia la fragmentación y

polarización de la ciudad, en donde Delgado (2017) demuestra que existen “franjas de pobreza” las cuales se orientan a la zona sur-oriente principalmente, mientras que las zonas en donde residen familias de un nivel socioeconómico acomodado han comenzado a ubicarse en el sector norte de la ciudad en “islotos” o en barrios cerrados creados exclusivamente para este tipo de habitantes. Estos efectos en la urbe se dan de manera irregular y descontrolada, aunque no a niveles extremos o con un crecimiento tan veloz como en otras ciudades o capitales regionales (Espinoza y Zumelzu, 2016; Maturana *et al.*, 2019) dando cuenta de una falta de planes eficientes de ordenamiento territorial y regularización de los usos de suelo por parte de las instituciones públicas a cargo. En este sentido, el municipio que mantiene su Plan Regulador Comunal y Plan de Desarrollo Comunal de hace al menos una década atrás, siendo solamente entes privados quienes se ocupan de la construcción y expansión urbana sin ningún plan o lineamientos claros.



IX. Análisis de Resultados

En este apartado se procede a analizar los resultados obtenidos de las técnicas metodológicas mencionados anteriormente, como la aplicación de las pautas de entrevistas y la matriz, además de complementar el análisis con la espacialización de permisos de edificación y los certificados de recepción final, logrando establecer el patrón territorial y funcionamiento del mercado inmobiliario en Valdivia, así como los efectos que ha tenido este en la segregación y empobrecimiento de ciertos distritos. Además, por medio de la matriz se podrá también conocer las principales limitantes de la ciudad para superar la desigualdad territorial en la que se encuentra, identificando las dimensiones y distritos más afectados.

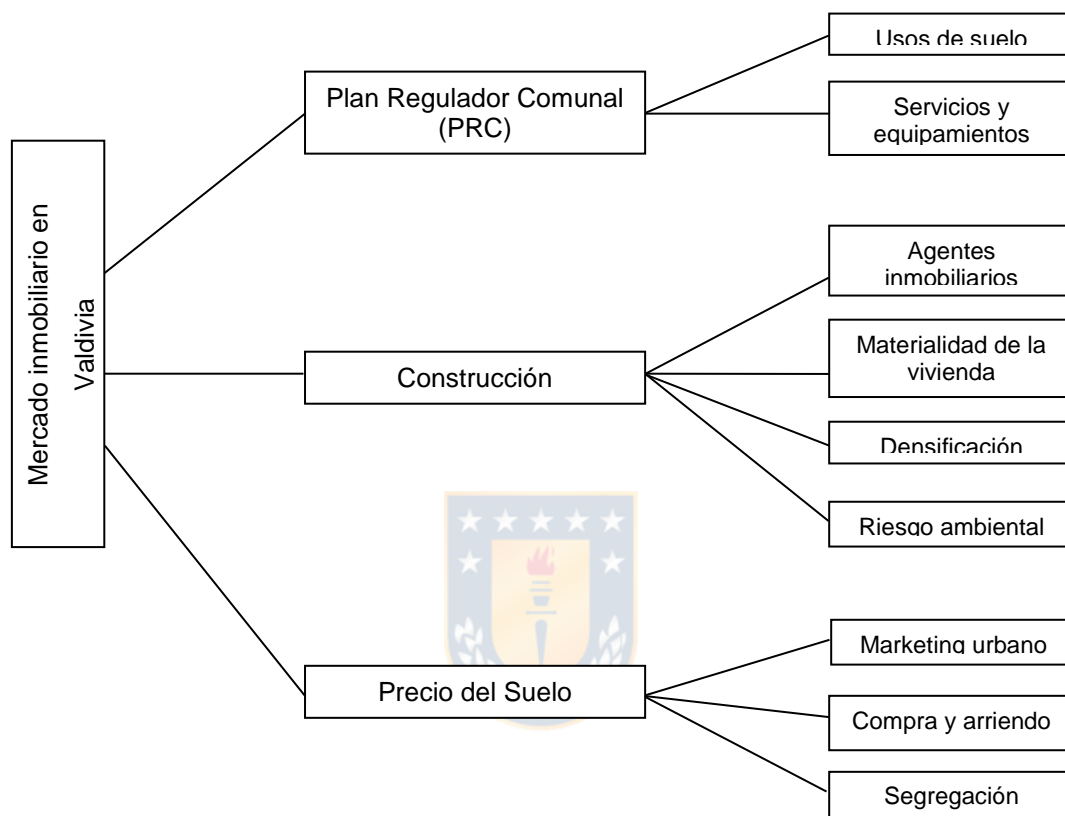
Codificación de entrevistas y categorías analíticas

Como primeros resultados se presenta la codificación abierta de las entrevistas, en donde la estructura se hará en base al orden de Monge (2015) y Cáceres (2003) quienes agrupan la información en párrafos los cuales se encuentran dentro de códigos, siendo estos códigos parte de una categoría mayor que relaciona los conceptos de las unidades de análisis con aspectos teóricos que se consideren pertinentes integrar para los objetivos de la investigación.

En este sentido, es que la codificación se hizo en base a categorías relacionadas al mercado inmobiliario de Valdivia, siendo este el concepto que englobaba gran parte de lo que se menciona en las entrevistas. En la figura 2 se visualiza mejor la categorización de las entrevistas y el orden en el que se lleva a cabo, estando clasificadas de manera tal que los códigos estuvieran clasificados dentro de las tres categorías que se sintetizaron en; Plan Regulador Comunal (PRC), construcción, y precio del suelo, categorías que respondían a conceptos o temas importantes dentro de la conformación de la configuración urbana actual de Valdivia.

Finalmente se pasa a un análisis relacional-descriptivo de la información ya procesada y categorizada, la cual servirá para intentar entender la configuración urbana actual de Valdivia.

Figura 2: Categorías de análisis y códigos asociados



Fuente: Elaboración propia

Categoría: Plan Regulador Comunal

El Plan Regulador Comunal de Valdivia está obsoleto desde el año 1988, este se ha intentado actualizar desde el año 2004 en donde el primer proyecto fue rechazado, y posteriormente al ser nombrada capital regional y existir nuevas normas y políticas urbanas el proyecto ha tenido que modificarse en diferentes ocasiones, siendo muy difícil aunar todas las ideas y actores que deben intervenir en este

proceso. Los obstáculos burocráticos a los cuales se ha enfrentado la municipalidad y la emisión del proyecto a Contraloría ha significado años de demora, y con esto años en donde el sector privado se ha hecho cargo de normar el suelo y fijar los precios y crecimiento a través de modificaciones al plan, el cual contiene objetivos que ya carecen de sentido respecto a la forma y desarrollo que ha tenido Valdivia los últimos años.

Dentro de esta categoría lo que se ha visto más afectado es la desorganización que se evidencia en los usos de suelo los cuales se han visto en constantes procesos de especulación, convirtiéndose en espacios normados principalmente por la inversión privada. Por otro lado este desorden ha traído consigo consecuencias urbanas importantes, sobre todo en el deterioro de los servicios y equipamientos públicos, siendo las clases populares las más afectadas ya que son quienes dependen de la inversión estatal para poder acceder a transporte, salud, educación, y vivienda de calidad. Además el constante relleno y poca fiscalización de humedales los cuales se encuentran en gran parte de Valdivia, perdiendo de esta forma servicios ecosistémicos importantes, siendo lo anterior producto de la ausencia de planes de ordenamiento territoriales correspondientes y actualizados.

Código: Usos de suelo (US)

El crecimiento de Valdivia y la manera en que se han ocupado los suelos dan cuenta de la compleja relación que existe entre los intereses que existen por quienes han vivido siempre en la ciudad y quienes llegan, así como quienes quieren preservar los espacios naturales y quienes desean edificar sobre ellos. Dentro de las principales características que identifican a Valdivia son sus paisajes naturales, entre los cuales los humedales componen gran parte de la zona urbana, siendo compleja la construcción en estas zonas reduciendo el suelo disponible dentro del límite urbano para poder ejecutar proyectos, presentándose como obstáculo y muchas veces límites que prefieren omitirse.

Lo anterior ocurre ya que se evidencia una falta de suelo importante, sobre todo en el centro de la ciudad, y quienes pueden comprar este suelo son privados que con nuevos proyectos intensifican la especulación que se genera en torno al centro histórico, así como también se intensifican los procesos de gentrificación en estos mismos lugares. A pesar de lo anterior es una decisión importante para las inmobiliarias decidir invertir en el centro de Valdivia ya que implica una serie de esfuerzos con terceros los cuales no siempre están dispuestos a negociar. En paralelo como el suelo que queda disponible se encuentra en las periferias son estos lugares donde también se empieza a expandir la ciudad, fragmentándose en torno a las vías de acceso principales.

Segmentos del código US:

ENT-1: (...) En líneas generales se ha generado un modelo de crecimiento concéntrico hacia afuera principalmente hacia el sur dominado preferentemente por los corredores longitudinales por sobre los corredores transversales, es decir la accesibilidad le ha ido permitiendo que se expanda a la ciudad, los principales ejes.

ENT-3: (...) porque en el centro tú no tienes grandes áreas verdes, pero puedes ver todo lo verde que hay alrededor.

ENT-4: todo este tema de los rellenos ilegales la construcción sobre humedal, no lo está fiscalizando nadie hasta ahora (...) ahora se construye, yo puedo llegar y construir mi casa cerca del humedal sin que nadie sepa(...)

ENT-4: si, el radio urbano se tiene que extender mucho más para poder tener acceso a vivienda nueva por decirlo así o construir (...)

ENT-8: Existe escasez de terreno y cuesta mucho encontrar uno libre para construir, no hay espacio para poner más cosas.

Código: Servicios y equipamientos (SE)

Este código integra todo aquello relacionado a la calidad y accesibilidad a los servicios y equipamientos presentes en Valdivia, reflejando como se percibe su distribución en los diferentes distritos, así como los diferentes usos e implementación de estos en el espacio. Según indican las personas entrevistadas los servicios más deficientes son el transporte y el alcantarillado. El transporte en Valdivia se encuentra bastante deteriorado, principalmente por funcionar bajo un modelo antiguo el cual no va acorde a como está creciendo la ciudad, generando un déficit en la conectividad y movilidad de las personas que ven como mejor opción la compra de un automóvil para trasladarse. En este sentido la movilidad es un aspecto importante a considerar en los estudios de segregación, ya que es el que genera ritmos diferenciados para quienes habitan la ciudad, asignando aquellos más lentos y precarios pertenecientes a las clases más vulnerables por no tener acceso a otros modos de desplazamiento (Jirón y Mansilla, 2014). El sistema de transporte tampoco se ha actualizado, ni se ha invertido en él de manera eficiente como para subsanar los problemas de conectividad que existen en ciertos lugares, sobre todo no existen alternativas modernas como el transporte fluvial o modelos intermodales que permitan una movilidad sostenible y accesible para todas las personas.

El alcantarillado por otro lado pertenece a la empresa Aguas Décimas, la cual posee cubierta una superficie de 37,07% del área urbana vigente, considerando recién en 2024 aumentar este porcentaje (CCHC Valdivia, 2010), demostrando que la inversión de este servicio responde solamente a lo que ya está disponible, haciendo reparaciones y mantención de las aguas servidas y de la red de alcantarillado, siendo un obstáculo para el crecimiento de la ciudad, la cual sigue expandiéndose a pesar de no contar de manera segura con estas conexiones, viéndose nuevamente vulnerados quienes no poseen la capacidad económica para instalar sus propios pozos o red en las periferias de la ciudad. Lo anterior es debido a que aquellos servicios que han sido traspasados desde el Estado a privados solo se preocupan de cumplir las normas

establecidas, sin tener la necesidad de elevar sus estándares ya que no es requerido por ley.

Segmentos del código SE:

ENT-1: (...) hoy 5 de cada 10 viajes diarios se realizan en automóvil privado, y esa tendencia tal vez está bien para una ciudad metropolitana, pero no para una ciudad de tamaño intermedio.

ENT-1: (...) la inversión que tiene que desarrollar aquellas empresas privadas que se hacen cargo de servicios públicos, por ejemplo la sanitaria, tenemos un problema muy grande, porque la sanitaria no ha desarrollado todas las inversiones que debiese desarrollar para que la ciudad siga creciendo de buena forma.

ENT-1: (...) el privado trabaja a su antojo, o bueno no tanto a su antojo, tiene una regulación, pero desde el punto de vista urbano no hay conexión. Si vas a la primera cuadra de Picarte la ensalada de cables que hay aéreos, y ellos no tienen por qué cumplir con una cuestión estética por así decirlo, entonces ahí falta también coordinación. Pero insisto eso ya es un déficit institucional entre aquellas empresas que se hacen cargo de servicios urbanos y el gobierno local.

ENT-3: (...) una de las cosas que es yo creo que negativa de Valdivia es la conectividad y la movilidad (...)

ENT-5: (...) en Valdivia están optando por hacer todo muy lejano, y que va a pasar ahí que solo las personas que tengan acceso a la locomoción, que tengan como su auto propio puedan llegar.

Categoría: Construcción

Construir en la ciudad es bastante complejo dado la calidad del suelo, todo proceso de construcción implica un mejoramiento de este último, y con ello una inversión mucho más cara, teniendo como consecuencia una venta menos accesible de las distintas infraestructuras que se están edificando, además de la poca fiscalización y grados de informalidad importantes relacionados a la categoría anterior. En general se construye en los espacios disponibles, además de buscar aquellos

espacios más baratos para luego sacar lo que más se pueda de utilidades. Específicamente en cuanto a residencias estas están construyéndose desorganizadamente y orientadas a un modo de vida urbano en el cual la vivienda sirva solo como lugar de descanso, siendo los edificios en altura los nuevos tipos de infraestructuras dirigidos a una clase media alta de la ciudad. Además del Estado, las viviendas que se construyen en Valdivia de manera privada responden a dos tipos, aquellas construidas por familias que buscan tener una segunda vivienda para arrendar, y por otra parte la de inmobiliarias que crean proyectos residenciales en diferentes sectores de la ciudad. A la vez, las dimensiones de las casas están siendo más reducidas, y no consideran las diferentes condiciones climáticas con las que cuenta el país a la hora de construir estas viviendas, construyendo donde se pueda sin incorporar estas viviendas a planes estratégicos o integrales para que estén insertas en una red urbana donde tengan acceso a servicios y equipamientos de calidad.

Código: Agentes inmobiliarios (AI)

El mercado inmobiliario es el que se encarga de edificar la ciudad, en este sentido quienes están sumando proyectos al radio urbano son, en su mayoría, agentes privados externos a Valdivia quienes invierten en residencias e infraestructura comercial orientada principalmente a quienes llegan a visitar o vivir temporalmente en Valdivia. Los proyectos privados se posicionan en sectores donde sea rentable construir y vender, ojalá con servicios cercanos que puedan subir el valor, agregándole plusvalía a estos terrenos, que como consecuencia segregan a quienes no pueden comprar en estas zonas. En general quien aglomera a estos inversionistas es la Cámara Chilena de la Construcción, quienes son una institución importante en las decisiones urbanas que se están tomando en Valdivia. En paralelo el Estado invierte en servicios y equipamientos, pero de manera precaria siendo los espacios centrales donde enfoca aquellos proyectos

con mejores estándares, ya que aquí es donde se concentra la mayoría de la población, y a la vez constituye la imagen visible de la ciudad.

Segmentos del código AI:

ENT-1: Claro, la inmobiliaria asociada a proyectos residenciales, que sería Socovesa, Pacal, Martavit, y bueno el Estado, es un gran inversor, con proyectos de infraestructura pública.

ENT-4: Mira, ahora en el proyecto en el que estoy, está orientado para familias pocas numerosas, estudiantes o personas solteras que solo habiten o duerman en su lugar, todo el tema del trabajo, del almuerzo el compartir está en otros esfuerzos que no son la vivienda.

ENT-4: (...) lo más complejo es cuando las constructoras y las inmobiliarias son del mismo dueño, es como morderse la cola (...)

ENT-4 yo tuve la suerte de que me contrataron para dos obras pequeñas de 71 unidades y de 50. En la de 50 yo pude hacer seguimiento de todo (...) a veces contratan a un colega para 200 viviendas 300 viviendas y no se puede revisar nada y la constructora avanza y avanza.

ENT-5: Yo que trabajo en la construcción veo que venden casas por un valor de, no sé, construir las saldrá 15 millones de pesos y las están vendiendo a 80, entonces la accesibilidad a una vivienda es muy complicado en Valdivia, es demasiado caro.

ENT-5: ahí al lado del Mercado falleció hace poco un caballero, que se cayó por un tema de los andamios, estaba mal la alza prima instalada (...) Queilen se llama la constructora, y por ejemplo, el administrador de obra era un geomensor no era un ingeniero constructor, entonces igual las constructoras están abaratando demasiado los costos, en esas construcciones para tener demasiados ingresos a un precio que al final es una vida humana, y el mismo Seremi no fiscaliza.

ENT-6: (...) la industria inmobiliaria en particular ha hecho un trabajo fuerte en cuanto a la especulación de terrenos.

ENT-6: (...) Y también el tema de los espacios, se están haciendo casas que son inhumanas, pero eso igual es una política más nacional, y sobre todo las viviendas sociales están siendo hechas para cumplir estándares

que entrega el Minvu finalmente, pero que no tienen ninguna lógica territorial (...)

Código: Materialidad de las viviendas (MV)

En este código se quiere englobar aquellos aspectos más representativos de cómo es la distinta infraestructura que existe en Valdivia, siendo el principal problema la informalidad y mala calidad en la que se encuentran antiguas y nuevas viviendas. Tanto las viviendas de inmobiliarias o las segundas residencias familiares tienen en común la búsqueda de poca inversión para conseguir rentas altas, esto conlleva a que el estándar de la infraestructura sea bajo, considerando que se usan los materiales más baratos en la mayoría de los casos, afectando la calidad de vida de quienes llegan a comprar o arrendar estas viviendas. Por parte del Estado la entrega de viviendas sociales ha mutado, actualmente los subsidios son los productos más demandados y a la vez ofertados por los distintos gobiernos, teniendo parámetros estándar para todo el territorio. Sumado a lo anterior hay que destacar también aquellas construcciones patrimoniales, que es posible observar solo en ciertas zonas específicas del centro la cual no siempre se encuentra en las mejores condiciones. De a poco nuevos proyectos han ido irrumpiendo la conservación de estos edificios antiguos, perdiendo así también rasgos visibles de la identidad de la ciudad.

Segmentos código MV:

ENT-3: (...) cabañas baratas, de bajo costo de arriendo y bajo costo de inversión, entonces el estándar de construcción es súper malo(...)

ENT-5: (...) está la San Sebastián, que no sé cómo llego a ser, porque ellos tienen como un diseño de todas sus universidades y al final igual está ahí, pero rompe el patrón de todo General Lagos, y esa chimenea que está ahí se supone que la dejaron para un patrimonio, como que ya te permito construir de la forma que quieras pero te la dejo ahí (...)

ENT-6: (...) es decir la estructura, la calidad de vivienda en Valdivia es mala en general, desde el estrato alto hasta el bajo.

ENT-6: en particular acá no está preparada para los niveles de humedad y de frío que hacen, entonces muchas de las casas su vida útil se disminuye notoriamente (...)

ENT-6: (...) yo creo que de línea colonial no le queda nada, como patrimonial, tiene casas como patrimoniales (...) pero cuando vas a preguntar son como 7 o 8 casonas alemanas que están como vigentes, o como funcionando.

Código: Densificación (D)

Tradicionalmente la vida residencial en Valdivia, y el paisaje urbano predominaba por sus edificaciones bajas, siendo esta una realidad que ha cambiado con el tiempo. En el sector del centro e Isla Teja, donde se concentra la inversión inmobiliaria orientada al sector más acomodado ha empezado a evidenciarse edificios de más de 10 pisos los cuales generan una imagen diferente de la ciudad, siendo estos sectores aquellos donde la renovación urbana ha sido significativa en la presencia de mayor comercio y otros proyectos que se relacionan con las nuevas tipologías de vivienda. Si bien es una realidad que ha ido mutando, se ha hecho necesario debido a la expansión hacia los bordes, en donde como ya ha quedado aclarado el espacio disponible es escaso y las viviendas en altura subsanarían esto, pero sigue siendo un problema la accesibilidad económica a estas viviendas, aun así las ventas de los departamentos es rentable en la ciudad ya que hay un sector de la población que lo consume estos productos.

Segmentos del código D:

ENT-1: (...) de a poco se han ido incrementando los proyectos de densificación al menos desde el 2015, y como empiezan a empatar con los otros. Entonces ese quiebre de tendencia es positivo porque Valdivia requiere densificación, hoy día la densidad bruta de Valdivia es de 50 habitantes por hectárea, es súper baja (...)

ENT-3: ...Pero yo creo que las ciudades en general, no solo Valdivia debiéramos apuntar a la densificación, no entendida la densificación con una altura ilimitada o indefinida, sino que con una densificación equilibrada (...)

ENT-5: Antes se construían más casas, y ahora se adaptó porque es un mejor negocio, porque en un área pequeña te entran 10 pisos, entonces se tiraron ya por el boom de los edificios (...) como que se van orientadas a un sector más vip, que a un sector más normal, de clase media.

ENT-6: Mira las inmobiliarias son las que han invertido hartito con edificios últimamente acá en Valdivia, y han sacado buenos créditos, como te digo el proyecto se está vendiendo y está ni siquiera en blanco (...)

Código: Riesgo Ambiental (RA)

El principal riesgo que se presenta en Valdivia es el de inundación y el de contaminación por aguas servidas, estando ambos intrínsecamente relacionados por la calidad de suelo la cual es inestable y sensible por el porcentaje de agua que existe en ellos, siendo usuales los rellenos previos a la construcción de alguna edificación. Lo preocupante de esta situación es que la expansión de la mancha urbana avanza hacia estos sitios, en donde la baja fiscalización, sumada a la necesidad de crecimiento genera el desarrollo de una ciudad que se encuentra constantemente en peligro ante la amenaza de algún desastre.

Segmentos del código RA:

ENT-1: (...) un aspecto urbano negativo, por ejemplo el crecimiento descontrolado hacia la periferia, y no solamente hacia la periferia sino hacia áreas de riesgo, amenazando humedales, amenazando el río, yo creo que esa es una tendencia negativa que no hemos podido controlar.

ENT-5: (...) las casas las están construyendo sobre un terreno tan malo que al final no les están otorgando a la gente tanta seguridad para la vivienda, porque en cualquier momento eso se puede hundir un poco, partir los radieres (...)

ENT-7: (...) el gran problema es que igual la gente sigue construyendo y no hay alcantarillado, y el otro gran problema es que los que tienen pozo profundo estos igual están contaminados (...)

Categoría: Precio del Suelo

Esta categoría incluye códigos que permiten exponer la manera en que se están conformando los barrios en Valdivia, evidenciando procesos de homogenización y los modos que tiene la ciudad de expandirse y mezclar clases, segmentando a la población según el poder adquisitivo que tengan. Actualmente obtener un permiso de construcción para fines residenciales o comerciales se ha vuelto complejo en Valdivia, debido a una serie de factores que han incidido en el alza del valor del suelo, variando según sectores de la ciudad, visibilizando que en general es difícil acceder a este. Existen distritos como Pantano donde la población es heterogénea, y proyectos sociales en donde la integración entre clases socio-económicas diferentes es obligación, permitiendo el contacto entre clases y una mayor movilidad social. Aun así lo más evidente es que la población flotante compuesta por estudiantes y turistas es la que consume los mayores beneficios de la ciudad, y los proyectos van enfocados para este tipo de población principalmente, la cual no es una población que posean un poder adquisitivo alto pero si representan un aporte financiero importante en Valdivia. Los hechos anteriores han generado contradicciones en cómo se organiza la ciudad, siendo por un lado modernizada en los sectores céntricos, mientras que por otro lado los condominios cerrados y casas siguen siendo demandadas por quienes buscan un tipo de vida diferente al de las grandes ciudades. Entonces la ciudad se está construyendo para dos tipos de población los cuales tienen aspiraciones y necesidades diferentes.

Código: Marketing urbano (MU)

Valdivia interna y externamente resalta por su calidad de vida, la cual se caracteriza por su patrimonio cultural e identidad histórica vinculados a “lo alemán”, por disponer de espacios turísticos asociados a lo natural, la bohemia, la cerveza, playas, y entre otros factores que hacen muy atractiva la ciudad, por lo mismo su población se ve incrementada por quienes llegan a veranear o a residir ciertos meses como es el caso de estudiantes. Estos aspectos positivos y comerciales de Valdivia han hecho que los precios suban, siendo una ciudad altamente demandada de manera externa, convirtiendo las inversiones inmobiliarias y la industria del ocio en el principal interés por implementar en Valdivia, más que enfocar los esfuerzos en responder a las deficiencias que ya existen en la ciudad en zonas no tan comerciales ni turísticas. El turismo en Valdivia es significativo, siendo este sector parte importante de la matriz económica en la cual se sustenta Valdivia. Quienes llegan a visitar en general son personas de clase media, quienes buscan un turismo accesible y no elitizado como ocurre en otras ciudades, aunque esto no significa que en Valdivia no existan ciertos proyectos o negocios que no se enfoquen en un turismo para una clase más alta. Independiente de esto, no dejan de existir también lugares en donde procesos de renovación urbana y gentrificación comiencen a hacerse notar en puntos estratégicos de la ciudad para la atracción de cierta población en base al desplazamiento de otra.

Segmentos del código MU:

ENT-1: ...De alguna forma empiezas a ver que en todos los indicadores de ciudad Valdivia está bien posicionada, y ese marketing por decirlo a atraído mucha gente (...)

ENT-3: ...yo creo que aquí hay un tema con toda esta especie de marketing urbano que se ha hecho con Valdivia, que es la mejor ciudad para vivir, y no sé qué, pero al final del día eso lo que genera es una especie de especulación inmobiliaria, pero aparte es que hacen inaccesible algo básico que es la vivienda (...)

ENT-3: (...) la otra vez conversábamos con la gente de Sernatur, que también puede ser un dato interesante, lo que pasa con las ciudades que buscan tener esa vocación turística, al final se transforman igual en ciudades de paso (...)

ENT-3: o cuando se hace por ejemplo el festival de cine, el internacional también se llena de gente de todos lados, incluso de todas partes del mundo, entonces hay un rol como cosmopolita que tiene la ciudad, y por otro lado está esto de la población flotante de los estudiantes que eso dura todo el año.

ENT-8: Aspectos positivos resaltan la tranquilidad de la ciudad, la calidad de vida, el turismo y la educación. Además de su sello cultural único como capital regional turística.

Código: Compra y Arriendo (CA)

Las viviendas nuevas que se han creado en Valdivia son altamente demandadas por el público objetivo al que apunta las inmobiliarias: profesionales jóvenes y familias pequeñas que tienen la capacidad de endeudarse o de pagar en algunos casos. A pesar de lo anterior no dejan de ser caras las viviendas por lo que el arriendo se vuelve una opción más rentable, produciendo que el desarrollo inmobiliario que se enfoca en la población flotante termine afectando a quienes habitan Valdivia de manera permanente y comiencen a tomar las opciones que están disponibles ya que no hay mayor interés urbano de hacer la ciudad accesible para quienes no sean estudiantes o turistas.

Segmentos código CA:

ENT-4: Si estos departamentos no van a ser estables yo creo que también pueden ir enfocados al turismo que la gente los compre para venir a veranear, o que los arrienden como es ahora la tónica de comprar y arrendar, pero se supone que son para personas estables.

ENT-4: las compras se están volviendo muy poco accesibles, el arriendo, y si se puede optar a algún fondo serviu lo están haciendo (...)

ENT-5: (...) yo creo que va más orientado, porque igual los m2 se han disminuido, van más orientados a profesionales jóvenes que tienen capacidad económica para pagar un arriendo, o sea pa pagar un dividendo, o para personas que están involucradas como en una inversión en que saben que van a pedir un crédito inmobiliario y lo van a arrendar, y van a pagar su crédito inmediato con el arriendo.

Código: Segregación

La segregación que se evidencia en Valdivia y que reconocen en las entrevistas responde, como se menciona en los segmentos, a lógicas de mercado las cuales fomenta el privado en conjunto con el Estado, siendo este último quien permite y financia proyectos de subsidios que generan segregación en la ciudad, siendo privados quienes especulan con el suelo, aumentando el valor en zonas donde quienes no poseen el valor adquisitivo para acceder a él quedan marginados de estos espacios. Por otro lado la seguridad se considera dentro de los estudios de segregación, en donde dependiendo del nivel de esta se considera también que barrios son aptos para vivir y donde se invierte mayor capital, mientras que aquellos donde hay delincuencia y niveles altos de inseguridad corresponden a aquellos donde se excluyen las clases más bajas, siendo el caso de Valdivia. En general Valdivia no posee muchos sectores peligrosos, pero si ocurre que en aquellos espacios abandonados como lo era la zona del Parque Cátrico es usual denuncias de asaltos y violaciones. Por otro lado el distrito Las Ánimas es percibido como peligroso ya que por poseer las tomas más significativas, así como la población más vulnerable, posee altos niveles de delincuencia asociados también a la pobreza que se vive en el sector. En cuanto a la informalidad que se puede percibir en la ciudad esta se manifiesta principalmente en las periferias de sectores como Las Mulatas, y en Las Ánimas, asociando esta informalidad a tomas de terrenos las cuales en ciertas ocasiones han sido legalizadas, pero en su totalidad responden a un déficit por parte del Estado de

entregar viviendas a aquellas personas vulnerables que al no poder acceder a los precios del suelo optan por la apropiación y construcción de sus propios hogares.

Segmentos del código S:

ENT-1: (...) tenemos el tema de una alta especulación inmobiliaria, con altos valores de suelo en el centro, entonces eso ha ido expulsando a la gente, las cuestiones culturales y las cuestiones de mercado han ido expulsando a la gente hacia el exterior (...)

ENT-1: El mercado y las políticas públicas en materia de planificación urbano que ha desarrollado el Estado porque ha permitido un poco en el fondo que el mercado prevalezca, no hay un equilibrio, incluso el mismo estado a la hora de desarrollar vivienda social manda a la gente a la periferia.

ENT-2: antes había muchos campamentos acá en Valdivia, antes te hablo del 80 por ahí. Estaba lleno de campamentos, eso ha mejorado progresivamente (...)

ENT-4: las inmobiliarias segregan mucho al público, los posicionan donde ellos quieren

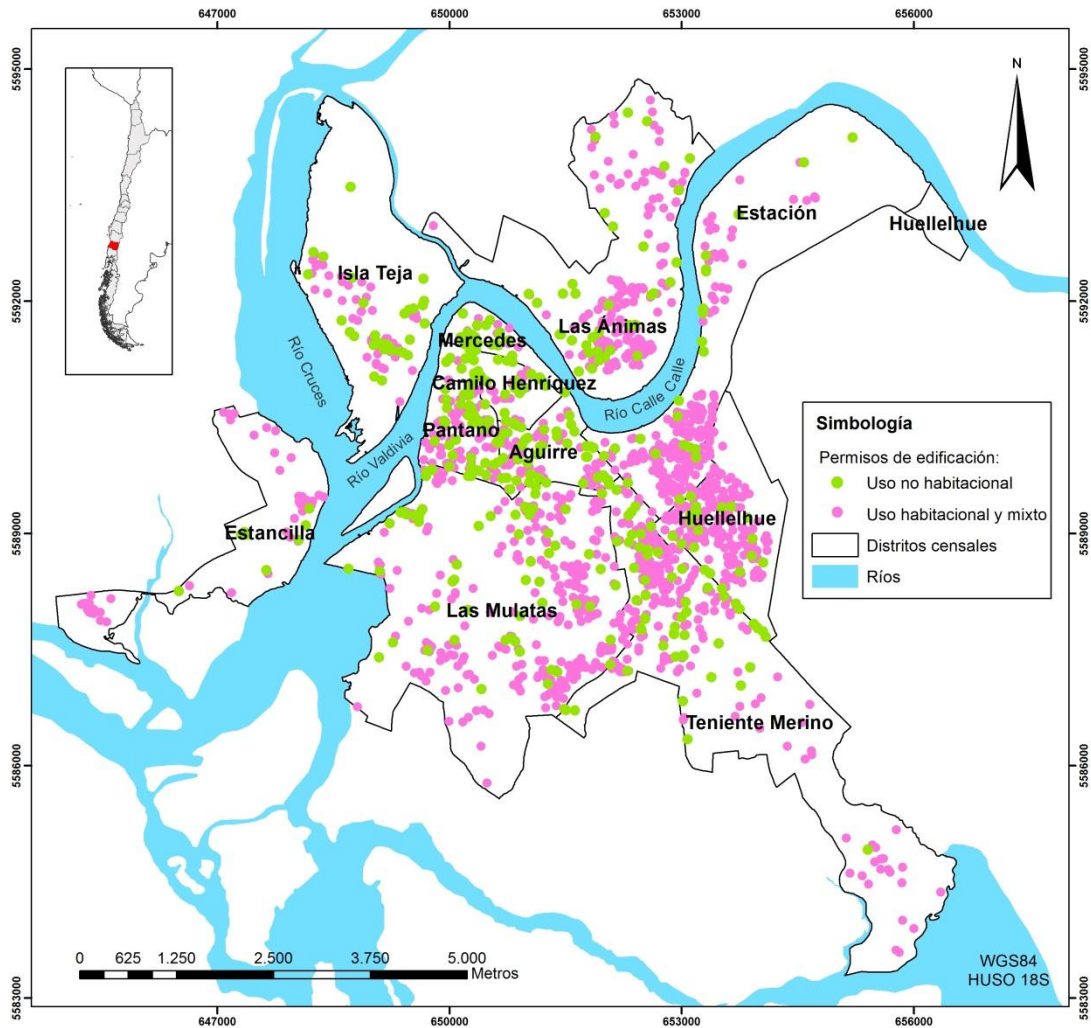


Evolución del mercado inmobiliario

La espacialización de los permisos de edificación entre los períodos de 2014-2018 y el primer semestre de 2019 permite visualizar la concentración de estos y hacia donde está creciendo la ciudad, además de diferenciarlos por usos, número de unidades, y de pisos. La mayor cantidad de servicios se concentra en el centro de la ciudad, en los distritos de; Mercedes, Camilo Henríquez, Pantano, y Aguirre, así como también se encuentran aglomerados en Las Ánimas, Huellehue, la periferia Oriente de Las Mulatas, y el sector Norte de Teniente Merino. Es en estas zonas donde hay suelo disponible para construir, lo cual contraponiéndolo con lo recopilado en las entrevistas y matriz evidencia que estos distritos no son considerados como espacios de crecimiento, así como Isla Teja o el centro los cuales se mencionan repetidamente

y no son precisamente los distritos que crecen más, pero si son aquellos donde confluyen quienes habitan Valdivia siendo espacios muy dinámicos, ya que cómo se puede observar en la Figura 3, son aquellos distritos que concentran los proyectos comerciales.

Figura 3: Permisos de edificación usos no habitacional y habitacional mixto 2014 – 1er semestre 2019.

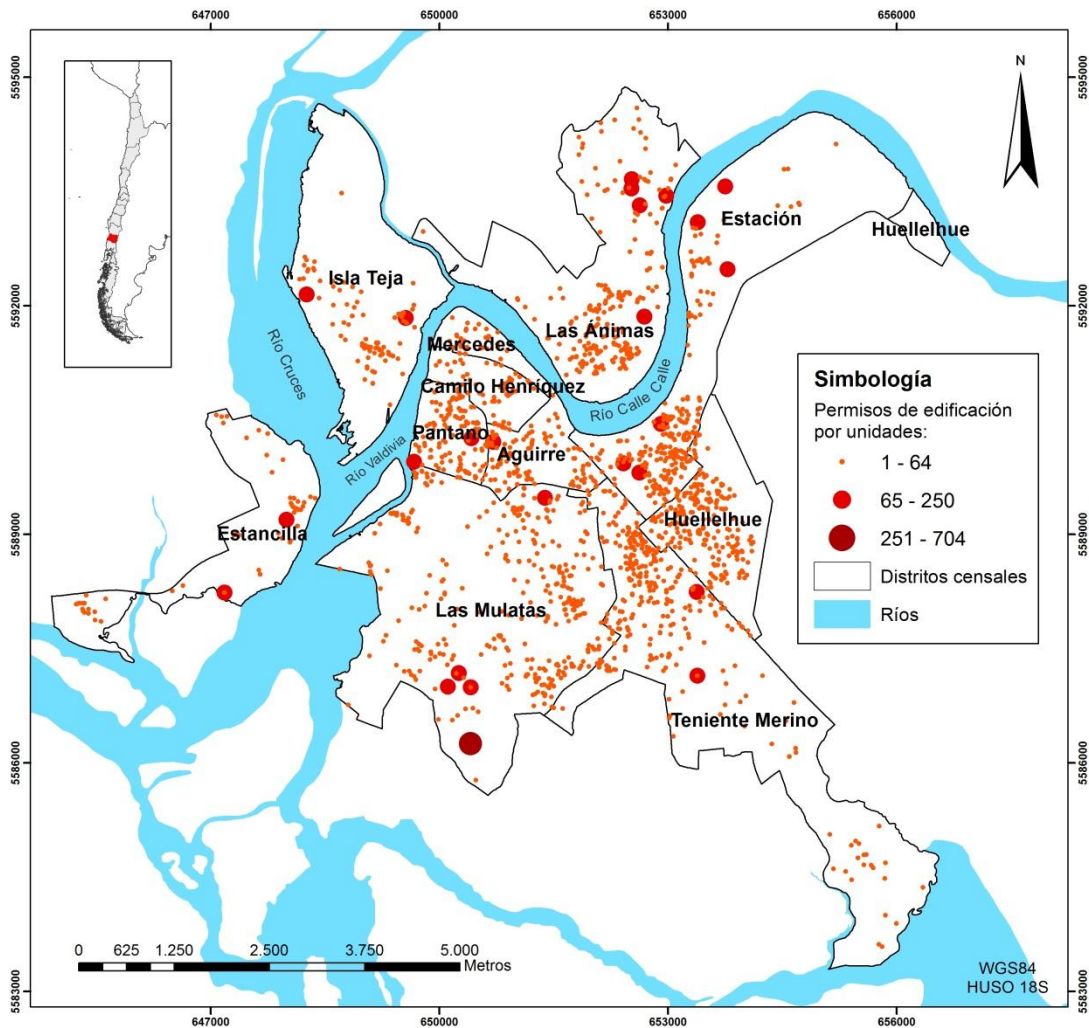


Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE.

En la Figura 3, también se puede observar que es en Huelلهhue, Las Mulatas, y Teniente Merino donde se concentran los permisos habitacionales y mixtos, los que corresponden en su mayoría a emprendimientos individuales, corroborando lo mencionado en las entrevistas sobre la cantidad de personas que hace cabañas o

agranda sus casas para arriendo, generando una especie de micro economía de subsistencia. No obstante al observar la Figura 4, en donde se presentan los permisos por unidades, se observa también que proyectos que cuentan con 65 a 250 unidades se ubican en estas zonas donde la ciudad crece residencialmente, siendo el complejo habitacional de 704 el más significativo. Estos proyectos pertenecen a inmobiliarias las cuales ocupan estos suelos y fomentan el crecimiento Sur-Oriente de la ciudad, así como también las viviendas sociales subsidiadas que se ubican en estos sectores.

Figura 4: Permisos de edificación por unidades, 2014 – 1er semestre 2019



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE.

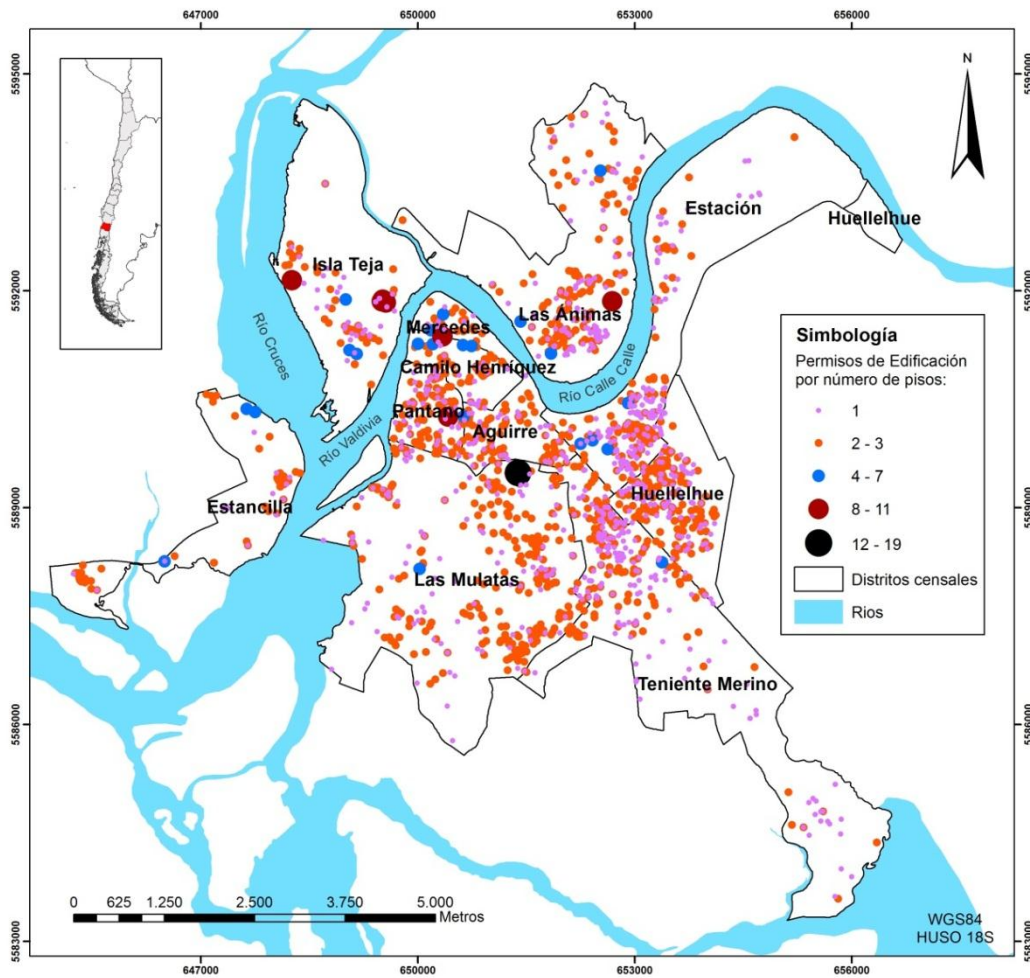
Analizando otro aspecto, al observar la Figura 5, es relevante mencionar la existencia de proyectos de edificaciones en altura, las cuales oscilan entre los 4 y 11 pisos como máximo en los diferentes distritos de la ciudad, siendo Mercedes e Isla Teja aquellos distritos que concentran este tipo de infraestructura, en el caso de Valdivia es singular que los procesos de renovación urbana en altura coincidan con las zonas donde se concentran las personas con mayor poder adquisitivo, siendo la verticalización símbolo de modernidad y de estatus económico alto, a la vez de exclusividad. Respecto a lo anterior se da un caso particular en donde destaca un permiso por una torre de 19 pisos con 250 unidades de viviendas, ubicado en el sector norte de Las Mulatas, zona que aún no contaba con proyectos de verticalización, este permiso corresponde al proyecto inmobiliario Parque Krahmer de la inmobiliaria Providencia, este se encuentra ya aprobado y en fase de construcción (Imagen 1), variando los precios entre 2.785 UF por 40,8 m², hasta 5.074 UF por 94,9 m². Esto responde a que la ciudad eventualmente va a comenzar a densificarse en altura en otros distritos pero sin un PRC que regule estos proyectos que modifican considerablemente el paisaje urbano tradicional de la ciudad, siendo la verticalización una tipología de vivienda segregadora para las clases populares la cual no se integra de manera adecuada a los barrios residenciales como en el que se encuentra el proyecto mencionado. En paralelo existe una concentración importante en Las Ánimas, en donde predominan los permisos habitacionales y los proyectos de residencias o cabañas, siendo un aspecto positivo ya que este distrito cuenta con una estigmatización negativa por quienes habitan la ciudad, lo que al promover el comercio, turismo, y nuevas residencias podría generar mayor inclusión e integración de este barrio a las dinámicas comerciales de la ciudad.

Imagen 1: Imagen digital Parque Kraemer



Fuente: Inmobiliaria Providencia

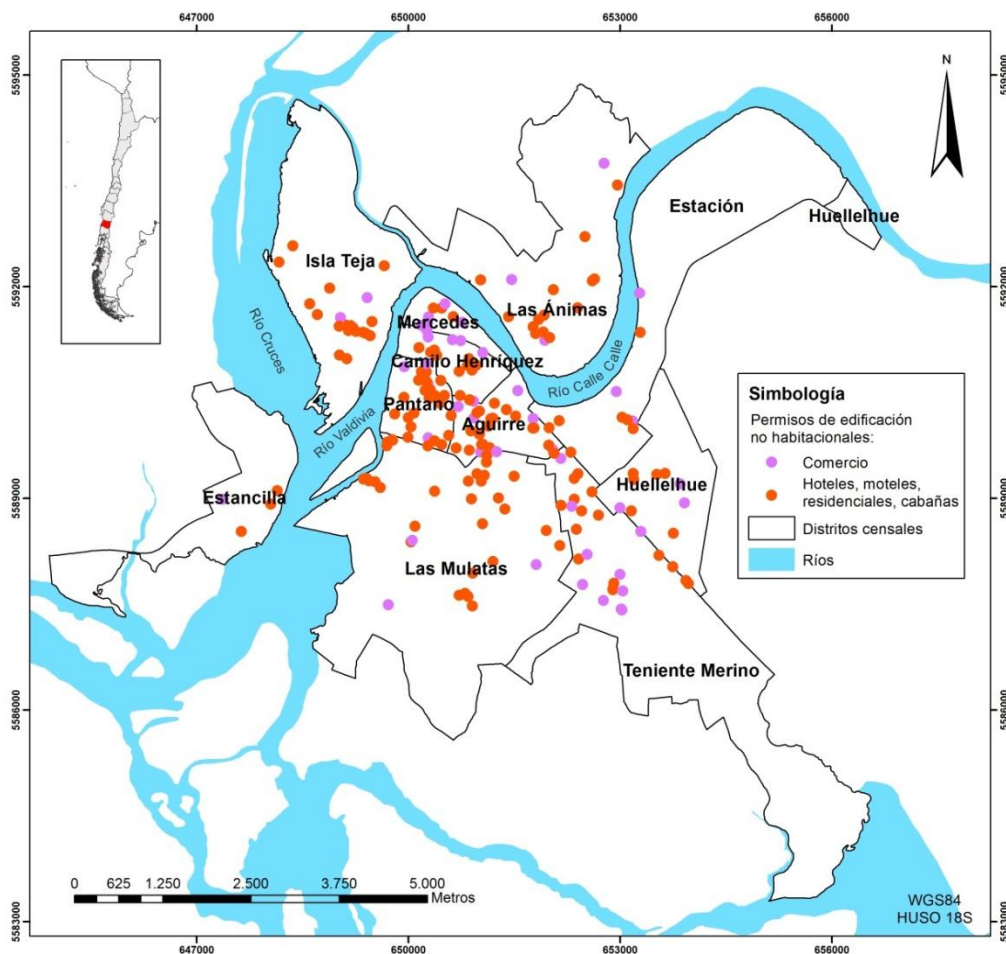
Figura 5: Permisos de edificación por número de pisos, 2014 – 1er semestre 2019



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE.

Retomando lo anterior, la concentración de permisos habitacionales y mixtos son abundantes en el sector Sur-Oriente de la ciudad, en donde la mayoría corresponden a permisos de 1 o 2 pisos lo que indica que son proyectos privados los que han ido agrandando la ciudad entre 2014 hasta el primer semestre de 2019, o al menos hacia allá avanza la expansión de las residencias, así como el comercio que ha crecido significativamente por el aumento de hoteles, moteles, residenciales, y cabañas, como también por proyectos netamente comerciales (Figura 6), La mayoría, se ubica, en los espacios disponibles del centro correspondiente a Mercedes, Pantano, Camilo Henríquez y Aguirre, siendo estos sectores donde se encuentran barrios bohemios como la calle Esmeralda, así como el sector Los Robles en Isla Teja.

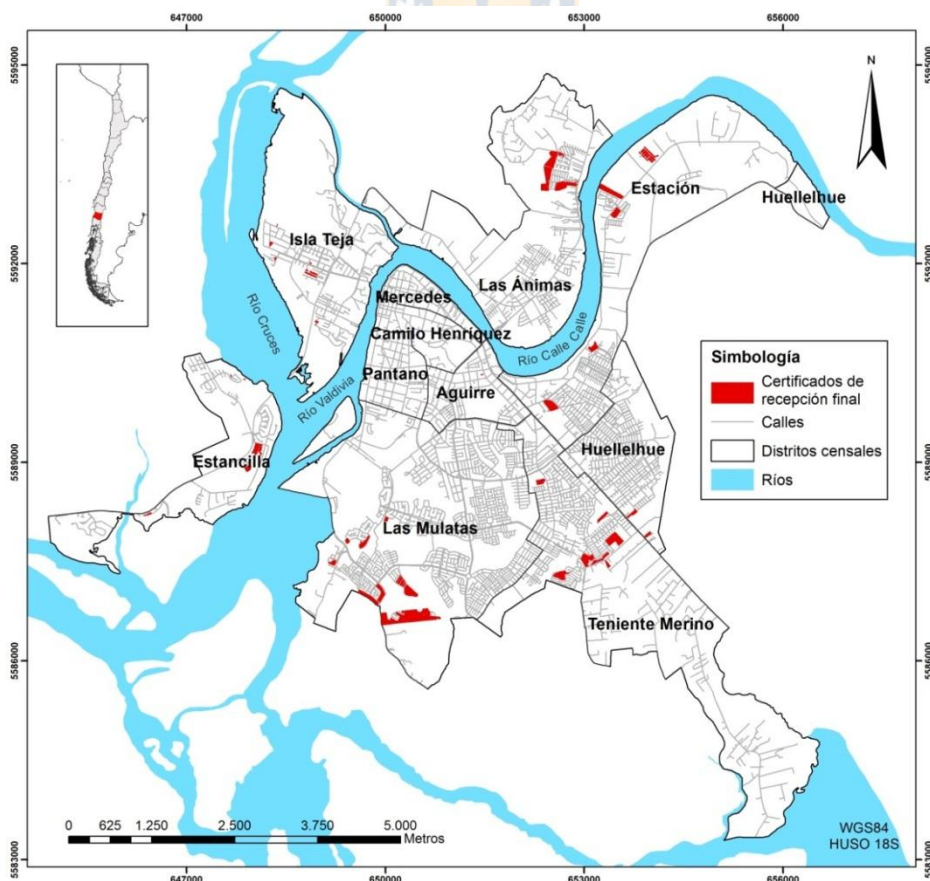
Figura 6: Permisos de edificación no habitacionales, 2014 – 1er semestre 2019



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE.

Al momento de observar los certificados de construcción (Figura 7) es interesante visualizar que las construcciones que ya están listas y disponibles se ubican en la periferia de la ciudad, existiendo una expansión simultánea por todo el borde. Aquellos espacios más relevantes por su superficie se encuentran en la periferia Sur de Las Mulatas, de Teniente Merino y en el Este de Las Ánimas. Estas viviendas corresponden principalmente a proyectos inmobiliarios subsidiados, siendo estas zonas donde Delgado (2017) evidencia que pertenecen a aquellas con niveles socioeconómicos medio-bajo. Mientras que en sectores como Isla Teja y Estancilla si bien el crecimiento no es tan significativo como en los distritos anteriormente mencionados si ha habido un avance en las construcciones, las cuales en el caso de Isla Teja se encuentran limitadas por la red de alcantarillado obsoleta. Entonces en general Valdivia está creciendo hacia sus límites e intentando densificarse, pero no de una manera acelerada como podría hacerlo una capital regional.

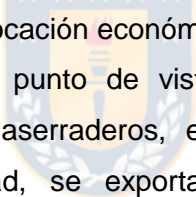
Figura 7: Certificado de recepción final, 2014 – 1er semestre 2019



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE.

Funcionamiento del mercado inmobiliario y principales actores

Como primer acercamiento al análisis de datos es necesario destacar algunos elementos y ciertos hitos que han ocurrido a lo largo de los años para entender el contexto actual de Valdivia. Dentro de los hechos históricos más significativos se encuentra el pasado colonial alemán y el terremoto de 1960. Indagando en estos hitos es posible mencionar, dada la información recopilada en los antecedentes más la información entregada por las personas entrevistadas, que el terremoto fue un hecho puntual que puso en declive la economía de Valdivia, la cual iba avanzando gracias al desarrollo industrial que impusieron las familias alemanas, posterior a esto la ciudad tuvo que reconstruirse y con esto también cambiar su matriz económica, así se menciona el actor ENT-1, quien además considera otros hechos importantes en el estancamiento económico que tuvo Valdivia post terremoto:



(...) la ciudad pierde su vocación económica productiva, Valdivia era una ciudad pujante del punto de vista industrial, después del terremoto bajo. Tenías aserraderos, el río era el principal eje económico de la ciudad, se exportaba por ejemplo algunos productos como zapatos, cerveza, vela, hacia Europa, Alemania específicamente. Entonces le juegan en contra varias cosas, el terremoto del 60, el canal de Panamá, aunque no lo creas, y la ruta 5 Sur que deja a Valdivia fuera del eje. Entonces todo eso, esa combinación de factores y por supuesto la incapacidad de la ciudad de reinventarse por así decirlo, pasamos a ser de una economía preferentemente industrial a una economía de comercio y servicios.

A pesar de lo anterior este pasado alemán marcó a la ciudad culturalmente hasta el presente, lo que se visibiliza de manera material en fachadas arquitectónicas patrimoniales de algunas casonas antiguas que quedan en el casco histórico de la ciudad e Isla Teja. Además la cultura alemana ayudó a promover la producción de cerveza, la gastronomía, las artes y la educación, este último ámbito es relevante cuando se inaugura en 1954 la apertura de la Universidad Austral, que pasó a ser una

institución emblemática a nivel nacional. El campus en Isla Teja resulta ser el más atractivo hasta el día de hoy y donde existe mayor dinamismo y áreas verdes, las cuales atraen a turistas además de ser el espacio común de estudiantes. Por lo mismo es que en este sector existe una alta demanda de suelo y de edificaciones orientadas a la población flotante que visita Valdivia, siendo de los suelos más cotizados en la ciudad. Superado el estancamiento post-terremoto se pasó, como mencionaba ENT-1 a una economía de servicios, reforzando la investigación de Fuentes *et al.* (2017) en donde menciona que Valdivia se encuentra catalogada como una ciudad media terciarizada. A esto, se suma, que la ciudad fue nombrada capital regional en 2007 incremento su función como una ciudad de servicios y de labores administrativas, además de erigirse como un núcleo de desarrollo en el sur de Chile el cual contiene flujos de capital e inversiones importantes.

Debido a lo anterior es que Valdivia ha sido el foco de una serie de inversiones inmobiliarias las cuales buscan sacar provecho de las potencialidades que tiene la ciudad en cuanto a la calidad de vida que ofrece, la cual se caracteriza por poseer grandes áreas verdes de descanso y recreación que se encuentran dentro del área urbana. Esto es así porque el emplazamiento de la ciudad se encuentra en un espacio de confluencias ribereñas de los ríos Calle-Calle, Valdivia, y Cruces principalmente, los que forman una cantidad abundante de estuarios y humedales, que además de prestar servicios ecosistémicos son atractivos paisajísticamente, pero irrumpen y ponen en jaque la expansión inmobiliaria de la ciudad. No obstante, los proyectos que han querido invertir en Valdivia encuentran los modos de avanzar y expandirse, a pesar de las restricciones medioambientales cada vez van más exigentes, y a pesar de que la inversión sea mayor debido a la necesidad de mejorar el suelo antes de comenzar a construir, incrementando considerablemente el valor de las viviendas o edificaciones finales. A modo general la ciudad entera se encuentra en un riesgo permanente de inundación ya que se ha construido sobre rellenos de humedales hace años,

obstruyendo la dinámica natural de estos espacios. Al respecto ENT-3 se menciona que:

(...) todo Valdivia está en riesgo, y por otro lado tienes problemas con el tema de las napas porque el agua aflora, de hecho, todo esto era una laguna gigante, todo barrios bajos, hay una foto donde solo está construido por la orilla, porque todo esto era un pantano gigante, por eso se llama pantano, porque aquí todo era agua, y tu cruzabas en botecito. Y el centro eran unos canales, y todo eso se ha ido entubando.

Esto se corrobora además con las entrevistas realizadas a ENT-4 y ENT-5, quienes explican que en algunos casos el agua se encuentra a 2 metro bajo el suelo, evidenciando lo complejo que es querer invertir en grandes proyectos de construcción, tanto de manera horizontal o edificaciones verticales, siendo un obstáculo para el crecimiento de la ciudad, aun así las obras siguen realizándose en algunos sectores, y dependiendo el tamaño del proyecto no siempre se fiscaliza correctamente. En síntesis, construir en Valdivia resulta arriesgado y caro, además de complejo con la legislación ambiental, siendo factores negativos que inciden en que inmobiliarias quieran o no invertir en la ciudad, desacelerando el crecimiento de Valdivia.

Considerando lo anterior es que los espacios disponibles para construir en la ciudad se hacen escasos, siendo las periferias aquellos sitios donde las constructoras pueden edificar. La mancha urbana de Valdivia ha crecido gradualmente de manera desordenada y dispersa, expandiéndose hacia los límites, principalmente hacia el Este y el Sur a lo largo de la calle Picarte, que es una de las avenidas principales que cruza la ciudad longitudinalmente. Sin embargo en el centro de la ciudad existen sitios baldíos, o manzanas deterioradas las cuales podrían renovarse, en vez de seguir fragmentándose hacia los límites, pero el precio del suelo en estos sectores es muy alto como para invertir en ellos, por lo que tanto inmobiliarias como el Estado optan por el suelo más barato que se encuentre disponible, los cuales pertenecen a los bordes

de la ciudad. Respecto a lo anterior, es que se generan territorios ganadores y perdedores en la ciudad neoliberal, ya que las inversiones se diferencian entre sectores generando desigualdad (Jirón y Mansilla, 2014; Janoschka, 2016), siendo las viviendas del sector inmobiliario hechas para quienes puedan pagar por ellas, mientras que como explica Godoy (2019) las viviendas que construye el Estado, además de encontrarse en espacios precarizados en cuanto a accesibilidad de servicios y equipamientos, en muchas ocasiones son viviendas que no mejoran necesariamente la calidad de vida de las personas ya que se ubican en los sectores más marginales de las ciudades.

Las problemáticas mencionadas hasta el momento se encuentran estrechamente relacionadas con la falta de un Plan Regulador Comunal (PRC) actualizado que ordene la ciudad de manera inteligente, siendo esta una herramienta de planificación básica para el funcionamiento sostenible de una urbe. Bajo ese contexto es que se puede hablar de una despreocupación del Estado por la actualización de este plan, así lo explica Rojo (2015) quien rescata de Janoschka (2002) que la función que tenía el Estado como organizador de los recursos y de la distribución de servicios comienza a perderse para dar paso a privados quienes terminan por ordenar la ciudad. Al respecto, Alvarado (2019), propone que más que una retirada del Estado es un proceso de fortalecimiento de este, el cual permite y fomenta la liberalización del mercado con las diversas políticas públicas y estrategias que partieron desde 1973 y se han ido reforzando con el tiempo, siendo este “un proceso de transformación de lo público como soporte de la acción privada”.

Especificando, la ciudad se ha expandido según el PRC, lo que significa que esta no tiene una guía actualizada de cómo y hacía donde crecer. El PRC funciona como un plan que norma el uso del suelo, vinculando las edificaciones que se pretendan hacer con un propósito claro, acorde a las exigencias urbanas y necesidades de la ciudad en cierto periodo de tiempo. En este caso Valdivia ha

crecido con el mismo PRC desde hace 22 años, lo que hace obsoleto actualmente la proyección o idea de ciudad que se tenía en ese entonces, ya que; la densidad, la altura, y el límite urbano de la comuna requieren transformaciones en esta herramienta de planificación porque ya lo han hecho espacialmente. La manera en que privados y el Estado han podido construir es mediante modificaciones que se ingresan en el municipio, siendo este tipo de acciones y flexibilidades las que permiten la creación de espacios exclusivos para algunos e inaccesibles para otros (Rojo, 2015). Así lo explica ENT-3, dando un ejemplo icónico como lo fue la construcción del casino Pedro de Valdivia en el centro de la ciudad, siendo de los primeros edificios en altura que se instaló en este sector. Esto marca un hecho importante en la ciudad, tanto por sus dimensiones como también por ser evidencia sobre cómo el sector privado, en este caso, ha ido modificando el PRC a su favor y construyendo sin ninguna lógica urbana actualizada, permitiendo de este modo que el mercado regule las zonas de expansión debido a la ineficiencia del municipio y del Estado, que no han sido capaces de elaborar un PRC que cumpla los requisitos. La elaboración de la propuesta de un nuevo plan es un esfuerzo por coordinar y gestionar las diferentes visiones de los actores que se encuentren en el territorio, desde privados, servicios públicos, y organizaciones ciudadanas. Desde el año 2004 que se ha intentado cambiar el Plan Regulador de la ciudad, ENT-1 detalla con mayor claridad las complejidades a las cuales se enfrentan los intentos por desarrollar uno nuevo:

(...) lo que pasa es que hay un proyecto de actualización que data del 2004, cuando Valdivia todavía no era capital regional. Del 2004 a la fecha mi diagnóstico es que obedece preferentemente a deficiencias del Estado en su conjunto a la hora de planificación, y lo otro no menor es que nunca hay que olvidar al final del día que un PRC es el resultado de sopesar una serie de intereses que están en juego, y yo creo que esos intereses como el de las inmobiliarias por ejemplo ha pesado mucho en este proceso (...) a medida que se va dilatando el proceso de actualización del PRC este ha tenido que ir ajustándose a los nuevos estándares de planificación (...) Y lo otro que también es

importante es que estos instrumentos superan el ciclo de los gobiernos locales, un período de un alcalde de 4 años y la planificación urbana, mínimo, mediano plazo, son 5 a 10 años, entonces tiene una mirada que va más allá de los ciclos gubernamentales y eso también produce choques. Entonces tienes el cambio cultural de la sociedad, tienes este desfase entre el periodo del gobierno local y el ejercicio de la planificación urbana que generalmente es a largo plazo, tienes los nuevos estándares de planificación urbana, que junto con mejorar, yo estoy de acuerdo con los nuevos estándares, pero también han complejizado el proceso aprobatorio de un instrumento del instrumento del PRC.

Además, el proyecto del PRC que desarrolla el municipio debe pasar por el MINVU quienes son la contraparte técnica, este ya con objeciones debe ser nuevamente arreglado y después enviado a Contraloría, en donde vuelven a estudiar el proyecto y objetarlo de ser necesario si no cumple con todo lo exigido, volviéndose complejo y muy largo el proceso de aprobación, lo cual no es excusa para la responsabilidad y deuda que tiene el municipio con la planificación urbana de Valdivia. Todo esto sumado a la poca coordinación que existe entre el sector privado y los organismos públicos quienes superponen proyectos, generan que la ciudad se vaya planificando de manera desorganizada al no tener una imagen-objetivo clara, utilizando los recursos locales de manera poco eficiente. La ciudad requiere un nuevo PRC que contenga todas las necesidades actuales de Valdivia, las cuales han mutado y lo seguirán haciendo. En este sentido es importante considerar todas las visiones, incluidas las de la ciudadanía y de organizaciones que son finalmente las que viven la ciudad día a día.

A pesar de que no exista una lógica urbana consensuada en Valdivia la ciudad sigue creciendo y llamando la atención de inversionistas por el marketing urbano que se ha generado alrededor de ella, asociado como se menciona al comienzo, a los espacios verdes y planes de estudio de la universidad Austral. Más su pasado el cual

se mezcla con; festivales de cine, música, cerveza, y la diversidad de deportes como remo, u otros que se pueden realizar dentro de la ciudad genera que exista una población flotante importante habitando la ciudad, compuesta mayoritariamente por estudiantes desde marzo a diciembre, y en temporada estival se rota con la llegada de turistas. Esto se traduce espacialmente en que el interés por vivir en Valdivia crezca, agregándole plusvalía a los sectores cercanos al centro o elementos naturales, incrementando el valor de las viviendas y de la calidad de vida en los escasos suelos que se encuentran disponibles dentro del radio urbano. Este marketing urbano, entendido como una gestión del territorio la cual permite exponer y comercializar una imagen de la ciudad, hace de esta última un producto que hay que vender para la atracción de inversionistas dentro de un contexto de competencias territoriales (Duque, 2011), haciendo que las formas de acumular capital de los actores privados se transformen, revalorizando sectores de la ciudad y especulando en los valores del suelo, generando procesos de gentrificación y desplazamiento de la población (Janoschka, 2016) los cuales causan efectos negativos en el intento de reducir las desigualdades y la segregación.

Al profundizar en la población mencionada anteriormente, esta ha generado que internamente los barrios vayan cambiando de habitantes y encareciendo los modos de vida que se llevan en la ciudad, así lo manifiesta ENT-6, quien apunta a que el negocio inmobiliario es el que ha generado principalmente la gentrificación y segregación que existe actualmente:

(...) la industria inmobiliaria en particular ha hecho un trabajo fuerte en cuanto a la especulación de terrenos. Si miramos la plusvalía desde el punto de vista como solo del precio del suelo sí, pero generalmente la plusvalía viene acompañada de no se po, acceso a cosas, y eso no ha cambiado nada, el precio de las casas se ha disparado pero el valor agregado que puedan tener por conectividad, por estar libres de contaminación, o eficiencia energética, se mantienen igual (...)

Los principales inversores en Valdivia corresponden a las inmobiliarias y el Estado. Respecto a los agentes inmobiliarios pueden ser de dos tipos: solo de ventas, o además constructoras, siendo esto último lo más usual. Actualmente en la ciudad es posible observar las inversiones inmobiliarias en barrios cerrados periféricos, o en los procesos de verticalización en el centro e Isla Teja. Dentro de las principales constructoras e inmobiliarias que destacan en las entrevistas se encuentran; Socovesa, Capreva, Pacal, Icuadra, Socen, e IProvidencia, de estas algunas como Icuadra han promovido estrategias de mercado interesantes para vender sus productos, como la que nombra ENT-5:

(...) por ejemplo Icuadra tiene un buen *merchandising* por decirlo así, hacen como fiestas por ejemplo de apertura de edificios, y dice ya por ejemplo solo por hoy van a estar a 10% de descuento, entonces hacen una fiesta en el casino e invitan a personas que saben que pueden comprar, y van y listo. Por ejemplo en Isla Teja nuestra constructora quería hacer un edificio y fue a visitar otro, y le decían sabe la venta en verde está al 80%, me quedan no sé 5 departamentos, y la cuestión todavía está en construcción, entonces igual hay mucha gente que invierte en Valdivia por lo mismo, por ejemplo si construyen en La Teja todos los estudiantes de la Teja, que tienen ya más recursos, sus papas le compran un departamento para que estudien, entonces no hay como casa ni departamentos que les falte vender algo, si o si es un buen negocio.

En base a lo anterior construir en Valdivia e invertir en el suelo (a pesar de los obstáculos mencionados atrás) se ha vuelto rentable para las inmobiliarias sobre todo si se venden casas o departamentos, siendo las primeras las más cotizadas por las familias que viven o llegan a vivir a la ciudad. Aun así, los lofts o monoambientes que se han creado no siempre tienen una venta tan rápida, debido principalmente al choque cultural que implica la densificación en altura y la adaptación a nuevos

espacios donde habitar, siendo también la verticalización señal de modernización y renovación urbana en los suelos de Valdivia, apostando por otro tipo de vida diferente y más acorde a las ciudades cosmopolitas. En caso de comprar una vivienda los valores que fija el mercado oscilan entre los \$30.000.000 y \$100.000.000 hacia arriba, según la información de las entrevistas y los portales inmobiliarios revisados. En este sentido las familias optan en la mayoría de los casos por endeudarse y comprar, pagando más de lo que cuesta realmente la vivienda elegida a medida que incrementan las UFs. Cabe destacar también las dimensiones de las nuevas viviendas que se están construyendo por parte del sector privado, las cuales van desde 36 m² hasta 72 m² como medida estándar, siendo diseñadas para; profesionales jóvenes sin hijos o hijas, parejas, o familias pequeñas, apostando por otro tipo de público muy diferente a lo que Valdivia ha acostumbrado tradicionalmente. Este enfoque sirve sobre todo en Isla Teja que es el sector con mayor desarrollo inmobiliario vertical, en donde el mercado ha invertido de manera acertada considerando el público objetivo al que van dirigidas las ventas, apostando a la vivienda como un espacio moderno y de descanso, siendo los edificios en altura una tipología de barrios cerrados los cuales generan densificación y a la vez exclusión, en donde se producen procesos de gentrificación contemporánea y desplazamientos de una clase por otra con mayor poder adquisitivo (Inzulza y Galleguillos, 2014).

En paralelo por parte del sector público, es el MINVU quien ordena y planifica la ubicación de viviendas sociales, las cuales ejecuta el SERVIU, que es resultado de la desintegración de corporaciones estatales como Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU), Corporación de la Vivienda (CORVI), Corporación de Obras Urbanas (COU) y Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), pasando a concentrarse todo en esta institución, la cual actúa acorde a mandatos centrales para la implementación de proyectos que apunten a la planificación de edificaciones (Alvarado, 2019). La lógica del sector público es construir donde exista suelo barato y

disponible, el cual se encuentra en las periferias, por lo que las viviendas construidas por parte del Estado son instaladas en sectores alejados del centro administrativo. Además cabe agregar que en la mayor parte de los casos estas viviendas son subsidios habitacionales las cuales están normadas por estándares nacionales que no consideran las peculiaridades del territorio donde se está construyendo, siendo casas de una calidad cuestionable, al igual que las viviendas diseñadas por el sector privado, solo que este último saca mayor rentabilidad.

Por último, queda destacar las edificaciones que han construido familias de manera individual en sus hogares o terrenos, producto de la población flotante que reside en Valdivia, ya que ven en ella una opción rentable y una salida económica al poseer una segunda vivienda, cabaña, o pieza para arrendar. Esta economía de subsistencia no alcanza para generar grandes ingresos a nivel comunal, pero si son significativas ya que, como se puede ver en la Figura 4 y 5, corresponden a la mayoría de permisos que se han hecho en este último período. Si bien esta opción es un aspecto positivo desde el punto de vista económico no deja de poseer complejidades al momento de analizarlo, sobre todo al considerar la baja calidad de la materialidad de la vivienda y la inseguridad habitacional que se vive por lo mismo. Esto sumado a las bajas temperaturas de invierno y las altas precipitaciones merman la calidad de vida valdiviana, sobre todo para los estudiantes quienes se encuentran en ese periodo. Por último la población más pobre al no tener el poder para acceder a una vivienda se toman los terrenos de la periferia en donde usualmente existen humedales, generando así viviendas informales de alto riesgo y baja calidad en cuanto a infraestructura, esperando que el Estado les otorgue los permisos para certificar sus viviendas (título de dominio), desarrollando de este modo nichos de viviendas vulnerables y segregadas en las periferias de la ciudad, las cuales, como menciona ENT-7, ni siquiera cuentan con alcantarillado, o se unen a la red de manera ilegal afectando y contaminando otros espacios de la ciudad:

(...) resulta que la gente empezó de a poco a tomarse ahí, después viene la entrega de títulos de dominio y al final nos encontramos que esa parte está bajo la cuota de desagüe natural, entonces habría que hacer una planta elevadora ahí(...) entonces pasa que lo que se hizo primero fue un ducto primario de evacuación de aguas lluvias, y pasa por la universidad por abajo pero la universidad autoriza que pasa el agua pero no coliformes fecales, y la gente que es lo que pasaba que igual rompía el tubo y se metía y botaba ahí (...)

Godoy (2019) señala que para acceder a la vivienda en Chile existen diversos mecanismos, dentro de los cuales se encuentran la compra individual de viviendas a inmobiliarias, o la compra subsidiada, y las viviendas informales como las tomas, siendo el caso de Valdivia igual al resto del país en este aspecto. Tanto privados, como el Estado, y las familias que invierten en la construcción de viviendas dentro de la ciudad, siguen la lógica de buscar el suelo más barato y amplio, en donde puedan invertir lo mínimo pero sacar la mayor cantidad de utilidades posibles al momento de vender u arrendar. Además, en todos los casos se coincide en la informalidad de las construcciones, donde la materialidad y la ejecución de las obras no siempre son de la mejor calidad ni correctamente fiscalizadas, siendo sumamente peligroso como para quienes se encuentran trabajando dentro de la obra como para quienes viven posteriormente en ellas.

En base a lo mencionado la construcción y venta de viviendas en Valdivia responde principalmente a la población flotante, la cual no es una población flotante con alto poder adquisitivo, por lo mismo el arriendo y venta de espacios se refiere a una necesidad inmediata por conseguir ingresos por parte de la población residente, pasando a ignorar en ciertas ocasiones la importancia de la calidad de la infraestructura que deben poseer las edificaciones para resguardar la seguridad de quienes se involucran en el desarrollo de estas. Además, actualmente más que un déficit habitacional en Valdivia lo que ocurre es que por el enfoque turístico y

universitario de la ciudad las personas compran segundas viviendas, las que pueden pagar con el mismo arriendo en algunos casos. Entonces, por una parte quienes construyen en Valdivia lo hacen con este fin, enfocando los esfuerzos en mantener los servicios y equipamientos necesarios para la población externa que visita la ciudad más que para los y las habitantes. En este sentido, Pontes *et al.* (2020) mencionan que la relación entre el sector inmobiliario y el turismo ha adquirido cada vez mayor importancia, afirmando lo que se genera en Valdivia en donde las inversiones se enfocan en quienes llegan a consumir los beneficios de la ciudad más que quienes viven en ella, generando en muchas ocasiones que las ciudades que poseen este enfoque turístico fomenten la compra de una segunda residencia y proyectos inmobiliarios orientados a la población flotante, ya que el excedente de capital debe encontrar nuevas formas de valorización (Rescatado de Harvey,2011 en Pontes *et al.*, 2020).



Segregación espacial

La aplicación de la matriz de restricciones (Tabla 2), propuesta por Barrenechea *et al.* (2014), sirve para evaluar de manera cuantitativa la percepción que tienen los actores del territorio sobre las limitantes que poseen en este caso los sectores de Valdivia divididos por distritos censales, obteniendo las mayores restricciones que tiene la ciudad para superar la segregación urbana. En este sentido, los resultados arrojan que existe una segregación en la ciudad marcada por polos opuestos, es decir existe un grupo segregado voluntariamente que corresponde a una clase socioeconómica alta quienes buscan vivir en zonas periféricas de Valdivia, principalmente en Isla Teja, Estancilla, y la zona Este de Estación camino a Collico, mientras que el sector de la población vulnerable de Valdivia se ubica en un cordón periférico al Sur de Las Mulatas y Teniente Merino y Huellethue, mientras que en el Norte en Las Ánimas se concentran algunas tomas y viviendas sociales.

Tabla 2: Resultado matriz de restricciones

Distritos Censales	Dimensiones de la segregación Urbana									
	Acceso a servicios	Materialidad vivienda	Áreas verdes	Diversidad Socioeconómica	Riesgo Ambiental	Informalidad laboral	Precio Vivienda	Seguridad	Total sectorial	Ranking
Isla Teja	0,5	0	0	2	1,5	0	3	0	0,8	11
Las Ánimas	0,5	2	2	1,5	2	3	1	3	1,8	1
Mercedes	0	0	1	1	0,5	1	3	1	0,9	10
Camilo Henríquez	0	1,5	2	1,5	1	0	3	1	1,2	8
Las Mulatas	2	2	1,5	1	2	2	1	2	1,6	3
Pantano	1	2,5	2	1,5	2	2	1	2	1,7	2
Aguirre	0	1	1,5	2	2	1	2	1,5	1,3	6
Estancilla	2	0	0	3	1	0	3	0	1,1	9
Estación	1,5	1	1,5	1,5	1,5	1	1,5	1	1,3	7
Huellehue	2	2	0,5	2,5	2	2	1	1,5	1,6	4
Teniente Merino	1,5	1,5	1,5	1,5	2	1	1,5	2,5	1,6	5
Total por Anrestricciones	1	1,2	1,2	1,7	1,5	1,1	1,9	1,4		

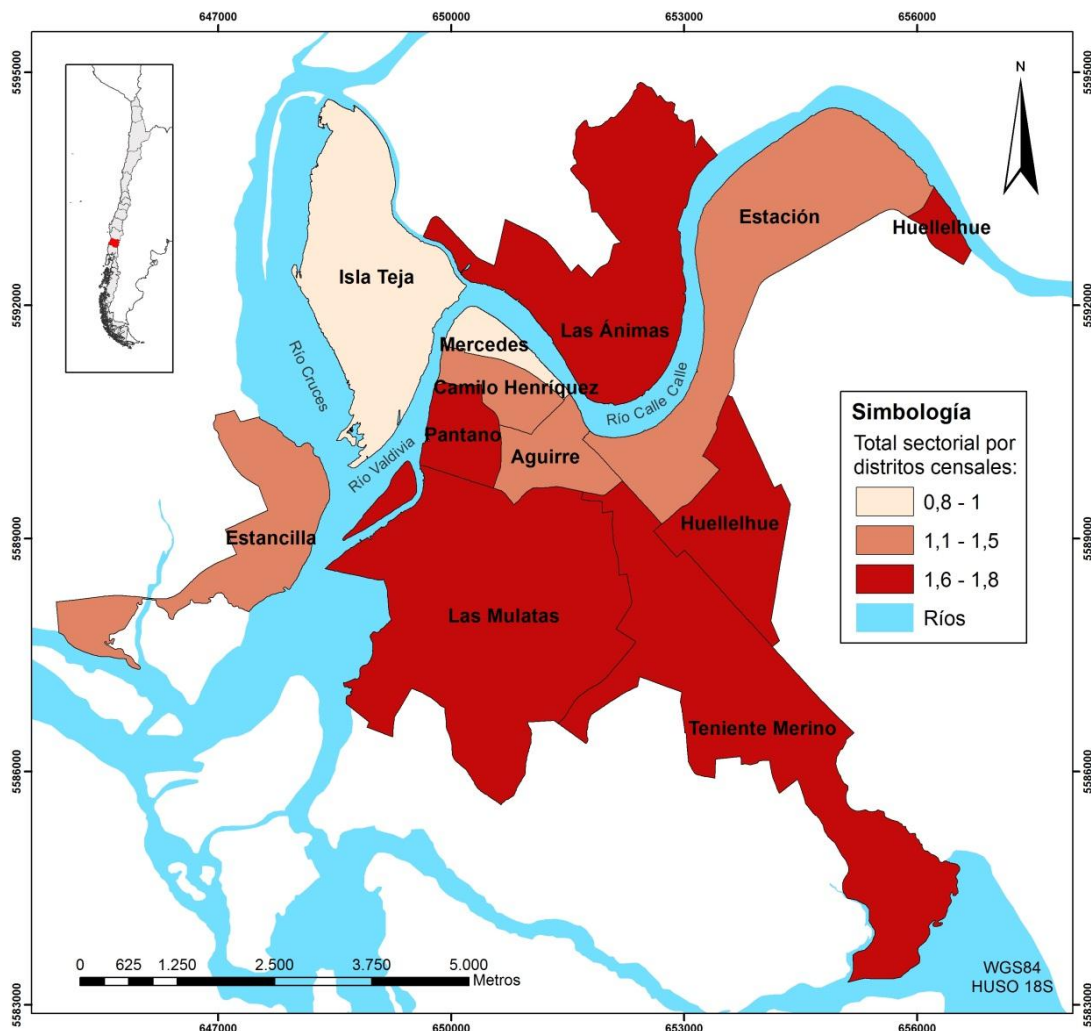
Fuente: Elaboración propia en base a Barrenechea *et al.* (2014)

Un análisis horizontal considerando los distritos y el resultado del total sectorial que se puede observar en la figura 8, da como resultado el siguiente Ranking:

Las Ánimas resulta ser el distrito con mayores restricciones, por ende el distrito más segregado de la ciudad, siendo este un barrio históricamente popular, en donde poblaciones como Norte Grande 1 y 2 son conocidas por peligrosas. Desde el estallido social de 2019 nadie se siente muy seguro en Valdivia, pero tradicionalmente donde se ubican las personas más vulnerables es donde se asocia a problemas delictuales o espacios inseguros. Además, es en estos barrios como Las Ánimas y algunos sectores de Las Mulatas donde llegan a habitar inmigrantes, que en algunos casos trabajan de manera informal, aumentando la inseguridad laboral y precariedad del distrito. Por otro lado también en Las Ánimas ha llegado gente que han erradicado de Santiago, y en sectores como Norte Grande 1 y 2 se hace complejo el tema de la seguridad

ciudadana, existiendo tráficos de drogas y delincuencia, siendo difícil ingresar hasta para la policía.

Figura 8: Total sectorial por distritos



Fuente: Elaboración propia.

Al respecto, Godoy (2019) menciona que estos traslados que realiza el Estado no siempre asigna a las familias vulnerables en comunas que se diferencien mucho de dónde venían, sino que en ocasiones terminan por empeorar su calidad de vida asignándoles viviendas precarias en sectores marginados en los cuales se encuentran desconectados de sus antiguas redes aumentando la segregación e inseguridad.

Posterior a Las Ánimas le sigue en el ranking Pantano, que pertenece a lo que popularmente se conoce como barrios bajos (Pantano y Aguirre), sector que aún

mantiene vestigios de lo que fue antiguamente, donde se consolidaba como el barrio industrial de Valdivia, concentrándose así las familias obreras que llegaban a residir al sector como también los dueños de las fábricas. Después del terremoto comenzó a un relleno constante de los humedales que se encontraban en la zona, pero siempre ha sido un terreno muy inestable, aun así hoy en día concentra parte del casco histórico de Valdivia y viviendas, siendo un barrio construido formal e informalmente dada las exigencias y dinámicas de cómo funciona la ciudad de Valdivia. Acá aún se pueden observar en algunos bordes del río los muelles que se utilizaban antiguamente para transportar los productos, desde ese entonces el sector se ha empezado a consolidar cambiando y rotando la población residente. Lo anterior se puede observar en algunas fachadas de casas que aún se preservan, y se arriendan como oficinas del Estado.

A la vez, existen casas de infraestructura precaria, en donde predominan también las cabañas al interior de las manzanas y expansiones de casas como piezas para arrendar. Entonces, si bien no es un sector tan pobre y homogéneo, si presenta problemas de riesgos de inundación ya que está construido sobre humedales y además problemas con la red de alcantarillado, sumado a la mala calidad de la vivienda. En este sentido, ENT-3 comentaba que el MINVU está llevando a cabo trabajos de investigación demográfica en el barrio, y los principales resultados arrojan que existe heterogeneidad respecto a la gente que vive acá, sobre todo en cuanto al nivel educativo, en donde existe una industria creativa altamente desarrollada en el sector con doctorados y niveles altos de educación, mientras que también cohabitan con personas de menos nivel educacional y de personas de clase media baja que posee algún tipo de economía de subsistencia basada en una segunda vivienda, ya que existe mucho estudiante arrendando cabañas o piezas, por lo que son la población que predominan en el sector. Esta heterogeneidad del sector demuestra la cercanía de las viviendas, lo que no significa que no exista desigualdad y segregación

entre quienes habitan, sino que esta es vivida en un espacio reducido y mucho más próximo (Godoy, 2019; Jirón y Mansilla, 2014).

En el número 3 se encuentra Las Mulatas, otro sector dentro de los distritos con mayor restricción. Esto principalmente se da porque si bien el barrio es muy heterogéneo en general, el acceso a servicios administrativos implica trasladarse hacia el centro, y la locomoción colectiva no es la mejor en el sector, sobre todo para aquellos lugares más periféricos que es donde se concentran las viviendas sociales y sectores más vulnerables. Si se observa la Figura 9 se puede ver que los servicios de transporte siguen intactos y no se ha invertido en ellos en los últimos 5 años y medio, siendo una deficiencia del sector público considerando que en la periferia Sur de este distrito existe el proyecto residencial más significativo de este período de tiempo, correspondiente a viviendas sociales las cuales conforman un complejo de 704 viviendas nuevas, y 3 proyectos de 65 a 250 viviendas (Ver Figura 4).

Esta carencia en el sistema de transporte valdiviano da cuenta de que para quienes tienen la posibilidad de acceder a medios de transporte individuales viven de diferente manera la ciudad, comparando esta movilidad con quienes dependen del transporte público, siendo esta una movilidad restringida y dependiente de la capacidad de compra y crédito de las familias, siendo una consecuencia más de las desigualdades urbanas (Jirón y Mansilla, 2014). Este aspecto, sumado a la deficiencia general que posee Valdivia respecto a la materialidad de la vivienda resulta que sea un distrito que en algunas zonas la calidad de vida es buena, mientras que en los sectores de la zona Sur principalmente, sea complejo mantener un estándar alto. Como referencia ENT-2 menciona que antes del desarrollo de la construcción del Parque Catrigo, ubicado en la periferia Este de Las Mulatas, en este sector era usual denuncias de violación y asaltos, situación que se espera mejorar con la construcción del parque urbano y que evidencia la inseguridad de ciertos espacios en el distrito.

Posteriormente los distritos de Huelleshue y Teniente Merino siguen en el Ranking, considerando que no presentan restricciones tan altas y son distritos que en general no poseen grandes problemas fuera de los comunes, que serían los rellenos de humedales y los problemas de alcantarillado de Aguas Décimas. Cabe destacar que en Huelleshue por ser un distrito más rural, se han instalado varios proyectos inmobiliarios debido a la disponibilidad de suelo presente en el sector. Además, existe un proyecto para construir un barrio cívico cercano a Estación, concentrando en esta zona las oficinas de las subsecretarías ministeriales, ya que hoy en día donde se ubican son oficinas o casas arrendadas a inmobiliarias. De ser posible lo anterior se le daría mayor plusvalía al sector, más si se llega a conectar la costanera con este sitio y siguiendo hasta Collico. Aguirre, y Camilo Henríquez siguen la misma línea que Teniente Merino, diferenciándose la ubicación céntrica de los primeros, siendo zonas mixtas entre residenciales y comerciales, en donde los problemas son los mismos que la generalidad de la ciudad.

En el otro extremo del ranking se encuentra Estancilla, sector privilegiado de la ciudad en donde se ubican varios proyectos inmobiliarios cerrados o parcelas de privados, es un distrito que posee grandes espacios de áreas verdes debido a que son proyectos de loteos los que predominan en el distrito. Al respecto Rojo (2015) indica que este tipo de viviendas en espacios cerrados genera que la realidad se distorsione de manera tal que, el habitar en estos espacios sea tan ideal que se ignore y se omitan otras realidades urbanas, generan mayores niveles de segregación a escalas más profundas que simplemente la espacial, sino que también se le otorgan aspectos simbólicos de estatus y psicológicos a estos procesos (Janoschka, 2016). Además, la gente que vive en este sector depende del uso de automóvil para trasladarse, ya que si bien no poseen muchos servicios o equipamientos cercanos tienen la posibilidad de movilizarse, y en sus viviendas poseen las comodidades e infraestructura necesaria,

aunque no deja de presentar problemas de contaminación con los pozos de cada hogar.

Mercedes por otro lado corresponde al sector turístico y comercial de la ciudad, es donde se puede observar el mayor dinamismo y flujo de gente junto a Isla Teja, sobre todo en los meses de verano, siendo un sector con todos los servicios y equipamientos como se puede observar en la Figura 9, siendo este centro histórico donde se dan los procesos de gentrificación asociado a la valorización de estos espacios como lugares donde la inversión de capital es rentable (Inzulza y Galleguillos, 2014), además de poseer paisajes naturales para quienes residen o visitan el distrito, siendo la suma de estos factores el resultado de que sea caro vivir o comprar en este sector, debido a la alta demanda que existe por ocupar suelo del centro. Otro aspecto interesante es que si bien es altamente turístico no existe una fachada o línea arquitectónica clara en el sector a diferencia de otras ciudades del sur como se mencionaba en ciertas entrevistas.

Por último, Isla Teja es el sector con menos restricciones como promedio, pero al momento de analizar el precio de vivir en este sector es altísimo, ya que no cualquier persona puede hacerlo, es un distrito que se ha conformado históricamente por un sector privilegiado de la ciudad, en donde, como se explicaba anteriormente, familias alemanas que llegaron a la ciudad comenzaron a construir en este sector, donando posteriormente hectáreas a la Universidad Austral la cual convirtió el campus Isla Teja en un atractivo turístico, conteniendo el Parque Botánico el Parque Saaval, y el Arboretum, además de las fachadas alemanas coloniales. Todo esto atrajo a turistas y por lo mismo a inversionistas quienes vieron que los profesionales jóvenes y estudiantes era un buen público objetivo para comenzar a construir y edificar en este sector, sumado a inversiones en comercio. Janoschka (2016) menciona que este tipo de conformación urbana resulta violenta para quienes no pueden acceder a ellos, haciendo estos lugares espacios deseados debido a la cantidad de capital invertido en

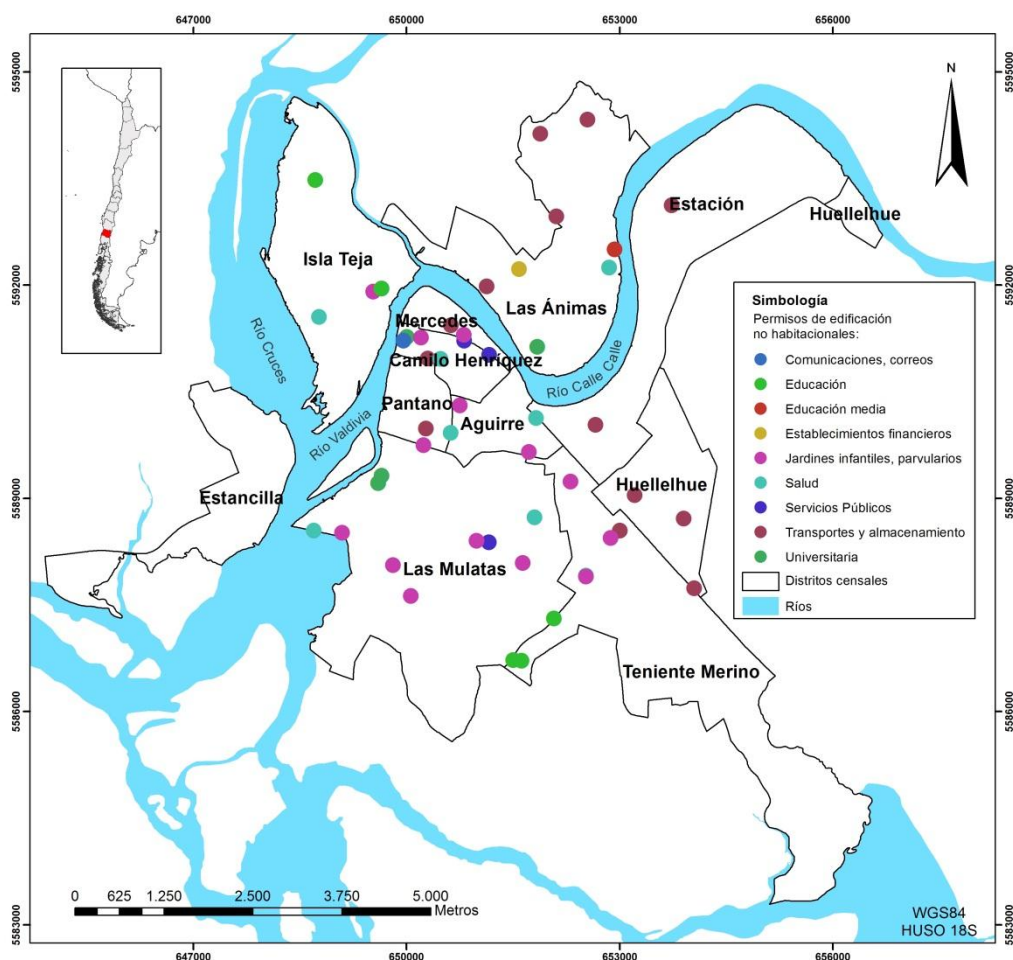
estos, lo que hacen de ellos sectores con todas las comodidades para una vida urbana de calidad, siendo promovidos tanto por privados como por el Estado, más aún en una ciudad donde los espacios turísticos son los que concentran los mejores proyectos. Lo detalla con mayor profundidad ENT-1, quien señala lo siguiente sobre el desarrollo del mercado inmobiliario en este distrito y sus posibles proyecciones:

(...)por ejemplo si tú te vas a la Isla Teja, tú te vas a dar cuenta que todo ese corredor que es el de los Robles en menos de 3 o 5 años ha sufrido una transformación súper grande, de pasar de ser un sector residencial se transformó en una zona mixta, hay comercio preferentemente gastronómico, restaurantes, hay bancos, está la universidad austral aunque siempre ha estado, hay 3 bancos, en el fondo lo que se está produciendo es una especie de centralidad que de alguna forma viene a responder sobre las deficiencias que tiene nuestro centro, y coincide con la gente que tiene mayor poder adquisitivo, es decir de alguna forma el centro se está desplazando el centro de gravedad. De todas formas la gente tiene que venir, cruzar isla teja para hacer una serie de trámites, acá están todos los servicios públicos, pero a mí no me extrañaría que el día de mañana empiecen a aparecer oficinas en la Isla Teja mientras el centro no mejore su estándar urbano.

Todo lo anterior hace que suba la plusvalía del sector, siendo un lugar con una alta calidad de vida pero solo para un cierto grupo que tiene el poder económico para acceder a él, marcando aún más la segregación en la ciudad. Pontes *et. al* (2020) indica que finalmente es la relación entre turismo y el mercado inmobiliario el que genera que ciertas áreas sean más valorizadas que otras, siendo las zonas céntricas y aquellas donde se ubican los proyectos de verticalización muchas veces aquellas que presentan procesos de gentrificación dados por el desplazamiento y expulsión de clases más bajas, las cuales quedan relegadas en los límites de la ciudad o donde el Estado provea las viviendas (Inzulza y Galleguillos, 2014), que como ya se ha explicado no cumplen con los mejores estándares de calidad. La segregación en este

caso se ve fuertemente influenciada por el enfoque turístico que tiene Valdivia, existiendo distritos con mayores beneficios urbanos que otros.

Figura 9: Permisos de edificación de servicios y equipamientos (2014 – 1er semestre 2019)



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE.

Análisis por Dimensiones

Respecto a las dimensiones destacan como las principales limitantes el precio de la vivienda, la diversidad socioeconómica, y el riesgo ambiental. Respecto a la primera el precio de la vivienda es la mayor limitante para poder acceder a un hogar en Valdivia, al ser pocos los espacios disponibles el suelo se vuelve caro, considerando la poca oferta y alta demanda, además la inversión que se hace por mejorar el suelo para que sea posible construir aumenta el precio final, sumando la

plusvalía y especulación que este ya tiene se vuelve complejo poder comprar una vivienda sin tener que acceder a un crédito bancario con el cual se va a pagar una casa que no siempre cuente con la infraestructura de la mejor calidad, generando un alto nivel de endeudamiento en la población bajo la necesidad de vivir en algún sitio independiente del precio, ya que donde sea va a ser costoso. Si bien el Estado chileno ha puesto como prioridad el acceso a la vivienda como símbolo de superación de la pobreza, y esta se ha logrado reducir con el pasar de los años, no necesariamente quiere decir que la calidad de las viviendas y los modos de vida de las clases populares se vean resueltos, sino que por el contrario, la forma que ha tenido el Estado para otorgar terrenos y hogares responde a políticas y estrategias que ha elaborado en conjunto con privados para potenciar la valorización de ciertos suelos, generando disparidades en la asignación de recursos promoviendo procesos de segregación en la ciudad (Alvarado, 2019).

Por otra parte la diversidad socioeconómica se relaciona a lo anterior, considerando que el suelo está clasificado en precios y que se accede a estos dependiendo de la capacidad de pago o endeudamiento, dando como resultado que las personas se agrupen espacialmente según el capital que posean. Así la conformación de los diferentes barrios y la polarización social pareciera darse por efectos naturales o si fueran decisiones individuales las que coincidentemente se encuentran, pero no es así, ya que esto no es más que la cara visible de las lógicas de mercado que operan en el suelo y ordenan la ciudad, y con esto a la población según el precio que fijen para cada sector.

La dimensión que le sigue corresponde al riesgo ambiental, siendo esta la tercera dimensión más restrictiva, esto ya que en general Valdivia está construida sobre humedales, lo que genera grandes obstáculos al momento de querer invertir en construir y vivir en la ciudad. Existen diversas zonas donde hay mayor riesgo, aquellas más cercanas a humedales son los sectores más sensibles. Posterior a esto le sigue

seguridad, rescatando los distritos de Las Mulatas y Las Ánimas como aquellos más peligrosos.

La materialidad de las viviendas y las áreas verdes no son tan restrictivas, considerando que éstas últimas corresponden a un rasgo clásico de Valdivia, aunque no por esto dejan de existir barrios con limitantes en esta dimensión, pero debido al tamaño medio de la ciudad es posible acceder a ellos, o al menos visualizarlos desde casi cualquier punto de la ciudad. La materialidad de la vivienda por otro lado se diferencia considerablemente de un estrato económico a otro, al igual que el suelo. En general, las casas se construyen con madera, siendo este el material más utilizado en la ciudad y en el sur de Chile, respondiendo también a un tema cultural que es propio de la región y de la zona climática, dado que este material es el que se encuentra disponible en abundancia. Si bien los resultados de la matriz arrojan que esta dimensión no es tan significativa, en base al contenido de las entrevistas se considera un factor relevante, ya que en general las edificaciones son de una baja calidad, sobre todo aquellas cabañas o piezas que se arriendan a estudiantes, generando un estándar de vida precarizado para quienes habitan estos espacios

Por último, la informalidad laboral no es tan visible en la ciudad ya que se da más en las periferias o zonas industriales, donde no se alcanza a percibir como una dimensión de mayor importancia. Al igual que el acceso a servicios, que si bien desde los límites de la ciudad se vuelve difícil acceder sobre todo a aquellos que son administrativos, en general se cuentan con los equipamientos y servicios básicos, siendo el más deficiente la red de alcantarillado como se ha mencionado anteriormente y el de transporte en ciertos distritos.

X. Conclusión y reflexiones finales

Los resultados obtenidos en la presente investigación dan cuenta de diferentes aspectos sobre el crecimiento y expansión del mercado inmobiliario de Valdivia, así como este se relaciona estrechamente con los procesos de segregación que se evidencian en la morfología urbana. Como menciona Martner (2016) las transformaciones en el modo en que se acumula capital trae consigo cambios en las lógicas territoriales, siendo el caso de Valdivia una ciudad con un crecimiento que se ha ido dando de manera dispersa, segregada, y con ello polarizado, en donde sectores como Estancilla, Isla Teja, y camino a Huelletlue acaparan a la población con mayor poder adquisitivo, mientras que distritos como Las Ánimas o la periferia de Las Mulatas son barrios populares que acogen a la población más vulnerable, generando focos o segmentos en la red urbana que comienzan a estigmatizarse y a ser clasificados según estatus y niveles socioeconómicos, los cuales son reconocibles tanto en patrones físicos como simbólicos. La pobreza urbana en este sentido se asocia directamente a lo que ya señalaban; Agostini *et al.* (2008), Winchester (2008), Mac Donald (2011), y Ziccardi (2011), indicando que quienes se encuentran en situaciones de mayor vulnerabilidad se asientan en aquellos sectores más precarizados de la ciudad, siendo la pobreza vinculada a aspectos de inaccesibilidad a servicios, equipamientos, una vivienda de calidad, y en general se encuentran excluidos de los beneficios que otorga la urbe. Esto, que se vio en la revisión de la literatura para espacios metropolitanos, se visibiliza de igual manera en ciudades de menor tamaño.

Esta fragmentación de la ciudad genera además, que la misma se expanda horizontalmente, haciendo necesario el uso de automóvil privado, aumentando los créditos hipotecarios y la capacidad vehicular de las calles de la ciudad, lo que resulta una limitante en el desarrollo de esta. El transporte a la vez, cumple un rol de servicio

que se ve mermado por la poca capacidad de renovación e innovación del mismo, considerando esto como producto de un déficit del gobierno local a la hora de invertir en el sistema de transporte público de Valdivia, sobre todo en aquellos distritos con mayores niveles de vulnerabilidad como son Las Mulatas y Las Ánimas, siendo esta nula inversión la razón por la cual la población deba recurrir a otros espacios para acceder a servicios de calidad, desarrollando una movilidad diferenciada en donde las clases pueden o no toparse (Jirón y Mansilla, 2014), evidenciando procesos de exclusión en la accesibilidad a este servicio y otros. Actualmente el uso del automóvil y la caminata son los principales medios por los cuales se moviliza la ciudad, seguido del uso de locomoción colectiva y bicicleta, funcionando cada sistema de manera independiente, generando un modelo desordenado e improvisado. Además, la existencia del puente Valdivia y el Cruces, son significativos como conectores de la ciudad, siendo al mismo tiempo elementos de los cuales la población depende en su totalidad para llegar por ejemplo a Isla Teja, principal foco de comercio y servicios después del centro.

Retomando lo anterior, la ciudad cuenta con servicios, pero de manera deficiente en algunos distritos, siendo el centro donde se concentran los servicios administrativos mientras que en la periferia si bien hay comercio o servicios, la salud y educación varía de un barrio a otro. El mayor problema y déficit que se menciona en la mayoría de las entrevistas es en relación al alcantarillado y tratado de aguas servidas, en donde *Aguas Decima SA.* empresa privada a cargo de esto, parece no haber invertido la cantidad suficiente de recursos para que la red de alcantarillado funcione correctamente y se expanda a ciertos proyectos inmobiliarios, por ejemplo los de Isla Teja que se encuentran sin permisos de edificación por no contar con la factibilidad sanitaria requerida, siendo imposible seguir construyendo. Algo similar sucedería, en el distrito de Pantano, donde el alcantarillado se encuentra deteriorado en varios sectores, afectando y poniendo en riesgo a la población, más las tomas ubicadas en el

límite Sur de Las Mulatas. Por otra parte en Estancilla los pozos privados contaminan las napas, aumentando así las posibilidades de contaminación e intensificando la precarización de aquellos sectores segregados y marginados más vulnerables de la ciudad.

La necesidad de expansión que se evidencia en Valdivia es respuesta a los procesos que se han mencionado, lo que no significa que sea un efecto del todo positivo. El crecimiento difuso de Valdivia responde principalmente a los obstáculos que existe por densificar verticalmente la ciudad y por la poca disponibilidad de suelos, desde el año 2015 los proyectos de densificación en altura, y a la par los de loteos en los límites de la ciudad, han aumentado, siendo justamente el tipo de ciudad difusa que menciona Sanabria y Ramírez (2017) el que se está dando en Valdivia, donde los suelos del centro comienzan cada vez a densificarse, mientras que aquellos fuera de este perímetro y hacia las periferias gradualmente comienzan a dispersarse. Ante la falta de un Plan Regulador actualizado, más la falta de algunos servicios y una distribución desigual de estos, sumado a planes públicos y privados que no se coordinan de manera eficaz, producen una ciudad que se ordena según quien puede invertir más y donde, siendo el sector privado quien se lleva las mayores ganancias al respecto, regulando y fijando los precios de las viviendas, polarizando así la ciudad según la capacidad de pago o endeudamiento que tengan las personas.

La segregación de la ciudad ha ido de la mano con la expansión inmobiliaria, la cual está apostando por una ciudad moderna y global, chocando culturalmente con lo que ha sido Valdivia tradicionalmente, una ciudad caracterizada por su tranquilidad y vida familiar. Esto se puede observar en proyectos como el conjunto residencial más significativo correspondiente al Parque Kraemer, que irrumpe la morfología urbana del sector, siendo proyectos que si bien responden a una demanda habitacional, esta no necesariamente es del todo real considerando la fuga demográfica y la baja densidad poblacional que se menciona en las entrevistas. Así los antiguos modos de vida

comienzan a mutar y a entrelazarse con los nuevos, los cuales vienen dirigidos desde quienes están construyendo las viviendas, y por el Estado que permite la expansión desregulada, sin considerar herramientas o planes actualizados que involucren lineamientos coordinados para la construcción de una ciudad que crezca de manera inteligente, integrando sus elementos naturales y sociales.

Es preciso destacar que el crecimiento inmobiliario en Valdivia aumenta principalmente por la inversión de capital en infraestructura dirigida a la población flotante de estudiantes y turistas, quienes son personas externas que llegan a habitar los espacios disponibles, siendo una ciudad ordenada para solo un sector de la población, atendiendo de manera muy asistencialista las necesidades de quienes residen históricamente en la ciudad. Lo anterior deja claro lo que ya mencionaba Lefebvre (1978) sobre los circuitos de la economía, en donde el sector inmobiliario ha acaparado la sobreproducción de capital y la acumulación de este. A su vez, Pontes *et al.* (2020) señalan que los territorios que centran su marketing en turismo se ocupan sobre todo de comprar suelo disponible para su venta inmediata, más que generar una atracción constante de turistas por los servicios que se puedan asociar a las nuevas residencias. Estos autores también señalan que la producción inmobiliaria turística se refuerza con el patrocinio que hace de estos nuevos espacios el Estado, siendo la alianza público-privada la que permite y fomenta procesos de desplazamiento, gentrificación, y segregación para valorizar ciertos espacios de la ciudad que puedan atraer consumo e inversiones, sobre todo en Valdivia que basa su matriz productiva en actividades terciarizadas, necesitando de estas para desarrollarse económicamente.

Cabe mencionar también que las herramientas metodológicas en la investigación permitieron llevar aspectos cualitativos de las entrevistas a valores numéricos por medio de la matriz de restricciones de Barrenechea *et al.* (2014), la cual posteriormente sirvió para espacializar las percepciones de los actores, siendo elementos interesantes para posiblemente poder aplicarlos en otros estudios de casos

similares. Los resultados anteriores, más la espacialización de los permisos y certificados, refuerzan lo que ya se mencionaba en las entrevistas sobre aquellas zonas donde la ciudad se está expandiendo, así como aquellos sitios donde se concentran las áreas comerciales, residenciales, y de servicios, siendo aspectos importantes para una mejor comprensión del análisis, además de que permiten observar las zonas donde la ciudad probablemente vaya a crecer debido a la cantidad de permisos que se presentan, que responden principalmente a segundas residencias u ofertas de arriendo, así como donde la ciudad ha crecido formalmente, siendo condominios lo que predominan esta expansión. El crecimiento y la segregación urbana responde a una serie de factores que se pueden investigar de diferentes maneras, siendo los más usuales el análisis de imágenes satelitales y el de ingresos del jefe de hogar, los cuales generan aportes importantes para el estudio de estos procesos en el país, pero existen otras formas de analizar estos fenómenos propios de las ciudades, y es el caso de esta investigación que aporta desde otra mirada, la cual se complementa con estudios como los de Maturana *et al.* (2019), Delgado (2017), y Borsdorf, (2000), entre otros que se puedan encontrar en la literatura. No obstante, sería interesante profundizar con la mirada de más actores, sobre todo con organizaciones sociales relacionadas al derecho de la vivienda o relacionadas a turismo, así como también con entes privados como la Cámara Chilena de la Construcción, a quienes resulta difícil poder contactar sin pertenecer al negocio inmobiliario, siendo este sector el más hermético para obtener información directa, algo que se intentó en varias ocasiones. Además, el estallido social en octubre de 2019 y la posterior pandemia del COVID-19 reforzaron de alguna forma este hecho, ya que hicieron más complejo el contacto con los entrevistados. En este sentido, se espera poder retomar esta investigación a futuro en estudio vinculado a un TFI de postgrado.

A modo de síntesis y reflexión final se puede señalar que Valdivia resulta ser una ciudad de gran interés, en donde las áreas verdes, sumado al comercio, turismo, carácter bohemio de la ciudad, desarrollo universitario, y gastronomía llama la atención de turistas, familias, o personas que incluso consideran esta ciudad más que de paso, una para vivir. Esto si bien ha resultado positivo para el crecimiento y desarrollo urbano ha traído consecuencias en la manera en que se ha organizado el espacio, sobre todo sin un plan regulador actualizado que ayude a generar mayor equilibrio y justicia territorial, siendo la segregación un aspecto importante a la hora de analizar la situación de Valdivia.

La ciudad se encuentra en una contradicción entre querer ser una ciudad sustentable y verde pero que a la vez quiere crecer inteligentemente para ese fin, el cual se ve mermado por la falta de herramientas de planificación actualizadas como el PRC que ayude y ordene como debe crecer la ciudad, siendo finalmente una ciudad con gran potencial el cual se ve en la encrucijada de cómo responder ante un avance inmobiliario descontrolado. La ciudad se mueve principalmente entre proyectos inmobiliarios y economías cíclicas de subsistencia, en donde se trabaja en base a la población flotante que llega a Valdivia, enfocándose cada vez más en personas que están de paso más que en una vida familiar. La ciudad tiene grandes ventajas para alcanzar altos estándares urbanos, pero le falta mejorar las deficiencias que se han presentado en esta investigación para lograr la calidad de vida que dice tener.

XI. Bibliografía

Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38(114), 35-69. Recuperado a partir de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612012000200002

Agostini, C., Brown, P., y Góngora, D. (2008). Distribución espacial de la pobreza en Chile. *Estudios de Economía*, 35(1), 79-110. Recuperado a partir de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-52862008000100005

Aliste, E. (2014). Prefacio. Apuntes breves para pensar una geografía urbana crítica: reflexiones acerca del seminario Ciudad Neoliberal. En Hidalgo, R., y Janoschka, M., *La ciudad neoliberal Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Santiago de Chile: SERIEGEOlibros. Recuperado a partir de: <http://www.michael-janoschka.de/la-ciudad-neoliberal-gentrificacion-y-exclusion-en-santiago-de-chile-buenos-aires-ciudad-de-mexico-y-madrid/>

Alvarado, V. (2019). El bienestar en el Estado neoliberal: escenarios de la propiedad en el Gran Santiago. *CUHSO. Cultura-Hombre-Sociedad*, 29(2), 13-35. Recuperado a partir de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0719-27892019000200013

Alveiro, D. (2013). La Teoría Fundamentada como metodología para la integración del análisis procesual y estructural en la investigación de las Representaciones Sociales. *CES Psicología*, 1(6), 122-133. Recuperado a partir de: http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S201130802013000100008&script=sci_abstract&lng=es

Azócar, G., Sanhueza, R., y Henríquez, C. (2003). Cambios en los patrones de crecimiento en una ciudad intermedia: El caso de Chillán en Chile Central. *EURE*, 29(87), 79-92. Recuperado a partir de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0250-71612003008700006&lng=es&nrm=iso

Barrenechea, P., Rodríguez Miranda, A. y Troncoso, C. (2014). *Análisis de potencialidades para el desarrollo local. Un método aplicado a regiones de Uruguay para priorizar recursos*. Serie Documentos de Trabajo, DT 13/2014. Instituto de Economía, Facultad de Ciencias Económicas y Administración, Universidad de la República, Uruguay.

Bericat, E. (1998). *La integración de los métodos cuantitativo y cualitativo en la investigación social*. España: Ariel

Borsdorf, A. (2000). El desarrollo urbano de Valdivia : estudio de caso en una ciudad mediana. *Espacio Y Desarrollo*, (12), 45-81. Recuperado a partir de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/espacioydesarrollo/article/view/8089>

Cáceres, P. (2003). Análisis cualitativo de contenido: una alternativa metodológica alcanzable. *Psicoperspectivas. Individuo y Sociedad*, 2(1), 53-82. Recuperado a partir de: <https://www.psicoperspectivas.cl/index.php/psicoperspectivas/article/view/3>

Cámara Chilena de la Construcción, delegación de Valdivia. (2010). Actualización Plan Regulador Comunal de Valdivia. Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción.

Cattaneo, R. (2011). Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile: ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad? *EURE*, 37(112), 5-22. Recuperado a partir de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0250-71612011000300001&lng=en&nrm=iso&tlng=es

Clichevsky, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*. Santiago de Chile: CEPAL

Daher, A. (2013). Fondos inmobiliarios y riesgo urbano. *Revista de Urbanismo*, (29), 32-45. Recuperado a partir de: <https://revistaurbanismo.uchile.cl/index.php/RU/article/view/30303>

De Mattos, C. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, 18(42), 24-52. Recuperado a partir de: <https://revistaurbanismo.uchile.cl/index.php/RU/article/view/30303/32087>

De Mattos, C., Fuentes, L., y Link, F. (2014). Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile: ¿Hacia una nueva geografía urbana? *Revista INVI*, 29(81), 193-219. Recuperado a partir de: <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/837>

Delgado, A. (2009). De la participación ciudadana a la gobernanza urbana: transformaciones políticas y territoriales. *Boletín CF+S 4*. Recuperado a partir de: https://www.researchgate.net/publication/271729371_De_la_participacion_ciudadana_a_la_gobernanza_urbana_transformaciones_politicas_y_territoriales

Delgado, A. (2011). De la crisis fordista a la crisis de la crisis de la financiarización. La centralidad del espacio en la crisis actual. *Revista Latinoamericana POLIS*, (28). Recuperado a partir de: <https://journals.openedition.org/polis/1342>

Delgado, Y. (2017). *Expansión Urbana y segregación socio espacial. El caso de Valdivia entre 1992 y 2015*. Valdivia. Facultad de Ciencias, Universidad Austral de Chile. Recuperado a partir de: <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2017/fcd352e/doc/fcd352e.pdf>

Espino, A. (2008). La segregación urbana: Una breve revisión teórica para urbanistas. *Revista de Arquitectura*. 10, 34-47. Recuperado a partir de: <https://revistadearquitectura.ucatolica.edu.co/article/view/781>

Espinoza, D., y Zumelzu, A. (2016). Valdivia y su evolución post-terremoto 1960: enfoques, factores escalares y condicionantes. *Revista Urbano* (33),14-29. Recuperado a partir de: <http://revistas.ubiobio.cl/index.php/RU/article/view/2303>

Fuentes, L., Link, F., y Valenzuela, F. (2017). Impactos de la dinámica urbana en los mercados laborales en las principales ciudades chilenas. *Cadernos Metr pole*, 19(18), 157-177. Recuperado a partir de: <https://coes.cl/publicaciones/impactos-de-la-dinamica-urbana-en-los-mercados-laborales-en-las-principales-ciudades-chilenas-2/>

Fuster, X. (2016). La histórica deuda de las políticas sociales: pertinencia territorial. El caso del programa Habitabilidad, Chile. *Revista INVI*, 31(86), 61-88. <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/955/1228>

Godoy, A. (2019). Integración social:  oportunidad de que familias de escasos recursos vivan en sectores de mayores ingresos y equipamientos? Una mirada a las posibilidades que entregan el mercado, el Estado y la vía de la informalidad. *EURE*, 45(136), 71-92. Recuperado a partir de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0250-71612019000300071&lng=en&nrm=iso

Harvey, D. (2007). De la gestion al empresarialismo: la itransformacion de la gobernacion urbana en el capitalismo tardio'. En *Espacios de capital. Hacia una geografía crítica.*, 16. Editorial Akal.

Harvey, D. (2011). *O enigma do capital: e as crises do capitalismo*. San Pablo: Boitempo.

Hidalgo, R., y Janoschka, M. (2014). La ciudad neoliberal: estímulos de reflexión crítica. En Hidalgo, R., & Janoschka, M., *La ciudad neoliberal Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* . Santiago de Chile: SERIEGEOlibros. Recuperado a partir de: <http://www.michael-janoschka.de/la-ciudad-neoliberal-gentrificacion-y-exclusion-en-santiago-de-chile-buenos-aires-ciudad-de-mexico-y-madrid/>

Inzulza, J., y Galleguillos, X. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 135-159. Recuperado a partir de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022014000200008

Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71. Recuperado a partir de: <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/1087>

Jirón P., y Mansilla P. (2014). Las consecuencias del urbanismo fragmentador en la vida cotidiana de habitantes de la ciudad de Santiago de Chile. *EURE*, 40(121), 5-28. Recuperado a partir de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612014000300001

Lefebvre, H. (1970). *La révolution urbaine*. Paris,  ditions Gallimard.

Lefebvre, H. (1978). *La vida social en la ciudad. De lo urbano a lo rural*. Barcelona: Península.

Leiva, S., y Parra, M. (2011). La Voz de los Pobres del Norte Grande de Chile: estudio sobre la pobreza con participación de los afectados. *Revista de Geografía Norte Grande*, 87-104. Recuperado a partir de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022011000300006

López, A. (2018). Segregación socioespacial bajo el nuevo modelo de ciudad en América Latina. Características, perspectivas e implicaciones. *HALLAZGOS*, (30), 99-124. Recuperado a partir de: <http://www.scielo.org.co/pdf/hall/v15n30/1794-3841-hall-15-30-99.pdf>

Mac Donald, J. (2011). Ciudad, pobreza, Tugurio. Aportes de los pobres a la construcción del hábitat popular. *Hábitat y Sociedad* (3), 13-26.

Martner, C. (2016). Expansión dispersa, ciudad difusa y transporte: el caso de Querétaro, México. *EURE*, (125), 31-60. Recuperado a partir de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612016000100002

Maturana, F., Peña-Cortés, F., Ramírez Carrasco, F., y Telias, M. (2019). Dinámicas urbanas y transición hacia espacios metropolitanos: el caso de Valdivia y la Región de Los Ríos, Chile. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, (11). Recuperado a partir de: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180143>

Max Neef, M., Elizalde, A., y Hopenhayn, M. (1986) *Desarrollo a escala humana: una opción para el futuro*. Santiago, CEPAUR. 1986.

Monge, V. (2015). La codificación en el método de investigación de la grounded theory o teoría fundamentada. *INNOVACIONES EDUCATIVAS* (22). Recuperado a partir de: https://www.researchgate.net/publication/316263708_La_codificacion_en_el_metodo_de_investigacion_de_la_Grounded_Theory_o_Teoría_Fundamentada

Pontes, M., Marín, R., y Muñoz D. (2020). Turismo, producción inmobiliaria y procesos espaciales: la difusión del modelo turístico español hacia Brasil. *EURE*, 46(137), 135-156. Recuperado a partir de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612020000100135

Rojo, F. (2015). Transformaciones urbanas vinculadas a barrios cerrados: evidencias para la discusión sobre fragmentación espacial en ciudades latinoamericanas. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 24 (1), 121-133. Recuperado a partir de: <https://revistas.unal.edu.co/index.php/rcg/article/view/47776>

Sabatini, F., y Brain, I. (2008). La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. *EURE*, 34(103), 5-26.

Sanabria, T., y Ramírez, J. (2017). Ciudad compacta vs. ciudad difusa Ecos antiguos y recientes para las políticas de planeación territorial y espacial. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 22(22), 29-52.

Saraví, G. (2008). Mundos aislados: segregación urbana y desigualdad en la ciudad de México. *EURE*, 34(103), 93-110. Recuperado a partir de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612008000300005

Serrano, C., y Durán, G. (2020). Geografía de la fragmentación en el periurbano de Quito: un análisis de las nuevas centralidades Cumbayá-Tumbaco y San Antonio de Pichincha. *EURE*, 46(137), 247-271. Recuperado a partir de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612020000100247

Sorribes, J. (2012). *La ciudad. Economía, espacio, sociedad y medio ambiente*. Valencia, España: Tirant Humanidades.

Toro, F., y Orozco, H. (2018). Concentración y homogeneidad socioeconómica: representación de la segregación urbana en seis ciudades intermedias de Chile. *Revista de Urbanismo*, (38), 1-21. Recuperado a partir de: <https://revistaurbanismo.uchile.cl/index.php/RU/article/view/48834>

Taulelle, F. (2015). A la búsqueda de las ciudades intermedias. Algunos elementos de discusión. En Maturana, F., y Rojas, A., *Ciudades intermedias en Chile. Territorios olvidados*. Santiago de Chile: RIL editores.

Torres, F. (2013). *Segregación urbana y exclusión social en Sevilla. El paradigma Polígono Sur*. España: Universidad de Sevilla, Focus Abengoa

Townsend, P. (1970). *The Concept of Poverty*. Londres: Heinemann.

Townsend, Peter (mayo, 2003). "La conceptualización de la pobreza". En: *Revista Comercio Exterior*, 53 (5).

Vergara-Constela, C., y Casellas, A. (2016). Políticas estatales y transformación urbana: ¿hacia un proceso de gentrificación en Valparaíso, Chile?. *EURE*, 42(126), 123-144. Recuperado a partir de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0250-71612016000200006&lng=es&nrm=iso

Winchester, L. (2008). La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas. Implicaciones para las políticas del hábitat. *EURE*, 34(103), 27-47. Recuperado a partir de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612008000300002

Yeung, H. (2003). Practicing New Economic Geographies: A Methodological Examination. *Annals of the Association of American Geographers*, 93(2), 442-462.

Ziccardi, A. (2008). Pobreza urbana y políticas de inclusión social en las comunidades complejas. *Bitacora Urbano Territorial*, 13(2), 93-108. Recuperado a partir de: <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18524>

XII. Anexo

Pautas de entrevistas

Ámbito privado

- ¿Cómo describiría la situación urbana actual de Valdivia?
- ¿Cuáles son sus intereses a nivel urbano en Valdivia?
- ¿Cuáles son los criterios para invertir en ciertas zonas y otras no?
- ¿Quiénes considera que son los mayores inversores en la ciudad?
- ¿Considera que han hecho falta las herramientas de planificación públicas? ¿En qué sentido? ¿Qué cambios considera que deben ser urgentes en los planes de ordenamiento territorial?
- ¿Qué aspectos urbanos positivos, y negativos, considera de Valdivia?
- ¿Cuál es el peso del sector inmobiliario en Valdivia y cómo ha evolucionado?
- ¿Cuáles son los perfiles de los o las compradoras de vivienda?
- ¿Qué tipo de intereses o usos les llevan a elegir los productos que ofrecen?
- ¿Es el turismo y el comercio variables importantes al momento de invertir?

Ámbito Público

- ¿Cómo describiría la situación urbana actual de Valdivia?
- ¿Hacia dónde cree que debería crecer la ciudad?
- ¿Cuáles son sus expectativas a nivel urbano de Valdivia? ¿o mayores intereses?
- ¿Quiénes considera que son los mayores inversores en la ciudad?
- ¿Considera que hacen falta herramientas de planificación vigentes? ¿Por qué son tan urgentes?
- ¿Cuál cree que es la causa de existencia de los barrios más pobres? ¿Han sido desplazados por otros?
- ¿Qué aspectos urbanos positivos, y negativos, considera de Valdivia?

Organizaciones/J.J.V.V

- ¿Cómo describiría la situación urbana actual de Valdivia?
- ¿Quiénes considera que son los mayores inversores en la ciudad?
- ¿Considera que hacen falta herramientas de planificación vigentes? ¿Por qué son tan urgentes?
- ¿Cómo ha visto la transformación de la ciudad desde que vive en Valdivia? (en cuanto a barrios e infraestructura)
- ¿Cuál cree que es la causa de existencia de los barrios más pobres? ¿Han sido desplazados por otros?
- ¿El turismo y el comercio ha afectado a que ciertos barrios crezcan más que otros?
- ¿Qué aspectos urbanos positivos, y negativos, considera de Valdivia?

Aplicación pautas de entrevistas

ENT-1 (Ámbito Público)

AP: Álvaro Palacios – Asesor Urbano Municipalidad

MJ: María José Águila D.

MJ: lo primero, las modificaciones que se han hecho al plan regulador ¿por qué se han hecho? igual encontré como ciertas inmobiliarias que ¿modificaban el plan regulador o no?, o sea como por ejemplo la inmobiliaria del parque kramer me salía que tuvieron que hacer una declaración de impacto ambiental para poder construir y por lo mismo tenían que intervenir el plan regulador.

AP: No tiene nada que ver con modificar el plan regulador que hagan una declaración de impacto ambiental. El único que tiene la facultad de modificar o de planificar en la ciudad es privativa del municipio. Solamente lo pueden hacer los municipios, o el Minvu en su defecto cuando la ciudad o la comuna tienen menos de 50000 habitantes y la municipalidad no cuenta con asesor urbanista.

MJ: ¿y cómo inmobiliarias importantes en Valdivia existen?, ¿alguna que tu reconozcas?

AP: Bueno si, tienes a Socovesa, a Pacal, hay varias, locales también.

MJ: ¿y constructoras?

AP: ahí no sé, lo que pasa es que generalmente las inmobiliarias tienen además sus constructoras

MJ: ah como que vienen juntas.

AP: no generalmente no vienen juntas, la inmobiliaria es un giro y la constructora es otra, entonces hay inmobiliarias que tienen ambas cosas integradas y otras que trabajan por separado. Entonces una inmobiliaria puede trabajar con una constructora A un día o un proyecto, y con una B otro proyecto, y así Socovesa es bien importante.

MJ: ¿Estas inmobiliarias que tipo de proyectos hacen?, ¿cómo para viviendas sociales?, ¿hay una relación público-privado? ¿O en verdad hacen proyectos como condominios, o barrios cerrados?

AP: Lo que pasa es que la tipología de vivienda que más se ha desarrollado en Valdivia es casa.

MJ: Claro, no está tan verticalizado.

AP: Pero esta tendencia ha ido cambiando en los últimos 3-4 años, y han ido apareciendo proyectos de edificación como los que puedes ver aquí por ejemplo....

MJ: De hecho eso nos llamaba la atención, con mi profe que es el encargado del proyecto, que Valdivia es una ciudad que crece lento pero a la vez como que igual está catalogada como una de las mejores ciudades para vivir y todo.

AP: Mira no crece tan lento, acá te voy a ir mostrando algunas cosas. Eso es más o menos la evolución de la mancha urbana de la ciudad de Valdivia, desde el 60 o 61 en adelante. En

líneas generales se ha generado un modelo de crecimiento concéntrico hacia afuera principalmente hacia el sur dominado preferentemente por los corredores longitudinales por sobre los corredores transversales, es decir la accesibilidad le ha ido permitiendo que se expanda a la ciudad, los principales ejes. Yo postulo siempre que estos ejes que están acá, está es Picarte, esta cruz son nuestros grandes medios de transporte, son como nuestro metro por así decirlo. Ahora por lo mismo, por una cuestión cultural la gente ha preferido históricamente casa y no edificio, no departamento, por lo mismo también tenemos el tema de una alta especulación inmobiliaria, con altos valores de suelo en el centro, entonces eso ha ido expulsando a la gente, las cuestiones culturales y las cuestiones de mercado expulsando a la gente hacia el exterior, eso ha hecho que la ciudad se expanda no obstante se expande a una velocidad menos que el crecimiento de la población. La población crece, que tampoco crece tanto, crece más rápido que la expansión de la mancha urbana, y por lo tanto eso nos da como resultado una ciudad de muy baja densidad, que además tiene áreas súper sensibles de humedales. Todo eso ha ido generando un modelo de crecimiento de baja densidad y fragmentado, mira por ejemplo eso es como ha ido creciendo la superficie de la mancha urbana en un periodo, hay un momento clave que es en el 82 que se genera un quiebre importante entre el 70 y el 82 un decaimiento importante en el crecimiento de la población, en el ritmo de crecimiento.

MJ: ¿Por qué se da eso?

AP: Desconozco, me da la sensación que tiene relación, que son consecuencias, del terremoto del 60, la ciudad pierde su vocación económica productiva, Valdivia era una ciudad pujante del punto de vista industrial, después del terremoto bajo. Tenías aserraderos, el río era el principal eje económico de la ciudad, se exportaba por ejemplo algunos productos como zapatos, cerveza, vela, hacia Europa, Alemania específicamente. Entonces le juegan en contra varias cosas, el terremoto del 60, el canal de Panamá, aunque no lo creas, y la ruta 5 Sur que deja a Valdivia fuera del eje. Entonces todo eso, esa combinación de factores y por supuesto la incapacidad de la ciudad de reinventarse por así decirlo, pasamos a ser de una economía preferentemente industrial a una economía de comercio y servicios.

MJ: ¿Igual por cierta parte funciona bien o no?

AP: Depende porque por lo mismo la ciudad de alguna forma se ha mantenido igual en el tiempo por así decirlo, o por eso una de las grandes demandas es que se transformara en capital regional, eso sucede el 2007, porque además se sentían el patio trasero de Puerto Montt, ya entonces se sentían absolutamente postergados, entonces toda esa combinación de factores de alguna forma hacen que hoy día Valdivia sea una ciudad muy orgullosa de su identidad pero también con una serie de carencias asociadas a la economía urbana por así decirlo. Por ejemplo si tú recorres los barrios en muchos barrios se genera una segunda vivienda o cabaña, aprovechando que Valdivia es ciudad universitaria, entonces se genera esta segunda economía como de subsistencia, no sirve para levantar la ciudad.

MJ: Mira ahora como las preguntas más específicas, aunque esta primera ya me la respondiste sobre la situación actual de Valdivia ya me la dijiste, ¿es lo que me hablaste recién cierto?

AP: No obstante en el último tiempo yo postulo que Santiago está expulsando mucha gente, mucha gente deseando irse a vivir a región, entendiéndolo de mejor forma lo que significa la calidad de vida, vivir en una ciudad de tamaño intermedio, entonces no tengo los datos habría que ver pero se están generando migraciones, quizás muy menores, desde la región metropolitana hacia ciudades de tamaño intermedio y Valdivia es una de ellas. De alguna forma empiezas a ver que en todos los indicadores de ciudad Valdivia está bien posicionada, y ese marketing por decirlo a atraído mucha gente, y eso implica que se genere este quiebre

tendencial por ejemplo, lo verde son proyectos de urbanización o loteo, que generalmente se dan en la periferia, y los azules son proyectos de densificación, entonces mira como de a poco se han ido incrementando los proyectos de densificación al menos desde el 2015, y como empiezan a empatar con los otros. Entonces ese quiebre de tendencia es positivo porque Valdivia requiere densificación, hoy día la densidad bruta de Valdivia es de 50 habitantes por hectárea, es súper baja.

MJ: Yo baje del INE los datos de permisos de edificación y los de resolución final para ver donde efectivamente se han construido, igual crece hartito como al centro y afuera.

AP: lo que pasa es que se está generando un cambio de tendencia porque por ejemplo en el centro de la ciudad hay mucho suelo vacante, hay mucho sitio eriazos, los suelos del centro se supone que son, la teoría dice, que son los suelos más cotizados, aquellos con mayor valor, no obstante tenemos estos suelos como sitios eriazos que llevan 5,10,15,20 años, y hoy día se está produciendo un proceso como de inversión. Yo no tengo los datos de cuanta inversión se ha ido generando pero uno lo puede ir como palpando.

MJ: ¿Y quiénes invierten ahí en esos suelos?

AP: Privados.

MJ: ¿Pero en comercio o en qué?

AP: Principalmente comercio.

MJ: ¿así como en el mall?

AP: si claro tipo mall en líneas generales, o proyectos de edificación, se está verticalizando, también algunas viviendas y oficinas en el centro. Entonces, por ejemplo, si tú te vas a la Isla Teja, tú te vas a dar cuenta que todo ese corredor que es el de los Robles en menos de 3 o 5 años ha sufrido una transformación súper grande, de pasar de ser un sector residencial se transformó en una zona mixta, hay comercio preferentemente gastronómico, restaurantes, hay bancos, está la universidad austral aunque siempre ha estado, hay 3 bancos, en el fondo lo que se está produciendo es una especie de centralidad que de alguna forma viene a responder sobre las deficiencias que tiene nuestro centro, y coincide con la gente que tiene mayor poder adquisitivo, es decir de alguna forma el centro se está desplazando el centro de gravedad. De toda formas la gente tiene que venir, cruzar isla teja para hacer una serie de trámites, acá están todos los servicios públicos, pero a mí no me extrañaría que el día de mañana empiecen a aparecer oficinas en la isla teja mientras el centro no mejore su estándar urbano.

MJ: ¿Tu hacía donde crees que debería crecer la ciudad?

AP: Hacía arriba jajaja, pero inteligentemente con límites de altura, porque todavía insisto como estamos en una fase de transición hay cambios culturales que se tienen que detonar, hay mucha resistencia a los proyectos de edificación en altura cuando se generan en barrios consolidados de uno o dos pisos, entonces como le explicas a esa gente que es necesario que se produzcan proyectos de esto, que la ciudad se densifique, ahora el problema es que el PRC que tenemos es muy antiguo y las ambiciones de ciudad cambiaron o son otras, y los problemas de ciudad hoy día son otros; tenemos la movilidad urbana, tenemos el tema de los humedales, hay una serie de temas dando vuelta que de alguna forma nos dice que la ciudad requiere un nuevo acuerdo urbano. Así como el país requiere un nuevo acuerdo social, la ciudad requiere un nuevo acuerdo urbano, y eso debiese materializarse en un nuevo proyecto de plan regulador comunal.

MJ: ¿Y por qué no se ha cambiado el plan regulador comunal si es una ciudad igual importante?, igual vi que hubo un intento de cambio.

AP: De hecho hay un proyecto, lo que pasa es que hay un proyecto de actualización que data del 2004, cuando Valdivia todavía no era capital regional. Del 2004 a la fecha mi diagnóstico es que obedece preferentemente a deficiencias del Estado en su conjunto a la hora de planificación, y lo otro no menor es que nunca hay que olvidar al final del día que un PRC es el resultado de sopesar una serie de intereses que están en juego, y yo creo que esos intereses como el de las inmobiliarias por ejemplo ha pesado mucho en este proceso. Y lo tercero que es súper interesante a medida que se va dilatando el procesos de actualización del PRC este ha tenido que ir ajustándose a los nuevos estándares de planificación, por ejemplo en un principio tenía declaración de impacto ambiental, después tuvo que hacer evaluación ambiental estratégica porque cambio la ley, ahora muy probablemente tenga que someterse a consulta indígena, estamos a la espera de la resolución, una cuestión que no estaba cuando se envió, y así. Entonces culturalmente la sociedad es otra, los estándares de planificación son otros, se han ido mejorando, han aparecido nuevos instrumentos, por ejemplo ahora hay que hacer con la nueva ley Caval, ahora se incorporó un paso anterior al 2111, que es el procedimiento aprobatorio con el que tu elaboras el PRC, que está en la ordenanza general de urbanismo y construcción, se agregó un paso anterior que es la imagen objetivo, y esa imagen objetivo requiere un acuerdo de concejo, entonces ahí hay varias cosas. Y lo otro que también es importante es que estos instrumentos superan el ciclo de los gobiernos locales, un período de un alcalde de 4 años y la planificación urbana, mínimo, mediano plazo, son 5 a 10 años, entonces tiene una mirada que va más allá de lo ciclos gubernamentales y eso también produce choques. Entonces tienes el cambio cultural de la sociedad, tienes este desfase entre el periodo del gobierno local y el ejercicio de la planificación urbana que generalmente es a largo plazo, tienes los nuevos estándares de planificación urbana, que junto con mejorar, yo estoy de acuerdo con lo nuevo estándares, pero también han complejizado el proceso aprobatorio de un instrumento del instrumento del PRC.

MJ: Claro. ¿Entonces se hace todo más lento?

AP: no sé si más lento pero mucho más complejo, hoy día hay imagen objetivo, evaluación ambiental estratégica, consulta indígena, y recién todo eso en fase de anteproyecto por así decirlo, y después el proceso aprobatorio recién comienza la fase del proyecto, que también puede cambiar. Y finalmente tienes, por eso digo que es un déficit del Estado en su conjunto, como la contraloría que es la que toma razón al final del instrumento, que es la que aprueba o no, que hoy día está haciendo la pega que debería estar haciendo el Minvu, porque el Minvu es tu contraparte técnica y no la contraloría, y hoy día la contraloría, que me parece bien, ha elevado sus estándares pero ya no solamente versa o fiscaliza cuestiones administrativas, sino que también cuestiones de fondo. Pero esa pega la debiese estar haciendo el MINVU, cuando el MINVU a uno le dice okey o cuando va y te dice su proyecto está listo, resolviste todas las precauciones desde el punto de vista técnico hasta ahí debiese llegar, pero pasa en la práctica que llegas a la contraloría en toma de razón y contraloría te lo devuelve observado por todos lados. Y de nuevo todo el proceso se repite, y lamentablemente para llegar a la contraloría hay que dar toda la vuelta, entonces ahí hay una cuestión que hay que mejorar porque quien corta el queque del punto de vista técnico, o lo corta MINVU que es su pega, o lo corta la contraloría, pero eso le incorpora incertidumbre al proceso, por así decirlo y lo dilata.

MJ: Ahora entiendo porque se ha demorado el plan regulador, me llamaba la atención.

AP: el promedio nacional de un proceso de un nuevo PRC es de 12 años.

MJ: Tus expectativas a nivel urbano de Valdivia ¿cuáles son?, ¿o tus mayores intereses en la ciudad?

AP: Mira yo creo que la ciudad tiene grandes potenciales. Yo creo que los indicadores que han ido saliendo algo dicen, no les creo mucho pero algo dicen, mi anhelo es justamente que ojalá Valdivia se transformará en un icono respecto a la calidad de vida, pero para eso yo diría que hay tres dimensiones que son fundamentales; una la movilidad urbana, Valdivia tiene que cambiar su forma de moverse, hoy día se mueve así...

MJ: ¿oye esto me lo puedes enviar?

AP: Esto es público, esto tú lo puedes bajar en Mercado Público, son las bases técnicas de una licitación que hice... mira por ejemplo esto es en base a la encuesta origen destino de SECTRA, en el 2002 el 39% de los viajes se movían en transporte público mayor, o en micro como quieras llamarlo, del 39% bajamos al 30%, pero el cambio más brusco la caminata, de un 35% bajo al 18%, la bicicleta se ha mantenido porcentualmente, y el automóvil se pegó una disparada de un 24% a un 49%, es decir hoy 5 de cada 10 viajes diarios se realizan en automóvil privado, y esa tendencia tal vez está bien para una ciudad metropolitana, pero no para una ciudad de tamaño intermedio. En Valdivia el tiempo de viaje promedio no demora más de, no debiese demorar más de 15 o 20 minutos. Ahora porque está pasando esto: primero porque con el acceso a crédito es mucho más fácil acceder a un automóvil que eso significa un cambio cultural, segundo, y entendiendo también todo lo que significaba anteriormente o hace muy poco comprarse un automóvil, un signo de estatus, el cabro terminaba de estudiar y lo primero que hacía era comprarse un automóvil, era visto como algo bueno. Ahora el problema no es la adquisición del bien sino que el uso, el cómo usas el bien.

MJ: Claro, menos en una ciudad como Valdivia.

AP: Entonces hay gente que usa el tiempo, el desplazamiento promedio del automóvil privado en Valdivia es 3,5 km, ¿vale la pena? entonces hay una cuestión cultural súper fuerte, pero también eso ayuda mucho la calidad del transporte público, nuestro transporte público es el mismo o es equivalente al cultural y funcionalmente al de los años 80 en Santiago. Nuestro sistema es anterior a los micros amarillos, ese es el sistema que nosotros tenemos.

MJ: Pero en cuanto a sistema ¿te refieres como a fachada de las micros o las rutas?

AP: No, no, al sistema completo operacional, la operación del sistema de transporte público en Valdivia, desde el punto de vista conceptual y funcional es el mismo de aquella época. Pero esto es común en todas las ciudades de tamaño intermedio, a excepción de tal vez concepción, que es un poco más moderno, obviamente dejando fuera el Transantiago, y o sea es una cuestión que ha pasado a nivel nacional, y lo que pasa que requiere urgente, lo que pasa en ese sentido que las ciudades de tamaño intermedio son una oportunidad.

MJ: me imagino que es más fácil modificar las cosas.

AP: no sé si es más fácil pero tiene una escala de trabajo menor, porque culturalmente también hay muchas barreras, acá la principal barrera para cambiar el sistema o para modernizar el sistema son los mismos que hoy día trabajan en el sistema.

MJ: Claro, igual me imaginaba que acá había más uso de bicicleta, no imagine que era tan bajo.

AP: lo que pasa es que hoy día si tu analizas los números en valores absolutos en el 2002 eran 6700 viajes diarios hoy día son casi son 10000 y fracción, pero en porcentaje es lo mismo, proporcionalmente. Lo que pasa que pasamos de 350000 viajes diarios a 561000, subió todo. Ahora nuestra aspiración, ahora esto sin la ciclovia que han ido apareciendo, nosotros hemos hecho ciclovia, el Minvu ha hecho ciclovia, ya y ahí también se genera un cambio cultural de por medio, yo aspiro a que no se po en la próxima EOD suponte tu que la hicieran en el 2023 subiéramos al 5% sería un éxito rotundo. Entonces ese es el primer anhelo, el tema de la movilidad yo creo que perfectamente podemos llegar a una movilidad sustentable más que publica, con un sistema de transporte basado principalmente en el transporte público, la bicicleta, y la caminata, integrado operacionalmente, pero también tarifariamente, y a eso hay que incluirle el río.

MJ: ¿Cómo el río?

AP: Transporte fluvial, si nosotros logramos hacer un sistema operacionalmente integrado, pero no solamente operacionalmente sino que también tarifariamente integrado y tecnológicamente integrado, o sea una especie de bip que te permita usar bicicleta, el río, ¿ya? en el entendido que todos los sistemas de transporte en el mundo, de transporte público en el mundo requieren subsidio, no hay ninguna que tenga numero azules, y eso tiene que entenderlo el Estado, entonces ahí quizás alguna política de segunda generación seria de frentón que el transporte público, tal como lo hace metro, sea administrado por una empresa del estado, porque hoy día a través de las concesiones la administran privados, pero tal vez un paso interesante seria generar en empresas públicas que se hagan cargo del transporte público, en regiones, o en microrregiones tal vez, ¿cachai? Ó sea y cambiar el concepto, entonces y eso, pero eso es un cambio cultural, pero yo creo que se puede sobre todo en ciudades de tamaño intermedio. Un ejemplo muy interesante fue lo que, o lo que está haciendo Punta Arenas, una sola empresa que concesionó se hizo cargo de todo el transporte público, seguían funcionando los taxis colectivos, y trabajaban con gas, entonces es muy interesante, no sé si la concesión continuo pero es la única de ciudad intermedia que tiene un solo gran concesionario y que se hace cargo de todo el transporte público, y funciona bien, la pregunta es si es rentable o no, rentable no es pero en ningún sitio el sistema de transporte público en el mundo, no solamente en Chile es rentable, y por eso requieren subsidio, ni las bicicletas públicas, ni mobike es rentable, todo requiere subsidio, entonces el Estado se encarga, cuando se hacen esos contratos de generar ciertas regalías para que pueda por ejemplo por eso, había otra empresa aparte de mobike como las de itau, ellos están en una crisis financiera hoy día importante.

MJ: En Conce están los monopatines

AP: Ah sí pero ese modelo de transporte es carísimo por ejemplo, por la tarifa. Por ejemplo con las bicis igual pagas, pero quien opera siempre va a tener un subsidio, o tiene que generar un segundo negocio, un modelo de negocio generalmente para la publicidad, para sustentar el negocio, con solamente transporte público no funciona

MJ: ¿Entonces tus expectativas a nivel de transporte?

AP: la movilidad urbana, una ciudad que deje de crecer hacia afuera y comience a crecer hacia dentro de forma inteligente, o hacia arriba de forma inteligente, que se densifique adecuadamente, porque densificación no es lo mismo que altura, y tercero que ponga en valor los ríos y espacios naturales como los humedales, que hoy día también están amenazados por la tendencia de la dinámica inmobiliaria. En ese sentido es muy positivo la nueva ley de humedales urbano, esta figura de protección que nos va a ayudar un poquito.

MJ: En Valdivia los mayores inversores en la ciudad ¿cuáles identificas más que crees?

AP: Claro, la inmobiliaria asociado a proyectos residenciales, que sería Socovesa, Pacal, Martavit, y bueno el Estado, es un gran inversor, con proyectos de infraestructura pública.

MJ: ¿En que ves eso del Estado, en que infraestructura?

AP: Por ejemplo los nuevos puentes que están en camino, se tiene que concesionar los accesos norte-sur a través del MOP, entonces hay una cartera de proyectos muy interesante que si llega a concretarse de aquí a 10 años le va a cambiar la cara a Valdivia.

MJ: ¿Estos proyectos públicos más los privados están como a la par entonces? ¿o no?

AP: No sé si a la par, no tengo los datos. Lo que si siento que falta mayor diversidad de inversión asociada a actividades productivas, que le permitan entregar una identidad a la ciudad desde esa perspectiva.

MJ: Igual Valdivia es bien turístico, igual está reconocida como una ciudad para venir a pasear....

AP: Pero en los datos concretos no tanto.

MJ: ¿Entonces cual es como la principal matriz económica de Valdivia?

AP: Comercio y servicios, y varios economistas postulan, hay uno coreano que vino hace muy poco de Corea del Sur, postula que si tu no le incorporas valor agregado a tu matriz económica productiva es muy difícil que alcances el desarrollo, entonces con comercio y servicios no basta, porque el comercio y servicios es complementario a aquellas actividades productivas que le dan valor agregado a lo que sea. Entonces acá en Valdivia hay que apostar quizás entendiendo que tiene vocación universitaria, a industria del conocimiento, a industria culturales, industria sin chimenea por así decirlo, de segunda generación, o tal vez industrias, ah bueno y la cerveza, tomar en serio el tema de la cerveza, que yo siento que no se ha tomado en serio que es un activo que tiene la ciudad que perfectamente la podría posicionar a nivel global, dicho de otra forma podrías tener gringos chupando todo el año, pero si lo hicieras bien, no se le ha dado el énfasis necesario, es un cluster muy interesante que podría desarrollarse mejor.

MJ: ¿Consideras que hacen falta herramientas de planificación vigentes?, ¿cómo el PRC, lo que hablábamos considera que debería haber un nuevo PRC? o un Plan municipal de Cultura, u otro, igual hay varios planes....

AP: Por supuesto, yo creo que ojo con los planes reguladores que tampoco resuelven todo, es como acuerdos mínimos, como la constitución que está de moda, son acuerdos mínimos en materia de regulación del uso del suelo, porque uno propone a través de un PRC pero después que se concrete es harina de otro costal. Lo que si yo creo falta modernizar todo lo que es el ejercicio de la planificación urbana desde el punto de vista de la coordinación intersectorial porque muchas veces tienes planes que se superponen o servicios haciendo lo mismo, duplicando, doble pega, recurso, y la financiación. Yo creo que es clave cuando hablo de un ejercicio integral de la planificación urbana, no solamente de la intersectorialidad con los demás servicios públicos, sino que con el privado, con los actores sociales, con la ciudadanía, es decir mejorar desarrollar un modelo de gobernanza que te permita gestionar la ciudad, el desarrollo del financiamiento de la ciudad de una manera diferente, y ahí falta institucionalidad. Chile no tiene institucionalidad que permita generar modelos de gobernanza robustos en el tiempo. No es que funcione mal, si el Estado igual al final del día hace su pega, pero los costos

operacionales son mucho más altos, sobre todo con la ciudadanía que tenemos hoy, con los cambios que se están produciendo, yo creo que es súper importante avanzar hacia políticas públicas de segunda generación, que te permitan desarrollar modelos de gestión urbana, o de cogestión urbana, cogestión, o sea dos, tres, cuatro partes, todos los actores sobre la mesa pero con una institucionalidad que te permita darle sustentabilidad en el tiempo.

MJ: ¿Los aspectos urbanos positivos y negativos que consideras de Valdivia? Igual es tipo resumen de todo

AP: un poco lo que hemos dicho, a ver un aspecto urbano negativo, por ejemplo el crecimiento descontrolado hacia la periferia, y no solamente hacia la periferia sino hacia áreas de riesgo, amenazando humedales, amenazando el río, yo creo que esa es una tendencia negativa que no hemos podido controlar. Bueno lo otro negativo es el uso de la leña como método de calefacción, yo creo que eso también es complejo se podrían emplear otros métodos como la geotermia del suelo, de hecho este mismo gobierno regional está desarrollando en la localidad de Liquille un proyecto de ese tipo para darle energía al pueblo completo, súper interesante. Y cuando hablamos de geotermia no estamos hablando que necesariamente tienes que estar conectado al volcán, estamos hablando de subsuelo. Lo otro es que creo que otra cuestión que me parece urgente de tratar, y no muchas veces se visualiza es la inversión que tiene que desarrollar aquellas empresas privadas que se hacen cargo de servicios públicos, por ejemplo la sanitaria, tenemos un problema muy grande, porque la sanitaria no ha desarrollado todas las inversiones que debiese desarrollar para que la ciudad siga creciendo de buena forma.

MJ: ¿Qué es la sanitaria?, ¿cómo aguas servidas?

AP: No, Aguas decimas, por ejemplo tenemos proyectos en la Isla Teja que no se les puede dar el permiso de edificación porque no cuentan con factibilidad sanitaria, y no porque estén fuera del radio operacional, están dentro del radio operacional, sino porque la empresa no ha hecho las inversiones que tiene que hacer. Vuelvo al tema de la sinergia, insisto, entre todos los actores, de este modelo institucional que te permita, entonces por ejemplo el servicio público del alumbrado público, o de la luz, de la luz preferentemente, o el soterramiento de todas las telecomunicaciones, de la luz y las telecomunicaciones, entonces ahí falta, el privado trabajo a su antojo, o bueno no tanto a su antojo, tiene una regulación, pero desde el punto de vista urbano no hay conexión, si vas a la primera cuadra de Picarte la ensalada de cables que hay aéreos, y ellos no tienen por qué cumplir con una cuestión estética por así decirlo, entonces ahí falta también coordinación. Pero insisto eso ya es un déficit institucional entre aquellas empresas que se hacen cargo de servicios urbanos y el gobierno local.

MJ: ¿Esto último entonces cabe dentro de lo negativo?

AP: Como negativo pero yo creo que es transversal a todas las ciudades en todo caso.

MJ: ¿Y aspectos positivos?

AP: Su escala humana, su escala. El hecho de que tú puedas no sé, irte caminando, bueno en ese sentido yo soy un privilegiado, no sé si todos pueden hacer lo mismo pero que tu puedas caminar a gran parte de tus destinos, eso su escala humana. Obviamente su naturaleza y paisaje natural, y tercero yo diría que el empoderamiento de la ciudadanía, mucha gente lo ve como un cacho, ya están reclamando, pero yo lo veo como algo positivo, y tienes que incorporarlo a los procesos de planificación, lo que pasa que muchas veces yo lo veo como algo positivo a algo negativo.

MJ: ¿Y eso viene de parte de organizaciones independiente o de JJVV?

AP: De JJVV, organizaciones funcionales y no funcionales, vecinos comunes y corrientes, clubes, de todo po, que se manifiestan en el territorio de la más diversa manera, y eso es un desafío también para la gobernanza. Insisto en el desarrollo de un modelo de gestión que permita la gestión de la ciudad de una manera diferente, desde el punto de vista de la canalización de requerimientos, desde el punto de vista del desarrollo de una visión de ciudad, desde el punto de financiamiento que es clave, financiamiento público-privado, se podría innovar mucho en financiamiento público privado para el desarrollo o para la gestión urbana, mucho, pero muchas veces se le demoniza al privado que también es malo, entonces un modelo de cogestión podría permitir pegarnos el salto que ninguna ciudad de Chile se ha podido dar.

MJ: Ya y la última pregunta, ¿cuál crees que es la causa de existencia de los barrios más pobres? y si han sido desplazados por otros barrios, lo que me decías por ejemplo del centro que desplaza a otras persona....

AP: El mercado, el mercado y la políticas públicas en materia de planificación urbano que ha desarrollado el estado porque ha permitido un poco en el fondo que el mercado prevalezca, no hay un equilibrio, incluso el mismo estado a la hora de desarrollar vivienda social manda a la gente a la periferia

MJ; Igual me imagino que donde están los barrios más pobres son como zonas de riesgo ¿o no?

AP: No necesariamente, lo que pasa es que en el valor del suelo inciden una serie de variables entonces, y la variable más fuerte a la hora de resolver el tema de la vivienda, el déficit de la vivienda, es el valor del suelo, y el estado compra donde generalmente sea más barato

MJ: ¿Y ahí el mismo estado hace las viviendas?

AP: Generalmente, el mismo estado, a través de las que se conocen como las EGIS, que son como inmobiliarias para el desarrollo de viviendas sociales, también pueden ser asociaciones con privadas como Socovesa, o Pacal, lo que pasa es que tienes varios instrumentos que pueden subsidiar a la demanda y a la oferta, generalmente se hacen con proyectos inmobiliarios que subsidian a la demanda. Pero por ejemplo en Temuco hay mucho proyecto que se ha desarrollado subsidiando la oferta, y ha mejorado la calidad de la edificación.

ENT-2 (Organización social)

NZ: Nilo Zuñiga – Secretario Corporación de Desarrollo Catrico

MJ: María José Águila

ENT-2

MJ: Bueno su nombre es Nilo Zuñiga....

NZ: Si, mi nombre es Nilo Zuñiga Secretario de la Corporación de Desarrollo Catrico.

MJ: Ya, ¿me puede explicar un poco lo del Parque? el proyecto, lo que es Catrico

NZ: Mira el parque nació hace 12 o 14 años como idea, producto de que, bueno había una convivencia con un basural que fue creciendo mucho de tamaño.

MJ: ¿En qué parte está ubicado?

NZ: En Avenida de los pobres, en Avenida San Luis lo que hoy es el parque urbano Catrico. Y ahí bueno varia gente estaba media chata con eso, pensamos que se le podía dar algún uso al espacio del humedal y ahí nació el parque urbano Catrico.

MJ: Y ¿esto ya es un parque?

NZ: Sí, ya tenemos resultados. Se está construyendo ahora la segunda parte, y la primera está por acá. Nosotros estamos aquí, y si miras acá te das cuenta de la extensión.

MJ: El parque entonces nace de la necesidad de proteger un lugar natural que estaba convirtiéndose en basural.

NZ: Nace con la idea de que haya menos basura, menos violaciones de mujeres, menos cogoteo, ahí han violado a muchas mujeres

MJ: Es un lugar peligroso entonces, y ¿ahora sigue siendo peligroso?

NZ: Yo siento que ya no es como antes, ahora es un espacio con mucha más luz, vamos a tener seguridad guardias, y nosotros tenemos una relación bien estrecha con los vecinos, con los clubes deportivos, entonces por ahí queremos entre todos cuidar el espacio.

MJ: ya, entonces como primera pregunta, ¿cómo describiría usted la situación urbana actual de Valdivia?

NZ: Yo encuentro que está tensionado porque Valdivia fue capital regional, empezó a llegar un poco más de gente de afuera, empezaron a haber nuevos barrios, y acá hay mucha especulación con el precio de los terrenos, entonces yo creo que la sociedad, la ciudad está en esa tensión, en la necesidad de crecer, pero digamos que también con mucha falta de espacio.

MJ: ¿Y esa especulación dónde se da principalmente?, ¿en el centro, en la periferia?

NZ: Se da en el centro y en la periferia, una de las grandes especuladoras es la Universidad Austral de Chile, para que tu sepas.

MJ: ¿Por qué?

NZ: Porque la Universidad Austral de Chile es una corporación porque tiene una universidad no cierto, está unida muy fuerte a lo que es la masonería acá, y de lo que es digamos toda los alemanes, la comunidad alemana, que hizo muchos aporte acá en Valdivia. Entonces hubo una onda de mucha gente de la comunidad alemana de dejar sus pertenencias a la universidad cuando ellos murieran, porque todos veían que era una institución digamos de alta medida para todo el sur de Chile, entonces mucha gente le fue dejando terrenos a la universidad, y la gente se iba muriendo y iba dejando terrenos, entonces la universidad al pasar los años fue quedando con muy amplia cantidad de terrenos, de hecho más de la mitad de la Isla Teja es de la universidad, entonces está en ese manejo inmobiliario que no tiene que ver con su misión institucional, y que la ensucia bastante, esto no sale en los diarios yo te cuento lo que yo sé.

MJ: entiendo, o sea igual es un agente importante en cómo se va construyendo la ciudad.

NZ: sí, sí.

MJ: y ¿quiénes considera que son los mayores inversores en la ciudad? como las instituciones o empresas privadas, o públicas, que pongan plata para el crecimiento de la ciudad, como a nivel de infraestructura.

NZ: Ó sea está el Serviu, el MOP, que están digamos con inversiones, el ministerio de educación también mejorando colegios. Y después están las inmobiliarias, que varias están invirtiendo aunque no sé si son de acá, en Isla Teja se ha visto el levantamiento de varias torres, en el centro también se han visto algunos departamentos que están con la idea de densificar la ciudad, verticalizarla, como está tan caro el terreno empiezan a subir.

MJ: Claro, ¿y constructoras o inmobiliarias que conozca por nombre?

NZ: está mmm la Socovesa que es la más grande, está Socen que está haciendo la segunda parte del parque Catrico.

MJ: ¿Y eso es una inmobiliaria o constructora pública?

NZ: Es una constructora privada, no hay constructoras públicas en Chile.

MJ: ya mmm ¿considera qué hacen falta herramientas de planificación vigentes y por qué si es que son urgente? como por ejemplo el PRC del año 88 creo, o quizás algún otro plan

NZ: Mira no estoy muy actualizado en lo que son pero yo entiendo que tendríamos que tenerlo, o sea si ya no tenemos PRC ya es como...

MJ: Pero en este caso por ejemplo para el parque, o los intereses del grupo donde está usted trabajando

NZ: Si, en ese sentido sí.

MJ: ese espacio es un espacio natural ¿cierto?

NZ: mira es un humedal, que se fue construyendo por el borde, es un parque que está por entregarse la primera parte que son 20 há, a mi gusto tiene mucho cemento pero igual es una mejora urbanística, con mucho cemento como te digo pero igual es mejora. Y nosotros ahí lo que vamos a trabajar va a ser un modelo de gobernanza ciudadano del parque, nosotros vamos a hacer la mantención, los guardias. El parque en si es urbano, es como el parque O'Higgins, pero que convive con un humedal.

MJ: ¿Y quién comenzó a construir alrededor del humedal?, ¿cómo viviendas sociales o casa que se fueron poniendo?

NZ: No, en ese humedal habían algunas construcciones, pocas casas, yo creo que menos de 10 casas, porque en realidad era un humedal cototudo, no podías llegar e instalarte, porque o los mosquitos, o el barro cachai, más el basural, era como inhóspito, entonces no es que haya habido mucha gente.

MJ: Ó sea la idea del parque es como para rescatar ese espacio

NZ: Si, antes terminaba la ciudad ahí, era como la última calle de la ciudad.

MJ: ¿y cómo ha visto la transformación de la ciudad desde que vive en Valdivia? en cuanto a barrios, infraestructura...

NZ: Mira yo creo que hemos mejorado, no a la velocidad que se requiere, con muy malos servicios, la gestión pública en cuanto salud y educación ha sido julepe pa' eso. Además faltan ganas, porque pueden hacer un muy buen diagnóstico y un buen plan si nadie va a trabajar realmente, y yo creo que eso le ha faltado a la ciudad. Se ha avanzado si como te digo, en la construcción de viviendas sociales pero rasca, sin imaginación, yo creo que en general el Estado en sus respuestas sociales es bastante julepe, rasca, y caro, yo creo que uno de los problemas que tiene Chile es el Estado, yo lo haría de nuevo con cosas que sirvan.

MJ: Pero por ejemplo ¿desde que es chico hasta ahora?, como usted es de Valdivia que puede ver como las viviendas sociales, o turismo, como ha ido cambiando eso.

NZ: antes había muchos campamentos acá en Valdivia, antes te hablo del 80 por ahí. Estaba lleno de campamentos, eso ha mejorado progresivamente, detrás de la Corvi y al medio está llena.

MJ: ¿Y la Corvi era una población que se hizo de manera estatal?

NZ: la Corvi tengo entendido que si, después del terremoto, todos partieron si de esas construcciones donde te dan el terreno y te hacían el baño y la cocina, y después la gente iba haciendo el resto.

MJ: Entonces ¿principalmente eso?, los servicios no han mejorado mucho pero igual en cuanto a vivienda se ha visto una mejora.

NZ: si exacto, o sea entre vivir en una toma y algo regularizado, o sea ya igual tienes la vivienda pero no tienes ni buena salud, ni buena educación, entonces ahí sigues tienen pobreza, mejor que antes pero igual es pobreza.

MJ: Claro, ahora ¿cuál crees que es la causa de la existencia de estos barrios más pobres?, y si estos han sido desplazados por otros o por otros habitantes.

NZ: Bueno porque el Estado en definitiva hacen la ciudad y dicen ya aquí van los pobres. Antes te ayudaba con terreno, ahora te ayuda con subsidio para que te compres una casa, en definitiva es el Estado el que va haciendo la planificación de la ciudad.

MJ: Entonces el Estado en definitiva es el que ha permitido que la gente más pobre se ubique en las zonas más periféricas.

NZ: Ha permitido y ha planificado, ha hecho poblaciones sin plazas, ha hecho casas callampientas, casas que no tienen aislación, el Estado hace las cosas ahí al peo. Ahora lo otro es que en Chile hay mucho paternalismo, después que llego la democracia creo que se tendió mucho al paternalismo, no ayudo pa ná, yo no creo que sea una solución para los problemas.

MJ: y en este mismo contexto, ¿el turismo y el comercio han afectado a que algunos barrios crezcan más que otros?

NZ: Ó sea el turismo ha sido uno de los motores, el eje de la región, después del terremoto del 60, y ya en los 80 o 90s fue muy fuerte el turismo, ahora ayuda a crecer acá al casco urbano céntrico de la ciudad mayoritariamente. Por otro lado el comercio lo mismo, se ubica en el centro y funciona mayormente ahí.

MJ: ¿Y en la periferia que hay?

NZ: son poblaciones, la gente va a dormir allá, o sea obviamente tienes comercio pero es el minimarket de la esquina, ese tipo de cuestiones.

MJ: ¿y la gente aquí de que trabaja principalmente?

NZ: Tenemos un fuerte en el servicio, hay gente que trabaja igual fuera de la ciudad, en las forestales, pero básicamente Valdivia es servicios, comercio, y servicios públicos. Acá las empresas más grandes son el hospital, la municipalidad, la universidad, la Kunstman, pero no tienes mucho, no hay mucha diversidad.

MJ: ¿y los aspectos urbanos positivos y negativos que considera de Valdivia?

NZ: Lo positivo es que es pequeño, a mí me gustan las ciudades pequeñas, eeh yo creo que ligerito vamos a tener completa nuestra red de ciclo vías, es buena pero le faltan conexiones.

MJ: ¿Y aspectos negativos de la ciudad?

NZ: Está el tema de la chacra que tenemos con los humedales, ahí digamos hay una necesidad de protegerlos, eso es una pelea de todos los años, 4 o 5 años peleando lo mismo. Por lo menos nosotros, o yo trato de llegar a un consenso porque entre pelea y pelea no se llega a mucho, está bien un rato pero sino no se llega a nada. El gran problema de Valdivia y el urbanismo acá es el tema de los humedales, que algunos quieren rellenarlos a la mala y otros queremos que se salven.

ENT-3 (Ámbito Público)

CP: Carolina Parra- Encargada de Desarrollo Urbano e Infraestructura Seremi MINVU Los Ríos

MJ: María José Águila

JP: José Prada

MJ: Entonces acá me decías que 2.

CP: Si, lo que pasa es que si bien hay acceso a servicios el problema es de conexión, que es el principal elemento para poder acceder. Porque como está el río en medio de la ciudad se divide, divide digamos, y lamentablemente tiene ese concepto hoy día de división, antes cuando no existían los puentes estaban los muelles entonces la gente se desplazaba por el río en bote, usaban ese tipo de movilidad fluvial, hoy día eso es lo que se está queriendo hacer de nuevo porque tu podrías moverte en tiempos más cortos al frente, a Isla Teja, a todos los sectores del frente, a las Animas, desde el centro consolidado que es el que concentra todos los servicios y equipamientos, sin embargo yo creo que una es la restricción de conexión y la otra es la cantidad de servicios para el tamaño o la dimensión que tiene este barrio.

MJ: Igual Isla Teja ha crecido harto

CP: Mucho, mucho, hay mucho proyecto inmobiliario por allá, no sé si han ido a dar una vuelta.

MJ: si, de hecho murió alguien.

CP: Se cayó un señor de un edificio, de un andamio, y el otro quedó como hospitalizado algo así, entonces hay mucho desarrollo inmobiliario, es un lugar muy deseado para vivir, por las características ambientales, paisajísticas que tiene y todo.

MJ: Ahora las Ánimas en cuanto a acceso a servicios

CP: mmmm si igual es complejo

MJ: ¿Ese es como el sector más popular de Valdivia o no?

CP: Las Ánimas toda la periferia, este cordón por acá, claro por ejemplo aquí Las Mulatas, yo creo a veces que estos análisis son muy macro, porque ponte tu desde esta calle que probablemente, esta calle no sé si es Simpson, me gustaría orientarme en los límites porque en las cartografías censales a escala de distrito en mi opinión son muy macro, en mi opinión encuentro que a escala de manzana es más apropiada porque por ejemplo aquí pasan muchas cosas.

MJ: Es como diverso este barrio

CP: Si ahí pasan muchas cosas, y que como meterlas todas, como para evaluarlo...

MJ: Igual note que hay una división de Valdivia que es como diferente, que tiene la municipalidad, yo sé que estos barrios no se llaman así popularmente.

CP: Mira no es Simpson, es Bueras, viste es una calle. Santiago Bueras, de aquí hacía abajo, eso lo puedes superponer, bueno si lo tienes en SIG se va a superponer solo, pero si lo haces análogo. Esta calle todo Bueras hacía acá esta como el barrio más antiguo de Valdivia, de Bueras hacía dentro, de Bueras hacía fuera, hacía el sur, es más todo lo nuevo, mira fíjate, estos incluso son barrios sociales, aquí hay unos condominios de inmobiliarias, hay de todo, aquí también hay harto Socovesa, por este sector esta lo que era Valdicorp, todo lo que está asociado a las cooperativas, todo eso, y este es el centro consolidado. Entonces parte de este barrio de Las Ánimas es como un poco esto, entonces el acceso a servicio todavía sigue siendo difícil, yo creo que todavía tiene un 2, no tiene restricciones mínimas.

MJ: ¿Y Mercedes que es el sector de acá de la costanera?

CP: No, yo creo que ese no tiene problemas.

MJ: ¿Camilo Henríquez?

CP: Yo creo que tampoco, si tiene son mínimas, 1 o 0.

MJ: Y ¿las Mulatas?

CP: Yo creo que ese si tiene, yo creo que un 2.

MJ: ¿Pantano?

CP: yo creo que ese no tiene problema a acceso de servicios.

MJ: ¿Aguirre?, ¿Aguirre igual es barrios bajos o solo es esta parte?

CP: No, esa es calle Aníbal Pinto, y de Aníbal Pinto hacia acá está, hay un parque por acá que es el parque Harnecker, que mira es ese. Cuando tu entras desde el norte, entras por este puente y ahí está el Parque, ahí está el Jumbo, el coliseo, es como la parte de entrada de Valdivia eso, este sector el que está mostrando ahí.

MJ: Ó sea igual me imagino que hay acceso a servicio, si está como en el centro.

CP: Si, o sea yo diría que ahí no hay como problema, le pondría 1. Sabes porque el gran problema que se produce aquí de nuevo es el tema de tránsito, la congestión.

MJ: y ¿Estancilla?

CP: Ahí vive bien poca gente la verdad.

MJ: Pero es como un sector privilegiado.

CP: Si pero sabes qué acceso a servicio ellos no tienen...

MJ: ¿un 3 entonces?

CP: si, yo creo que ellos aunque estén ahí en como una burbuja son los que están más complicados, es como similar a las periferias con las poblaciones más vulnerables pero acá la diferencia es que...

MJ: que tienen autos y los recursos como para poder movilizarse

CP: Si entonces igual tiene difícil acceso.

MJ: ¿Estación?

CP: Collico, yo creo que ese tiene 2. Porque por ejemplo de Collico a acá si hay problema, pero cuando toman el barquito y llegan al centro...

MJ: Ah entonces ¿hay transporte fluvial?

CP: Si pero es muy poco y caro, por eso la gente como que no lo usa mucho, entonces hay un rol más turístico.

MJ: ¿Huellelhue?

CP: Ese igual es como este borde, yo le pondría un 2.

MJ: ¿Y Teniente Merino?

CP: Si, también un 2.

MJ: Ahora en cuanto a la materialidad de la vivienda de Isla Teja.

CP: Ya, no ahí no hay viviendas malas, tristemente las que están malas son las patrimoniales algunas, pero las están restaurando, no Isla Teja es como un chiche.

MJ: ¿Las Ánimas?

CP: Ya ahí yo creo que tenemos más problemas, ahí estamos entre 2 y 3, yo le pondría un 3, porque son menos las buenas que las malas.

MJ: En Mercedes

CP: fíjate que ahí la materialidad de la vivienda, es que hay poca vivienda, y la materialidad más bien es de las edificaciones más que la vivienda, porque en ese sentido el centro uno de los problemas que tiene es que no se vive, que en la noche queda casi vacío. Y la materialidad de las edificaciones que hay en el centro no es muy buena, un 2.

MJ: ¿En Camilo Henríquez?

CP: Si igual un 2

MJ: ¿En las Mulatas?

CP: mmm ahí esta mezcladito, si porque ahí ponte tu es muy vulnerable, pero en esta parte no hay problema. De hecho yo vivo por aquí, y son casas normales, casa DFL2, con un patio pequeñito, típica casa de Socovesa. Ahora la materialidad, ¿es la materialidad, no es la calidad de la edificación?

MJ: mmm si, o sea yo lo puse como materialidad pero igual en el fondo se refiere a eso también.

CP: ya, emm yo creo que en el caso de las Mulatas lo tiraría más para restricciones medias, un 2.

MJ: En Pantano, en barrios bajos

CP: No, ahí yo encuentro que es terrible, un 3, porque mira después que salgan de acá date una vuelta sube por esta esquina hacia arriba por calle Frick y trata de recorrer las calles, te vas a fijar que de hecho aquí lo puedes ver en la foto satelital, mira el grano como es aquí, mira lo que pasa al interior, mira. Está lleno de sucuchos, mira, son cabañas pero de pésimo estándar, ninguna cumple la norma, si se te quema una que está en medio de la manzana quemas la manzana entera porque no tienes por dónde meter un carro bomba, y hay un nivel de informalidad de construcción acá atrás terrible, nosotros estamos haciendo un piloto aquí que es un programa que se llama regeneración de las centrales, y elegimos este sector por lo mismo, porque tiene todos los beneficios de vivir al lado del centro, que justamente todos los accesos a los servicios y todo eso, pero hay un tema con la proliferación digamos de la edificación irregular e informal como al interior de las manzanas que genera un riesgo súper alto, y además una calidad de vida súper mala, porque son cabañas de bajo estándar, hay una que otra que son de buen estándar, pero en general la calidad es súper mala.

MJ: Me imagino que son para estudiantes en general.

CP: Si en general es para estudiante, es como cabañas baratas, de bajo costo de arriendo y bajo costo de inversión, entonces el estándar de construcción es súper malo, date una vuelta pero yo le pondría un 3. Porque nosotros lo que estamos tratando de promover es mejorar la calidad de construcción, están tratando de hacer proyectos de integración social de vivienda en el sector, eso es lo que estamos tratando de implementar.

MJ: En Aguirre

CP: El Aguirre, mmm, yo diría que 1, porque igual hay más edificios nuevos, está la clínica.

MJ: ¿Por acá está el parque Krahmer o no?

CP: El parque Krahmer está por acá mira, está más allá de Santiago Bueras. Yo vivo cerquita del parque Krahmer, es como el patio de mi casa.

MJ: Igual es imponente el parque Krahmer porque hay como puras casitas bajas y ese edificio gigante

CP: Si, ha tenido varios problemas ese parque, ese sector. Mira ese es el parque Krahmer, todo ese sector, acá hay una especie como de reducto de humedal y esto es humedal.

MJ: ¿Y el edificio donde lo están haciendo?

CP: El edificio lo están haciendo aquí, y yo vivo acá. Entonces yo con mi hija salgo en bici todos los días, y damos una vuelta y vemos la construcción.

MJ: aah ya, ahora ¿en Estancilla?

CP: 0

MJ: ¿En Estación?

CP: Ahí yo diría que hay de todo, hay nuevas, hay refaccionadas, pero yo no creo que sea tanto, diría 1.

MJ: ¿En Huellehue?

CP: yo creo que es 2.

MJ: ¿En teniente Merino?

CP: también es malo un 3.

MJ: Igual una ingeniera civil nos contaba que por aquí están haciendo viviendas sociales donde hay un humedal, como que empiezan a construir sin permisos

CP: Claro, yo no sé si será tan así, pero nosotros por lo menos los proyectos que estamos viendo tienen que tener todos los permisos. Y sobre humedales lo que hemos intentado hacer es coordinar con medio ambiente, de hecho tenemos una mesa de trabajo juntos y lo que nosotros estamos haciendo es un proyecto acá en Guacamayo, ese es el que yo tengo conocimiento, no sé si hayan otros más, pero lo que se está intentando acá en Paillao con unos terrenos que compro el SERVIU también desarrollar unos proyectos, pero esos si tienen que tener todos los permisos, que además pasan por autorización de este departamento.

MJ: ¿Y el Serviu tiene como su propia constructora o no?

CP: El Serviu es el brazo ejecutor del ministerio de vivienda, ellos ejecutan toda la planificación que hacen las seremis de cada región, entonces nosotros tenemos una orgánica que nos rige, que nos dice que cosas puedes hacer y que no, y esa orgánica es el decreto supremo 397, ese es el que rige la seremi, dice que facultades tenemos, que departamentos hay, que funciones tiene cada departamento, y la seremi en general tiene el rol de planificar, y de gestionar

también los recursos. Y el Serviu tiene que ejecutar y materializar esos planes, esas planificaciones de corto, mediano, y largo plazo. Esos son como los roles de cada uno.

MJ: ¿Áreas verdes en Isla Teja?

CP: 0

MJ: ¿En las Ánimas?

CP: Yo diría que 2

MJ: ¿En Mercedes?

CP: Yo diría que no hay tanta área verde en el centro, ¿pero con eso te refieres a accesibilidad? porque por ejemplo para mí el valor paisajístico igual cuenta ¿o no?, porque en el centro tú no tienes grandes áreas verdes, pero puedes ver todo lo verde que hay alrededor.

MJ: Claro, pero se refiere más a eso, como la existencia de un área verde en ese barrio.

CP: Ah, ya si igual hay, un 1.

MJ: ¿En Camilo Henríquez?

CP: No, ahí ya estamos como más mermado. Yo diría que ahí es 3.

MJ: ¿En las Mulatas?

CP: Si ahí hay, hay tremendos parques, el Catrico, que es un parque urbano, así que 0.

MJ: ¿En Pantano?

CP: No ahí no hay, 3.

MJ: ¿En Aguirre?

CP: Si, si hay, ahí está el parque Hanecker, un 0.

MJ: ¿En Estancilla?

CP: 0.

MJ: ¿En Estación?

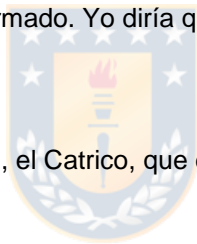
CP: un 2.

MJ: ¿En Huellehue?

CP: un 1.

MJ: ¿Y en Teniente Merino?

CP: un 3.



MJ: Ya ahora sobre diversidad socioeconómica, si hay como una mixtura de diversidad ¿en Isla Teja?

CP: No hay tanta diversidad diría yo, es como clase media alta, un 2.

MJ: ¿Las Ánimas?

CP: Ya ahí también es como homogéneo, un 2.

MJ: ¿Mercedes?

CP: Si yo creo que ahí es más diverso, pondría un 1.

MJ: ¿En Camilo Henríquez?

CP: También puede ser 1.

MJ: ¿En las Mulatas?

CP: Ahí si es diverso, hay de todo, 0.

MJ: ¿Pantano?

CP: Ahí también es diverso, pero diría que 1. No sé si tan tan tan pero también es diverso

MJ: ¿Aguirre?

CP: Podría ser un 1.

MJ: ¿En Estancilla?

CP: Ahí 3, es homogéneo.

MJ: ¿En Estación?

CP: También es diverso, yo diría que 1.

MJ: ¿En Huellehue?

CP: Yo diría que 2.

MJ: ¿En Teniente Merino?

CP: También 2.

MJ: Ahora respecto al riesgo ambiental por ejemplo en Isla Teja.

CP: ¿Riesgo ambiental?, ¿cuál es riesgo ambiental?

MJ: por ejemplo si hay viviendas sociales en zonas de inundación, de remoción en masa...

CP: Lo que pasa es que Valdivia entero si tú lo superpones, hay un mapa que es de la calidad de los suelos de Valdivia, todo el suelo de Valdivia es clase 3 vale hongo, tu no podrías

construir nada. Entonces si tú lo vieras desde esa perspectiva todo Valdivia está en riesgo, y por otro lado tienes problemas con el tema de las napas porque el agua aflora, de hecho todo esto era una laguna gigante, todo barrios bajos, hay una foto donde solo está construido por la orilla, porque todo esto era un pantano gigante, por eso se llama pantano, porque aquí todo era agua, y tu cruzabas en botecito. Y el centro eran unos canales, y todo eso se ha ido entubando, no sé si es bueno o es malo, es no más a estas alturas, lo único que yo sé y que he visto en historias es que la naturaleza en algún minuto te cobra su forma original, entonces si es por eso hoy día por ejemplo eso lo precisaría, porque hay que ir como con lo que contamos hoy día, con que contamos hoy día, por ejemplo hay un mapa de riesgos que lo hace Sernageomin y que es un mapa de inundaciones, si tú me preguntas en base a ese mapa yo te podría decir que lugares están en riesgo, también hay un mapa que es de un levantamiento de humedales, también te podría decir cuales lugares son susceptibles en distintos lados a humedales, remoción en masa no hay mayormente, en este sector está más expuesto a la remoción en masa porque aquí hay un cerrito, pero depende del sector y del riesgo que tu estés visualizando.

MJ: Yo creo que es como el barrio o distrito donde veas que hay evidente riesgo, así como que hay una casa al medio del humedal, porque igual a veces se da eso. Porque por ejemplo no sé me imagino que acá en Mercedes como que quizás no se nota tanto...

CP: Por ejemplo ahí no hay riesgo de inundación, el que está marcado riesgo de inundación es aquí, Pantano. Y hay distintos grados, mayor, menor, media, distintos grados de exposición al riesgo, entonces en este sector creo que era medio bajo, porque igual esta mitigado por las obras que se han hecho. Si tú me preguntas en el sector Las Mulatas, en mi opinión es el que está más expuesto al riesgo, porque aquí toda esta parte está lleno de humedales. Entonces en este sector por aquí está Prado Verde, Angachilla, el humedal Angachilla, está el Catrico, y está Guacamayo, entonces en mi opinión Las Mulatas yo diría que es el sector que está más expuesto a riesgo de inundación en ese orden de ideas, pero haciendo la aclaración de que también está expuesto, digamos, a ver ya hay una condición como de entrada, ya hay cosas hechas ahí, y lo que se haga de aquí pa' delante se está considerando ese riesgo, y hay algunas medidas de mitigación que se han hecho en esos lugares.

MJ: Yo creo que respecto a eso, como ya está construido, pero ahora por ejemplo si tú lo ves en Las Ánimas, ¿hay cómo un riesgo así evidente?

CP: Mira ahí es como bajo, es como 1.

MJ: ¿En Isla Teja?

CP: Yo diría que 2 podría ser.

MJ: ¿En Mercedes?

CP: 1.

MJ: ¿En Camilo Henríquez?

CP: 1 también.

MJ: En las Mulatas es alto.

CP: si un 3.

MJ: ¿En Pantano? ahí me decías que es alto.

CP: un 2, es menos que Las Mulatas.

MJ: ¿Aguirre?

CP: es que ese también esta con humedal, un 2 podría ser.

MJ: ¿Estancilla?

CP: no me acuerdo si tiene mucho riesgo pero si 1, porque de base todos tienen 1 por lo menos.

MJ: ¿Estación?

CP: Estación yo creo que es 3.

MJ: ¿Huellelhue?

CP: 3.

MJ: Y Teniente Merino.

CP: Yo creo que también 3.

MJ: Ya informalidad laboral en Isla Teja, como si es evidente igual.

CP: Chuta, ahí no conozco eso

MJ: Pero siento que como es de clase alta no es tanta la informalidad.

CP: No sabes que ahí me siento incompetente para responder eso, esa no porque no me llega ese tipo de información, el criterio no sabría cómo responderlo. El seremi fue el seremi de trabajo, así que a lo mejor él podría ayudarte, pero yo no lo sé, siento que hay que entrar a otros sectores para preguntar eso. Igual te sugiero que lo de riesgo ambiental lo corrobore con Sernageomin o con un órgano competente, porque esto otro te lo puedo contestar, pero estos dos mi opinión no es tan certera.

MJ: Igual yo creo que puedes responderla desde tu perspectiva como ciudadana pero si prefieres que no que pasemos al precio de la vivienda en Isla Teja.

CP: Ya ese si lo conozco jajaja en Isla Teja la restricción es alta.

MJ: ¿En Las Ánimas?

CP: No es tan restrictivo, pero sabes que Valdivia en general está súper caro. La casa donde yo vivo que es chiquitita, estaba nueva ahora en 150 millones de pesos, todas las casas que tu veas las más baratas en las animas, o por ejemplo acá en la orilla a 75, 80 millones, y son casas no tan grandes ni buenas, pero casi todo está de 100 millones para arriba.

JP: más caro que Conce...

CP: Si más caro que Conce, y más caro que Temuco, que yo cuando me fui a Temuco encontraba caro Temuco, entonces no, yo creo que aquí hay un tema con toda esta especie de marketing urbano que se ha hecho con Valdivia, que es la mejor ciudad para vivir, y no sé qué, pero al final del día eso lo que genera es una especie de especulación inmobiliaria, pero aparte es que hacen inaccesible algo básico que es la vivienda, entonces todos terminamos optando por arrendar porque no te tienes que preocupar de contribuciones, de nada, y no estas con el tema de la hipoteca y todas las formas de compras de casa hoy día, a no ser que tengas el dinero en efectivo.

JP: Yo recuerdo que aquí entrevistaste hace tiempo en Valdivia y me decían que aquí hay muy buena calidad de vida si tienes trabajo. Si tienes trabajo puedes acceder a la vivienda, pero si no es complicado.

CP: Si, es que es muy caro, el arriendo es muy caro, yo pagaba 220 lucas por un departamento en la Diagonal, gastos comunes no se 20 lucas más, y bien, o sea igual departamento chico pero yo necesitaba un dormitorio grande, un living y un estacionamiento, entonces acá yo arriendo una casa y el arriendo que pago son 400 lucas al mes, entonces yo pongo las 400 lucas en Conce te arrendai un tonto departamento o una media casa, acá no, es una casa chica, tiene 3 dormitorio pero así enanos. Entonces es más caro el vivir acá, en las otras cosas no es tan caro, pero en los arriendos sí. En Las Ánimas yo creo que no es tan caro, yo diría que es un 1.

MJ: Ya, ¿Mercedes?

CP: yo creo que ahí es 3 y Aguirre igual porque está al lado del centro.

MJ: ¿En Las Mulatas donde tú vives?

CP: Ahí yo diría que hay de todo, entonces 2.

MJ: ¿En Pantano?

CP: Fíjate que acá atrás no son tan caras, pero es porque uno sabe que el terreno es malito, entonces no podis hacer por ejemplo, estos edificios que están aquí atrás tienen 3 o 4 pisos, eso es lo que más pueden llegar a ser. Esto todo es parte de una copropiedad, entonces nosotros le arrendamos a una inmobiliaria este edificio, y más atrás están los departamentos que se hicieron incluso con unas lozas flotantes porque encontraron agua como a los 2 metros. Esa es la realidad de Valdivia entero, donde tu vayas tienes que poner un ítem de mejora de suelo, sino tendríamos que irnos todos.

JP: ¿Hasta qué año más o menos existió el pantano este que decías acá?

CP: Mira hay una época como en 1950, como en los 40, porque después fue todo el proceso de industrialización, porque este barrio entero es el barrio industrial de Valdivia, entonces la población obrera de ese barrio industrial empezó a vivir acá, en barrios bajos, porque le quedaba al lado del trabajo, y todas estas casas de borde que ven ustedes, eran de los dueños de esas empresas, y también las mismas empresas, hay algunos restos como la chimenea, hay restos de ese pasado como industrial del barrio, y también está en algunos restos de muelles, que son los muelles históricos que quedan. Entonces yo creo que de ahí para delante más o menos es como la fecha en que se empezó a poblar más y a densificar un poco más. De hecho de ahí vino el Riñiguazo, que no se si lo conocen ese concepto del terremoto del 60, fue conocido acá en Valdivia por dos cosas; porque una bueno porque quedó la escoba, todo en el suelo, pero después el Riñihue, que es el río que alimenta el río Calle-Calle y el río Valdivia, se

engrueso porque hubieron unas avalanchas y llego con toda esa agua y bajo por el río e inundo todo hacía acá, se llama Riñihuazo, búscalo en youtube, hay un documental del Riñihuazo, y muestra como esto se vino hacía abajo y genero todo como una especie de una ola e inundo todo. Hay unas fotos súper impactantes. Y barrios bajos siempre se inundaba, porque además con el terremoto bajo más, antes era bajo pero después con el terremoto bajo más, o sea topográficamente tiene una morfología muy rara. Y sabes que a nosotros nos ha impresionado, porque nosotros hemos trabajado harto en este barrio, llevamos trabajando como un año y algo en este barrio, lo que nos impresiona es que cuando hicimos los análisis censales demográfico hay mucha gente con niveles de educación muy alto y otras con niveles de educación muy bajos, hay como extremos. Por ejemplo acá encontramos que había como un 2%, que para nosotros igual era harto, de doctores, con niveles de doctorado, entonces oye hay un rollo ahí y sigamos indagando, hay harta industria creativa, hay harto artista, hay harto oficio, entonces tiene un rollo interesante el barrio.

JP: Si y se van allí porque el arriendo es más económico me imagino.

CP: Claro, hay mucho tema de conocimiento, ponte tu este barrio hay mucho viejito. Eso es lo otro, el grupo etario no es una pirámide, si tú haces la pirámide poblacional de este barrio no es una pirámide, es un rectángulo que tiene una franja que sobresale, esa franja que sobresale es el grupo etario de los 20 a los 26, todas las fases de estudio digamos, aquí lo que más hay es población flotante, niños muy pocos, abuelos muy poco, y se da una figura como media romboide. Entonces eso igual es interesante cruzarlo en temas de segregación, porque al analizar no solamente la edificación, las áreas verdes, el precio de la vivienda, que claramente son temas que segregan, pero por ejemplo uno para entender cómo se mueve demográficamente la gente, o como se mueve espacialmente también es interesante ver esos análisis, bueno ahí cachamos, la teoría nuestra que aquí vivían puros tatitas no era cierta jaja ¿en cuál quedamos?

MJ: En Pantano.

CP: El precio de la vivienda, yo diría que 1.

MJ: En Aguirre.

CP: yo diría que ahí 2.

MJ: En Estancilla.

CP: 3.

MJ: En Estación.

CP: 1

MJ: en Huellélhue.

CP: 1 también.

MJ: ¿Y en Teniente Merino?

CP: También creo que 1.

MJ: Y por último seguridad en Isla Teja.

CP: Seguridad, ese factor es el que se ha visto alterado este último tiempo, porque la gente después de Octubre ya no se siente segura en ninguna parte. Entonces por ejemplo yo el otro día fui, quería ir a la Teja a comprar sushi ponte tú y me quede atrapada porque estaban los pacos, perdón los carabineros, en la plaza y estaba la escoba, había una protesta, y ya eran las 8:30 de la noche, entonces la percepción de seguridad ya cambio, yo creo que ya me costaría un poco...

MJ: Pero así como en general...

CP: En general Valdivia es seguro, en general, yo diría que casi todo es 1, pero los sectores que son más complicados, yo diría que es por Teniente Merino ahí yo creo que un 3 como para extremar tu análisis, y también creo que Huelleshue es un 3, y las Ánimas también.

MJ: ¿Y el resto 1 entonces?

CP: Es que las Mulatas...cachai que me pasa eso, porque aquí yo no lo encuentro tan complicado, pero por acá, por ahí si es complicado, podríamos ponerle un 2. Yo diría que aquí igual hay un tema, pero son temas puntuales, acá hay una toma, entre Pantano y Aguirre, que está entre el parque, como en esta parte, ahí en Pantano, Aguirre y Camilo Henríquez pondría un 2.

MJ: Y Mercedes, ¿el centro es seguro?

CP: Si seguro, un 1, por eso te digo con protesta es un 3, sin protesta es un 1, el resto igual 1.

MJ: Ya eso sería la matriz, ahora vendrían las preguntas.

JP: Bueno en realidad hay muchas cosas que has ido diciendo...bueno a nosotros nos gustaría hacer un taller después con todos los que habeis participado, presentar los resultados, tratar de cruzarlo, porque a veces en la post-discusión se matizan algunas cosas.

CP: es cierto, a mí me parece súper bueno, yo creo que...

JP: Si, porque por ejemplo tu decías "de la informalidad laboral no se mucho y de lo ambiental habría que tomarlo..."

CP: Yo tengo una opinión de ambas cosas, pero lo que creo que es más importante para la tesis algo que sea lo más cercano a la realidad porque a veces eso es lo más complejo.

JP: Me ha llamado la atención algo que has dicho que es el alto precio de la vivienda y los arriendos, tu a que crees que responde ese alto precio?

CP: Yo creo que, una especulación inmobiliaria, otra es especulación que ya conversaba que tiene que ver con esto del marketing urbano que se le ha hecho a Valdivia. Lo otro es que también hay poco suelo disponible, entonces como el suelo se transformó en algo escaso se puso caro, es como la ley de oferta y demanda, en el fondo si tienes poco y muy requerido es muy caro, entonces los que pueden pagar mucho no más son los que pueden acceder, entonces desde esa perspectiva igual nosotros tenemos temas y problemas con la vivienda social, donde las ponemos, donde y como porque también el suelo disponible que hay no necesariamente es el mejor, entonces te va a encarecer si o si un proyecto porque tu vas a tener que mejorar el suelo y generar otras estrategias para dar respuesta. Pero yo creo que hay un tema también de mucho manejo de especulación, porque además la gente, lo más raro

de todo esto es que hay gente que lo paga, entonces me gustaría cruzar esta variable con el nivel de endeudamiento y con el nivel de cantidad de remates que salen al año, porque en el fondo aquí hay muchas capas digamos. Yo no sé si la gente que realmente se endeuda en una casa de 180 millones y 150 la termina pagando.

JP: Claro, si se remata y llega otro...

CP: Llega otro, de hecho yo he visto varios remates, y ahí el precio baja muchísimo, no se una casa que valía 150 ya es 80, la mitad, que es la deuda que le deben al banco, no tengo idea.

JP: ¿Los estudiantes no piensas que serían otro factor que encarece la vivienda?

CP: Si, hay un tema con la población flotante y el turismo, porque el turismo no es un turismo de elite por llamarlo de alguna manera, es un turismo más... digamos que deja menos recursos que un turismo más caro. Entonces la otra vez conversábamos con la gente de Sernatur, que también puede ser un dato interesante, lo que pasa con las ciudades que buscan tener esa vocación turística, al final se transforman igual en ciudades de paso, como de cuál es la gente que permanece y dar respuestas eficientemente, por ejemplo una de las cosas es la vivienda, porque la gente acá su mejor negocio es tener cabañas.

JP: Claro, si paseas por la ciudad está llena de se arrienda pieza, se ofrece cabaña, de todo el año, en verano, hacen como esa diferenciación.

CP: Si, si así es.

MJ: Igual siento que la calidad de vida se precariza más como lo que pasa en Pantano.

CP: sipo, porque además ahí entran unos factores que son sociales, el factor de la gentrificación yo también creo que de alguna manera el turismo también es como una mini gentrificación en el verano, por ejemplo si tu vienes en febrero, bueno el año pasado y antepasado fue así, no sé cómo será este porque igual el turismo ha bajado un poco, el centro era una cosa en la tarde, lleno.

JP: si, yo vine en Febrero

CP: ¿tú viniste?, ¿viniste a la fiesta que hacen en la plaza con el río y todo eso?

JP: No, a esa no.

CP: o cuando se hace por ejemplo el festival de cine, el internacional también se llena de gente de todos lados, incluso de todas partes del mundo, entonces hay un rol como cosmopolita que tiene la ciudad, y por otro lado está esto de la población flotante de los estudiantes que eso dura todo el año. Hay mucha gente que viene a estudiar acá a la universidad Austral, y no solo de pregrado, hay mucho postgrado, doctorado, mucha gente que viene acá, esta universidad tiene muchas redes internacionales que son bien potentes, entonces eso también genera un flujo de gente distinto, hay otras necesidades, entonces la gente no ve la vivienda propia como que sea una necesidad, más bien la vivienda para arrendar, que es el negocio.

JP: De hecho este error que dices tú yo creo que se da mucho con este Activa Valdivia, por ejemplo, estas campañas que ha habido de marketing urbano, no sé si conoces esto de Activa Valdivia.

CP: Activa Valdivia, nosotros formamos parte de Activa Valdivia, es un consorcio público-privado, y ¿no sé si saben cómo nació?

JP: Supe en algún momento pero se me ha olvidado.

CP: no sé, si recuerdan cuando hubo un tema con la empresa Arauco por los cisnes muertos en el río, una de las medidas fue generar este consorcio, y este consorcio necesitaba obviamente un brazo técnico, para poder diseñar y generar proyectos e iniciativas para Valdivia, y ahí nació activa Valdivia, Activa Valdivia es como la secretaria técnica, y a partir de eso en este consorcio Valdivia Sustentable se incorporaron a todos los servicios, públicos y privados que tuvieran un posible aporte a la ciudad, y ahí está el ministerio del medio ambiente, este, el del MOP, y de los privados está la cámara chilena de la construcción, hay varios, y también está una red internacional que es de residencia urbana que también aportan ideas y proyectos, entonces así nació activa Valdivia. Y Activa Valdivia lo que ha intentado hacer, por lo que yo entiendo y también lo mostraron en su reporte 2019, es de impulsar ciertas líneas de trabajo para, que también ellos se preocupan mucho de la participación ciudadana, entonces como articular también todo eso. Pero yo creo que lo que ellos han intentado hacer es más dedicarse al espacio urbano, como a rescatar espacios para la ciudad, generar iniciativas nuevas, por ejemplo de urbanismo táctico, ese tipo de cosas, y también de articular con las distintas entidades en el marco de lo que ellos hacen, eso ha sido su ejercicio, y ya llevan como 5 o 6 años.

JP: si, yo vi una presentación que hicieron una vez del proyecto y eso trataban también, de posicionar Valdivia como ciudad sustentable, conectada, porque han trabajado temas de movilidad también.

CP: Hay un estudio del Vid, que está publicado en la página del vid que es de ciudades emergentes, y se financio creo por ahí por el 2014, por ahí, y ahí hay muchos de estos indicadores, aplicados en una matriz. Entonces ellos levantaron una matriz por cada eje de sustentabilidad, está súper bueno como metodológicamente está interesante, Hay algunos elementos que si o si aplican a la segregación. Porque por ejemplo la distribución de los grupos socioeconómicos es algo que nosotros siempre deberíamos tener a la vista cuando por ejemplo hacemos un análisis de acceso a la vivienda, generalmente se tiende, se atraen digamos, entonces generalmente los puntos donde hay más concentración de grupos D, E, C, porque ahí es donde te vas a encontrar con los problemas de vulnerabilidad.

JP: ¿Cómo ha sido aquí el proceso de transición desde la vivienda social del Estado directamente a la subvencionada?, ¿se han mantenido las mismas zonas, se ha ido para otros lados?

CP: ¿Las subvencionadas te refieres a cuáles?

JP: A las que el MINVU da la subvención, el boucher famoso.

CP: El boucher, ¿cuáles son esos?

JP: Estas viviendas que construyen la empresa privada pero son susceptibles de tener una...

CP: ¿Cómo los de renovación urbana por ejemplo?, ¿a los subsidios de renovación urbana?

JP: si si, exacto.

CP: Mira acá hay dos zonas de renovación urbana, sin embargo no sé... Es que la renovación urbana funciona cuando una empresa en un área definida de la ciudad construye edificios en ese lugar y se le otorga una cantidad de UF a la persona para que acceda a ese edificio, o sea a ese departamento. Y el otro es el clase media, que también es un poquitito más alto, porque además el rango es hasta 2000 UF, el otro es menos. Entonces acá yo no tengo tan claro como ha funcionado, yo creo que ahí la cámara puede tenerlo más claro, porque ellos con los privados siempre ven sus rentabilidades y todo, lo que nosotros estamos tratando de impulsar ahora es la integración social, que es otro tipo de subsidio que le pide al proyecto en el fondo que al menos un 20% de las unidades de su proyecto estén destinadas a grupos vulnerables, entonces si hacen 100, 20 tienen que ser para familias vulnerables.

JP: ¿Qué gana la empresa haciendo eso?

CP: Hay un subsidio, por eso se llama DS19.

JP: Ah, ¿y se lo llevan por todo el proyecto o solo por esas 20?

CP: Ellos tienen que construir ese 20%.

JP: ¿y vosotros le dais directamente?

CP: En ese DS que les nombro que el DS19 hay condiciones que tienen que cumplir y todo. Yo les recomiendo que lo bajen y le echen una mirada, porque hay una modificación a la ordenanza general, no perdón, hay un DS que se vincula con la ordenanza general que es el DS56, que es el de integración social, y ahí le hace un vínculo con los planes reguladores. Por ejemplo cuando un lugar tiene un coeficiente de constructibilidad inferior al que a lo mejor el proyecto pueda tener, ¿qué se puede hacer? yo eso me lo estoy estudiando ahora, por eso le digo que hay maneras de impulsar la vivienda pero a raíz de la necesidad de tener diversidad social.

JP: ¿Y en qué sectores se ha dado este DS19?

CP: Nosotros vamos a intentar ahora aquí en barrios bajos, de hecho la otra semana tengo una reunión por eso porque queremos llevar eso, en este sector, probar como funciona, y estamos primero tratando de comprar un terreno y ahí hacer el proyecto.

JP: Claro, y la vivienda social anterior, la que construía directamente el Estado ¿dónde se concentraba acá en Valdivia?

CP: Hay unos barrios que son la Corvi, que era la corporación de la vivienda, hay unos barrios que son súper evidentes y que están por estos sectores, por aquí, y aquí en el límite de Bueras, todo este sector ustedes lo van a encontrar, son unas casa bajitas, son como sectores bien específicos

JP: ¿Y se ha mantenido segregación social en esos sectores, o se han ido de alguna manera mezclando?

CP: Eh yo no conozco con mayor detalle, pero son barrio que yo por ejemplo recorro en bici, por lo menos se mantienen, ahora igual hay obviamente hay rotación, gente que compra, los dueños fallecen y no siempre los hijos se quedan ahí.

MJ: ¿Igual la imagen de la Corvi era como de un barrio peligroso antes o no?

CP: si, hubo un tiempo que sí, hay proyectos que se han hecho como por ejemplo con el quiero mi barrio, hay sectores como casa Berlín que es donde se hizo también un barrio comercial, es como todo un sector de almacenes, de líneas Collico, todo eso muy antiguo, y que también se reforzaron como esas cosas, por calle Errázuriz, por ahí.

MJ: ¿Entonces se ha cambiado la percepción de estigmatización que tenía el barrio?

CP: si, correcto.

JP: Y desde tu punto de vista, en cuanto a provisión de servicios, ¿cuál serían los más necesarios en estos barrios vulnerables, donde se nota más que faltan servicios?

CP: ¿En qué barrio? o ¿en qué ámbito?

JP: Ambas dos.

CP: Yo creo que en los barrios periféricos son los servicios públicos, por ejemplo los de los trámites, porque como al estar todo concentrado todo el mundo tiene que venir al centro. En los otros temas como en los equipamientos, yo creo que de apoco se ha ido supliendo, pero si por ejemplo en el centro yo creo que hay un tema con los espacios de esparcimiento de los espacios verdes, eso si hay un déficit, y son pocos porque además es chico entonces donde más vas a hacerlo, pero también creo que en general en Valdivia hay bajo estándar de servicios, en general. Por ejemplo el comercio si tú quieres no sé, tener diversidad de comercio tienes que ir a Temuco o a Osorno, o no sé hay tres gimnasios buenos digamos, en Conce tienes no sé, te regodeas. Acá no hay muchas opciones, y lo otro es que por ejemplo hay un cine, Conce tiene no sé, ¿cuánto ya 4 o 5 ? entonces esas cosas son como bien limitadas.

JP: si, y están concentradas en algunos sectores

CP: Si, están concentradas aquí en el centro en el único mall que hay.

JP: ¿y la movilidad del centro hacia la periferia?

CP: Pésima, una de las cosa que es yo creo que negativa de Valdivia es la conectividad y la movilidad, por ejemplo o trato de ir a dejar a mi hija al jardín en bici y después venirme en bici a la oficina, súper, lo puedo hacer, pero por ejemplo si yo quisiera venir al centro a hacer un trámite con ella en bici no vengo ni a palos, porque es súper peligroso. No existe esa disposición ni la infraestructura para ello, no así existen proyectos, o sea están a conciencia de que son necesarios, el municipio, el mismo Activa Valdivia, están haciendo hartos estudios, creo que la movilidad a escala peatonal es una deuda, y la movilidad motorizada también es compleja. Tienes temas complejos con la conexión a la teja, se te cae el puente Valdivia sonaste. Entonces hay un tema de conexión que afecta a la movilidad, claramente, la infraestructura de conexión, pero también creo que hay otras oportunidades como por ejemplo reactivar la movilidad fluvial, también puede ser una oportunidad. De hecho sería muy interesante porque podrías apuntar ahí a la intermodalidad, de movilidad pero ya no hay intermodalidad, hay distintos modos pero todos por separados

JP: Tú crees que esto se podría hacer con alguna herramienta de planificación adecuada, piensas que el PRC...

CP: planificaciones e inversión, ambas, juntas de la mano

JP: ¿Cuál es la situación del PRC actualmente, está muy desfasado?

CP: si está desfasado desde el año 98 y tiene bastantes modificaciones posteriores, creo que cerca de 90, 206 modificaciones más, ha entrado a contraloría 3 veces, el proyecto de modificación, el municipio está desarrollando estudios para ver si lo hacen de nuevo, ellos lo están evaluando, pero claramente hay un tema de vinculación con el instrumento de planificación que sí. Hay temas que yo creo que los instrumentos de planificación debieran considerar del día 1 con la inversión, porque no sirve de nada que tu planifiques un puente, un área, si no tienes las lucas para hacerlo y lo vas a tener ahí grabado por 20 años y no lo vas a lograr, entonces junto al plan yo creo que debieran ir lucas metidas, asignadas, materializando por último los proyectos de corto plazo.

JP: Claro, eso sería inversión pública me imagino.

CP: sí.

JP: ¿Y en la inversión privada quienes son los mayores inversores que hay hoy en Valdivia?

CP: Son súper pocos, de hecho yo creo que las inmobiliarias y que no son de acá, hay bastante de afuera, y de acá de Valdivia hay como muy pocas personas que son como dos o tres que serían los dueños del mall.

MJ: ¿Y nombre de las inmobiliarias sabes alguno?

CP: De Temuco, de Puerto Montt, de Conce hay algunas que vienen para acá y tienen patrocinantes que hacen los proyectos sociales.

JP: Para ir un poquito cerrando, ¿cómo describirías entonces en síntesis la situación urbana de Valdivia?

CP: Yo creo que de oportunidades, de momento de crisis sí, porque hay hartos temas asociados a las variables ambientales que son complejas pero que eso es lo que le da justamente la diferencia a la ciudad, y yo creo que ese el desafío y la integración de esos elementos, de los elementos de complejidad a la planificación urbana y a la inversión, yo creo que están en un momento de darles una oportunidad y que de alguna manera se requiere como tomar decisiones al respecto, yo creo que este es momento de decisiones.

JP: Y para cerrar un poco ¿hacia dónde tú crees que debiera crecer Valdivia a futuro? y ¿a dónde piensas que va a crecer?

CP: Yo creo que debiese crecer un poco hacía arriba, no en torres de 25 pisos porque yo no me iría a vivir a una de ellas, entonces hay que ser bien consciente de cuál es el estado del suelo, y también creo que lo que hay que hacer es analizar realmente si es necesario que crezca, yo siempre he tenido la duda de que nosotros pensemos que tiene que crecer porque si, o que los limites urbanos tienen que ser más grandes porque sí, porque la demanda, porque la previsión, en esta región hay comunas que están decreciendo al 2%, al 3%, súper alto, entonces hay fuga demográfica por llamarlo de alguna manera, para que queramos el límite urbano más grande, entonces lo que yo creo que hay que hacer es un ejercicio que no se hace en general en planificación, pero que a lo mejor hay que empezar a repensarlo, es ver la cabida de la ciudad, es decir cuál es la capacidad máxima que puede dar la ciudad con lo que tengo, y de ahí empiezo a analizar la expansión, pero yo creo que debiera ser apuntar a lo compacto. Yo creo que este no es un tema de Chile no más, si es un tema de todo Latinoamérica, esto de crecer por desparramo no ha traído nada bueno, entonces nosotros a lo que estamos intentado apuntar por ejemplo, estamos intentando meter factores o

componentes de cambio climático a la evaluación de decisiones de planificación, no es fácil, no es nada fácil, porque de hecho los mismos consultores no están preparados, y nosotros mismos no sé si vamos a ser capaces de revisar lo que estamos pidiendo, pero nos tenemos que preparar para eso, por algo empezamos con algo chiquitito, es un plan regulador de una comuna bien chiquitita y ahí vamos a probar con algunos componentes de cambio climático, por ejemplo isla de calor, evaluar huella de carbono en la medida de lo posible, ver que impacto tiene el aumento del límite urbano, o reducir el límite urbano, esas variables necesitamos por lo menos para tener claras las decisiones ambientales de planificación, porque yo creo que nos está pasando la cuenta. Pero yo creo que las ciudades en general, no solo Valdivia debiéramos apuntar a la densificación, no entendida la densificación con una altura ilimitada o indefinida, sino que con una densificación equilibrada como se está llamando ahora en política pública, el PNUD y también el consejo nacional de desarrollo urbano, sacaron ellos un paper y un documento sobre eso, entonces creo que hay que apuntar a eso, a modelar las ciudades, cuanto pueden crecer, veamos si es que es necesario más suelo, y evaluarlo, pero también hay un cambio cultural ahí, porque resulta que cuando tú estás buscando suelo lo que tú ya ves con construcciones ese suelo como que se te borra de la cabeza, entonces hay que cambiar el paradigma, yo creo que hay que ir reevaluando la ciudad en sus cuadras, en sus manzanas, tu podrías comprar una manzana que está entera deteriorada y hacer un proyecto habitacional ahí, ¿por qué no?, y no tienes necesidad de irte al área rural a hacer ciudades chiquititas por todos lados, pero eso es un cambio de paradigma

JP: Si porque en esas ciudades de los sectores rurales faltan servicios, falta salud, falta todo...

CP: Si, incluso hay sectores donde te está faltando el agua, entonces yo creo que más que nada como te digo es un cambio de paradigma, un cambio de norma, un cambio de visión, pero yo creo que se está trabajando más eso, porque además el planeta lo está pidiendo, estamos fritos, entonces no podemos seguir en la misma lógica.

MJ: Yo tengo una duda que nombraste que hubo aproximadamente 90 modificaciones al PRC, esas modificaciones siento que las hacen igual las inmobiliarias o no? como que van construyendo y ampliando el límite urbano?

CP: no, no tú no puedes modificar, no puede construir y después modificar, en algunos casos lo que ha hecho la muni es actualizar algunas cosas pero que están asociadas a los campamentos, pero lo que tú tienes que hacer es modificar el plan regulador y luego el director de obras va a poder dar el permiso, si el director de obra tú le ingresas algo y que el plan regulador no te permite eso te lo va a tirar para afuera porque no está ajustado al plan regulador. Entonces esas modificaciones han tenido diferentes cosas, por ejemplo hay una modificación que fue bien polémica acá, que fue la construcción del casino, porque se tuvo que modificar el plan regulador porque ahí no se permitían los usos que el casino tenía, entonces obviamente tenías que modificar el plan y después acoger el proyecto, entonces hay que tener ojo ahí con cómo se dan las modificaciones, ahí les sugiero otra ley, que salió a raíz del caso Caval en Machalí que es la ley 21.078 se llama transparencia mercado suelo, y ahí hay formas en como los privados pueden sugerir modificaciones al PRC, cualquiera, pero ahí hay una forma establecida, por eso también existe lobby, existe todo esto, porque el plan regulador es tan delicado, y porque es tan delicado, porque tiene gravámenes, y los gravámenes son afectaciones a terceros, y las afectaciones son sobre la propiedad privada, sobre el suelo. El plan regulador no hace nada más que normar el uso del suelo y las declaratorias de utilidad pública, no hace nada más, tampoco es la panacea, no le pidamos al plan regulador que resuelva todos los problemas urbanos, entonces hay un montón de elementos que están en la gestión urbana y que no son solamente las normativas, y a veces se le echa toda la culpa al plan regulador, en algunos aspectos que le competen al plan regulador obvio, tienen que hacerse cargo porque es su responsabilidad, pero en otros aspectos que tienen que ver

necesariamente con otros elementos de gestión que no se consideran y ahí es importante que se entienda bien cuál es el rol de un instrumento de planificación, y el rol es normar el uso del suelo y sus condiciones. Entonces por ejemplo hay una definición más abstracta todavía, que dice que es el que define la relación de las edificaciones con el suelo, en el fondo que edificio, donde edificio, como edificio, y en qué cantidad. Las normas urbanísticas que son estas cosas que aparecen en el certificado de formaciones previas, coeficiente de contractibilidad, coeficiente espacial de suelo, antejardín, todas esas son normas urbanísticas, son como 16, entonces esas normas te dicen cómo construir y donde, entonces el plan regulador no es más que eso, pero si detrás del hay decisiones de planificación, como por ejemplo la definición de límite urbano, la definición de densidad en la norma urbana, altura según es una norma urbana, entonces hay decisiones detrás por eso es importante.

ENT-4 (Ámbito Privado)

PU: Entrevista Paulina Urra – Ingeniera civil supervisora.

MJ: María José Águila

JP: José Prada

MJ: ¿Cómo describirías la situación urbana actual de Valdivia? desde tu perspectiva.

PU: En el tema urbano aunque la normativa lo restringe, se están transgrediendo el tema de los humedales. Se están interviniendo para construcción, y los permisos se piden después de que empiezan a construir y también se pelean los permisos.

MJ: ¿Los permisos van a la muni?, ¿y en la muni quién ve eso?

PU: Yo sé que en el 4 piso se discuten estos temas pero no sé quién está a cargo realmente.

MJ: Entonces me dices que el crecimiento urbano de Valdivia se está dando mucho sobre los humedales, ¿cómo relleno de los humedales?

PU: Sí, hay un edificio que está en jaque en la parte extrema que está invadiendo, Isla Teja también y como te comentaba la salida sur que es como el más comentado.

MJ: ¿Ahí donde estación?, ¿cómo supuestamente?

PU: No, Teniente Merino.

MJ: Ah ya acá, ¿y hacia donde está creciendo, hacia esos lados?

PU: Salida sur, salida norte y alrededores, hacia niebla, todo expansivo, se está abarcando todo lo que pueda de Valdivia, alrededor.

MJ: ¿Y son como un crecimiento de viviendas?

PU: Si viviendas y proyectos servius, hay varios proyectos servius como en conjunto por aquí, en las riberas y por acá.

MJ: ¿Esas son las viviendas?

PU: Si y por las Ánimas también, hacia afuera hacia la salida sur. Isla Teja de hecho se está quedando sin, no tiene el permiso de aguas décimas para seguir construyendo, cada proyecto tendría que ser su propio proyecto de agua potable y alcantarillado.

MJ: ¿Por qué se da eso?

PU: Las rotaciones ya no dan más.

MJ: Y los intereses a nivel urbano de Valdivia que tú ves como del área de la construcción, de las constructoras, como de las inmobiliarias ¿también pasa que a veces están como juntas?

PU: ¿Tú dices hacia qué público está orientado?

MJ: Claro, los intereses que tienen de construir en Valdivia, ¿por qué construyen en ciertas partes?, y para quien también.

PU: Mira, ahora en el proyecto en el que estoy, está orientado para familias pocas numerosas, estudiantes o personas solteras que solo habitan o duermen en su lugar, todo el tema del trabajo, del almuerzo el compartir está en otros esfuerzos que no son la vivienda.

MJ: Ó sea ir a dormir.

PA: Comodidad para dormir y para estar pero no para hacer un diario vivir. Valdivia ya no es una ciudad como antes tanto de familia, es como ya de paso, estudiantes o personas que trabajen durante el día fuera y vuelven. No es vida de hogar, es estar nomás.

MJ: ¿Y dónde están haciendo esos lugares?

PU: En Aníbal Pinto

MJ: ¿Dónde queda eso?

PU: En sector regional, aquí mismo entre Camilo Henríquez y Pantano.

MJ: Ya ¿por acá se están haciendo esos edificios que tú dices?

PU: Sí y está orientado a estratos medio-alto, no es barato.

MJ: ¿son departamentos?

PU: Sí, el más pequeño de 36 metros cuadrados.

MJ: ¿Y el más grande?

PU: 72 y eso es el más caro. Yo tengo entendido de que por la normativa para el tema de confort habitacional lo mínimo son 42 metros cuadrados, yo consulte por 36 y dijeron que es para una persona.

MJ: muy pequeño, ¿y cuáles son los criterios que utilizan para invertir en ciertas zonas y en otras no?, como por ejemplo ¿por qué están haciendo el edificio de ahí y no otro?

PU: ese está orientado especialmente por la ubicación, está a 5 minutos del centro a pie y está orientado a gente que trabaje y estudie, es más que nada eso porque tiene mucho espacio para trabajo igual, tiene otras oficinas y espacio primer y segundo piso, pero está más a estratos medios altos y ojala unidades como familias.

MJ: ¿y las familias donde van en Valdivia?

PU: hacia afuera, arriendo hacia afuera y el tema de servius ya vas más hacia a espacios que puedan ocupar entre teniente merito, las mulatas o las animas hacia la salida sur.

JP: ¿son viviendas subsidiadas?

PU: si las viviendas sociales.

JP: pero esta me imagino que es la vivienda subsidiada de ahora la que va por el baucher, la antigua la construirán históricamente de manera directa, y ¿dónde se ubicaba?

PU: esa mm entre Aguirre y Teniente Merino, este sector, las animas y si, estos sectores acá. Bueno ahora ya se tendrá que empezar a buscar fuera del radio urbano.

JP: por el precio del suelo.

PU: si, es que queda muy poco espacio habitable cerca y Valdivia donde expandirse y además los más privilegiados van para otros sectores, generalmente Isla Leja pero hacia Niebla ahora está colapsando.

MJ: ¿y crecer en altura?

PU: si eso se está haciendo ahora, más que casa son los departamentos el resto es edificios, no como en Santiago que están haciendo edificios primero subsidiados por arriendos, eso todavía no se piensa para Valdivia.



MJ: O sea aquí se compra.

PU: si po.

MJ: ¿quiénes son los mayores inversores en la ciudad que tu consideres?, no sé alguna inmobiliaria...

PU: socovesa y serviu tienen 8 proyectos acá. En cuanto al inmobiliario es otro tema de infraestructura, Capreva también es una inmobiliaria constructora con harto movimiento.

MJ: ¿oye tú tienes algunos contactos por Socovesa y Capreva?

PU: en Capreva ninguno.

MJ: ha costado encontrar en Socovesa, encontré a una niña de Pacal.

PU: ya, yo tengo contactos que estuvieron en Socovesa y ahora están en Pacal pero en Socovesa no tengo ninguno.

MJ: ¿consideras que han hecho falta las herramientas de planificación pública como el plan regulador comunal?

PU: totalmente.

MJ: ¿en qué sentido crees que hace falta?

PU: más que nada fiscalizar, poner por ejemplo todo este tema de los rellenos ilegales la construcción sobre humedal, no lo está fiscalizando nadie hasta hora o si están haciendo algo es muy interno o acotado, no se ha hecho saber ni se han tomado las medidas. Lo primero es que la gente esté informada, que sepa y que le den las herramientas y que también haya una inspección de eso, un seguimiento por que ahora se construye, yo puedo llegar y construir mi casa cerca del humedal sin que nadie sepa, puedo tener mi casa levantada y nadie me ira a molestar, estoy segura de eso yo sé que no se debe hacer pero la gente lo está haciendo.

MJ: ¿O sea como el cambio más urgente que tú crees que debería ser es como de fiscalizar y regularizar también?

PU: si y que la gente sepa, no puedes por esto y por esto lo construyes bueno voy a fiscalizar porque he visto muchos que dicen nos sabemos o realmente no sabía.

MJ: ¿qué aspectos urbanos positivos y negativos consideras de Valdivia como ciudad?

PU: positivos la gran cantidad de áreas verdes pero no en el radio urbano si no que ya ahora más rural, eso es lo que más podría dar en tema calidad de vida para la construcción, lo negativo los pocos espacios que van quedando.

MJ: ¿para construir?

PU: si, el radio urbano se tiene que extender mucho más para poder tener acceso a vivienda nueva por decirlo así o construir, Socovesa o no sé que empresa tenía pensado construir hacia la salida norte o buscar otro sector mucho más alejado de Valdivia, ya no es a 5 minutos del centro ni a 10. media hora , 45 minutos de repente

MJ: respecto al sector inmobiliario, ¿cómo ha ido evolucionando en Valdivia desde que tú sabes y llevas trabajando?

PU: edificios en altura

MJ: ¿por qué antes como era?

PU: puras viviendas casa unidad, condominios villas, ahora en altura y torres muchas torres de 4, 5 torres dependiendo del sector, eso se está dando más.

MJ: ¿en qué sector se está dando más como ese crecimiento en altura?

PU: Centro e Isla Teja

MJ: ¿centro sería Mercedes?

PU: Mercedes, Camilo Henríquez e Isla Teja pero este sector es como la primera parte de Isla Teja. Están vendiendo terrenos de vivienda de dos o tres vivienda, un edificio. Ahora hay una esquina, una cuadra completa casi llena de edificios. Hubo un accidente de hecho donde murió un trabajador.

MJ: ah sí supe, que falleció, mm que mal. ¿Cuáles son los perfiles de las y los de los compradores de vivienda?

PU: vivienda ahora medio alto, como te digo de unidad no de la familia, está pensado para personas solteras independientes sin hijos, uno o dos hijos no más.

MJ: ¿por qué se da ese perfil acá?, ¿por qué es una ciudad universitaria?

PU: asumo que es universitaria y que también es de paso. La gente tiene su negocio y proyectos, como todo es tan cíclico se van, entonces está pensado en eso, pero está subiendo mucho aquí el tema de la calidad de vida igual.

JP: ¿no crees que ese crecimiento inmobiliario pueda tener que ver con la regionalización con el hecho de que se haya hecho región que haya necesitado más mano de obra o algo así?

PU: si, hay hartito empuje después de que Valdivia, o sea que se formó esta nueva región ha sido lento, ahora en los últimos 3 o 4 años ha habido un empuje bastante grande, a pesar de que ha habido una recesión económica ha habido hartito empuje, no sé si es algo que no va a la par con lo que está ocurriendo hoy en día por decirlo así, porque ha habido un empuje muy fuerte estos últimos años, especialmente edificios, ahora no se si al público al que está enfocado todo este crecimiento está dando para eso.

MJ: esa es mi duda, te iba a preguntar eso, ¿la gente realmente está comprando?, ¿o igual hay como una especulación?

PU: en Isla Teja por ejemplo tengo entendido de que hay torres completas que están sin venta, hay otros que, los primeros edificios okey, pero siguen construyendo y no se han vendido todos los departamentos por ejemplo una segunda torre. Acá en Aníbal Pinto un 30% de los departamentos ya están vendidos, pero los lofts o los más grandes no están vendidos.

MJ: porque esos igual deben ser los más caros.

PU: carísimos, son los más caros, entonces esos no están vendidos, la gente aun busca vivienda, casa.

MJ: ¿y esos no están vendidos tú crees porque no existe ese público? o ¿por qué existe pero tienen otros intereses?

PU: según lo que ellos mismos me dijeron la gente no entiende lo que es un loft o no le agrada la idea de un loft, que es un departamento con espacio único por decirlo así y concentrado y no tan caro tampoco, entonces no sé si Valdivia de para tanto porque hay recursos pero están enfocados en Isla Teja, en Estancilla muy pocos y aquí en las Ánimas mínimo, pero hay un sector pero es muy poco.

MJ: O sea igual hay como una construcción de la ciudad desde la inmobiliaria.

PU: si, hay una sobreventa por decirlo así, y no hay mucha demanda, hay mucha oferta y poca demanda.

MJ: ¿cuáles son como el tipo de interés o usos que llevan a elegir los productos que ofrecen como por que por ejemplo desde las constructoras inmobiliarias están haciendo este tipo de departamentos, como en que se basan más que nada?

PU: como te decía es como, están enfocadas en el tránsito, en estudiantes, como queda cerca del centro las universidades, están enfocadas a núcleos muy pequeños y estratos más altos, no sé a qué se debe eso porque tan, ese enfoque y que no sean personas que hagan una vida

dentro de los departamentos si no que al exterior. Es una etapa, es solo para descanso, no es para vivir, quizás por el movimiento de estudiantes por aumento del trabajo pero para ambiente familiar no es.

MJ: O sea están enfocándose en eso.

PU: si, en algo transitorio.

JP: cuando dices lo de los estudiantes me queda súper claro, pero cuando dices lo del trabajo ¿está pensado para profesionales jóvenes que comen fuera de casa por ejemplo o ese tipo de cosas y que solo llegan a dormir?

PU: si como un hotel.

MJ: pero viven allá en Valdivia, no es que vivan en Santiago.

PU: no, así está, por lo que me han explicado los proyectos el departamento es para llegar al descanso que tenga todo el confort necesario pero que la vida se haga afuera. Los espacios están dados para que se haga una reunión en el último piso, en salas gourmet en salas de cocina, quinchos, no en el departamento. El estar se hace afuera en el patio, en las áreas verdes pero no dentro del departamento, se está cambiando el enfoque de vida, me parece un poco perturbador porque yo me acostumbre a vivir en casa, o sea hice mi vida en la casa.

MJ: no y te obliga a gastar más igual.

PU: sí.

MJ: y te obliga el mismo edificio a reunirse en cierta parte que no sea tu hogar.

PU: si, no sé cómo va a funcionar eso.

MJ: mira y la última pregunta, ¿es el turismo y el comercio variables importantes al momento de invertir?

PU: si, totalmente. Si estos departamentos no van a ser estables yo creo que también pueden ir enfocados al turismo que la gente los compre para venir a veranear, o que los arrienden como es ahora la tónica de comprar y arrendar, pero se supone que son para personas estables.

MJ: igual me imagino que el turismo y el comercio no da para tanto como para la cantidad de edificios que están haciendo.

PU: no, si está enfocado al turismo yo creo que está muy mal enfocado, el turismo si bien es cierto, Valdivia puede recibir turismo todo el año, pero es ahora en el verano, primavera verano que se enfoca, de ahí cambia al estudiante, el comercio poco.

MJ: no hay tanto comercio en verdad en Valdivia

PU: no, así potente y fuerte no.

MJ: y si lo hay esta como asociado al turismo.

PU: al turismo, el resto es industria y universidad pero no comercio.

JP: ¿algo más que decir o preguntar?

PU: si las inmobiliarias segregan mucho al público, los posicionan donde ellos quieren o no sé si está establecido en algún punto, no lo tengo claro, pero Isla Teja segrega mucho a la gente por sus valores y está desplazando mucho a la gente, igual hacia otros sectores, polarizan mucho Valdivia.

MJ: ¿la gente que no puede comprar estas nueva viviendas en el fondo se va hacia otros barrios? como acá a las animas y a teniente merino

PU: si

MJ: ¿y ahí que hacen, compran o igual arriendan por lo que tú conoces?

PU: las compras se están volviendo muy poco accesibles, el arriendo, y si se puede optar a algún fondo serviu lo están haciendo. Ahora el tema de los inmigrantes no lo sé, pero lo que sé es que están todos aquí en las Ánimas, lo sé por el trabajo, llega mucho haitiano, colombiano a trabajar a las Ánimas.

MJ: ¿tu empresa igual aparte de ser una empresa que inspecciona igual construye?

PU: no, solo inspecciona, capacitaciones cursos pero no directamente la construcción.

MJ: ¿gestionas para la municipalidad?

PU: no, para inmobiliarias.

MJ: ¿inmobiliarias contratan para que inspeccionen las mismas?

PU: si, las constructoras, lo más complejo es cuando las constructoras y las inmobiliarias son del mismo dueño, es como morderse la cola, es casi como ya, revisa que está bien, pero al final nosotros decidimos si pescamos o no, lo que me está pasando ahora.

MJ: ¿ahora dónde estás?

PU: en Comosa, la constructora tiene varios nombres pero es Comosa y Starkom y ellos están haciendo este edificio high. Por ejemplo en mi trabajo anterior fue en serviu y tenían viviendas en teniente merino y en Paillaco, todo para afuera.

MJ: ¿oye y esas viviendas son muy precarias?

PU: si son lo más básico de lo más básico, y lo más justo.

MJ: y están cerca de humedales.

PU: si, las dos, una tuvo un relleno mínimo de un metro de puro relleno estabilizado eso para mí ya es demasiado, más de un metro, o sea el terreno para allá y acá estaban, mm entonces no es tan mala pero uno esperaría algo mejor para vivir, pero la gente lo único que quiere es un pedazo de terreno que este a su nombre y que ellos puedan hacer lo que quieran con su casa propia.

JP: a mí me han dicho que el problema que tiene serviu con la vivienda social es que se construye mucho y se subsidia, la vivienda subsidiada no se alcanza a revisar por completo porque son tantas y el personal que contrata serviu es relativamente poco.

PU: yo tuve la suerte de que me contrataron para dos obras pequeñas de 71 unidades y de 50. En la de 50 yo pude hacer seguimiento de todo, hubo hartas pifias, harto tema pero se pudieron solucionar, en la de Paillaco y en la de Valdivia no, ahí fue más complejo y ahí hubo más problemas, y sí, es cierto, a veces contratan a un colega para 200 viviendas 300 viviendas y no se puede revisar nada y la constructora avanza y avanza.

JP: y ya cuando llegas a revisarlo está todo hecho.

PU: y las peleas, porque esto esta malo y no pero que esto y el serviu lo único que quiere es entregar, entonces ahí hubo otra pelea nosotros con la constructora y con la inmobiliaria, o sea con los mandantes y es precario, a ellos no les preocupa.

MJ: ¿y ese hombre que murió?, ¿qué era eso un edificio?

PU: si

MJ: ¿y por qué?, ¿no habían como normas de seguridad?

PU: no sé qué tema hubo ahí con el prevencionista.

MJ: ¿pero no es usual que ocurra cierto?

PU: no, fue raro, si no hay prevencionista, estas cosas pasan.

MJ: ¿igual en Isla Teja hay restorán o no?

PU: si, de hecho esta torre está al frente de un restorán así que si alguien estuvo ahí en el momento pudo haber visto el accidente. Existen bombas, y las bombas con cada impulso que le dan al hormigón pega una sacudida y la manda como es de metal arriba no se mueve mucho entonces en una de esas sacudidas el caballero callo, y hay gente que los vio caer, desde el otro edificio el que está al lado.

MJ: ¿acá en el centro pueden construir en altura o ya no?

PU: depende del proyecto, el casino fue el primer edificio en altura que hicieron acá con proyecto de pilotaje, todo el tema, fue bien estudiado. el edificio en el que estoy trabajando tiene 11 pisos igual.

MJ: igual es harto.

PU: con sistema de pilotaje, fundación, tremenda fundación se puede pero es mucha inversión, y me parece que aquí en el centro centro solo hasta 4 pisos por normativa, de ahí no porque es puro relleno.

MJ: ¿y el limite urbano como lo han ido expandiendo si no tienen plan regulador?

PU: exacto el plan regulador no está actualizado y es probable que por eso la gente se está salvando tanto ahí en el humedal. La gente construye, y yo sé que los vecinos pueden interponer, evitar que se construyan.

MJ: ¿cómo un recurso de protección?

PU: si, una cosa así, pero como la gente no sabe que puede apelar a la decisión de la municipalidad, no lo hace, la junta de vecinos pueden hacerlo y ellos no saben porque no están informados y ellos pueden detener un proyecto, solamente se dan cuenta cuando ya están empezando a construir, ya hay muy poco que hacer y además que debe haber otros tratos en quienes dan el paso para construir, hay un sector residencial aquí en Mercedes donde están construyendo un edificio de igual de 7 u 8 pisos en medio del barrio residencial, en medio.

MJ: creo que lo he visto.

PU: si está a prueba, lo están pilotando.

MJ: esa es una constructora.

PU: si es Capreva.

MJ: ¿tienes algún dato de Capreva? me dijiste que no.

PU: no

MJ: y de Socovesa me dijiste que tampoco...

PU: en el serviu tengo que conseguirme el número de una persona.

MJ: ya, si lo tienes envíamelo por fi, ¿oye y Sosen te suena? que es la constructora del parque Catrico, ¿te suena el parque Catrico?

PU: no, no tenía idea que eran ellos los que estaban construyendo ahí.

MJ: ¿y el parque Catrico tu como lo percibes?

PU: yo todavía no lo he visto en pleno funcionamiento pero hasta donde yo lo vi intervienen harto en humedales, es bien invasivo, no tengo idea de cómo es el proyecto pero entre habitar o ocupar un humedal como espacio público igual como que mm

MJ: ¿oye y el parque Krahmer, ese es otro edificio cierto?

PU: si y estuvo con un receso por un tema de la investigación pero parece que va a seguir

MJ: ¿por qué estuvo con un receso?

PU: por el tema de los humedales, empezaron a construir y la gente alego.

MJ: porque esta al medio de un barrio.

PU: sí.

MJ: yo pase por ahí y esta como al medio.

PU: si al medio y la gente vio la gente la construcción en ejecución y reclamo.

MJ: pero entonces como, ¿las constructoras llegan se instalan o las inmobiliarias?

PU: piden los permisos, todos, y se instalan.

MJ: pero antes de tener los permisos empiezan a construir.

PU: ha pasado, luego tienen que volver a tramitar volver a hacer todo cuando la gente alega o reclama pero hay poco.

MJ: como que empiezan probablemente paran y de ahí siguen...

PU: si, paran los puntos y siguen

MJ: igual dentro de todo Valdivia se conserva, ¿tú sientes que ha crecido?

PU: muchísimo, se ha expandido demasiado.

MJ: pero lo ves como en estas nuevas viviendas o con gente que ha llegado igual creo que hay un mayor uso de automóvil.

PU: también, hay más accesibilidad, entre comillas, se ha explotado lo que más se puede el área inmobiliaria y sigue llegando gente, pero no sé si para los proyectos que están trayendo las inmobiliarias.

ENT-5 (Ámbito Privado)



DH: Daniela Huerta – Ingeniera Civil Icuadra

MJ: María José Águila

MJ: Ya primero ¿cómo describirías la situación urbana actual de Valdivia?

DH: Encuentro que es como un poco precario, y el tema de los precios para vivir son demasiado exagerados. Yo que trabajo en la construcción veo que venden casas por un valor de, no sé, construir las saldrá 15 millones de pesos y las están vendiendo a 80, entonces la accesibilidad a una vivienda es muy complicado en Valdivia, es demasiado caro.

MJ: ¿Y aparte del precio de la vivienda algo más que te llame la atención?

DH: Ah tal vez puede ser como en función, por ejemplo la calidad de los terrenos, como los rellenos de los humedales. Es como que al final las casas las están construyendo sobre un terreno tan malo que al final no les están otorgando a la gente tanta seguridad para la vivienda, porque en cualquier momento eso se puede hundir un poco, partir los radieres, y en general como que quedan en nada, la gente pierde su plata por algo caro que en realidad no tiene tanto valor real, solo que como estamos tan hacinados la gente compra igual porque tiene que vivir en algún lugar.

MJ: ¿Y cuáles son tus intereses a nivel urbano en Valdivia?, ¿cómo te gustaría a ti que fuera la ciudad?

DH: O sea a mí me gustaría que tuviera más acceso a la vivienda, y que se tomara más partido al fin que tiene Valdivia, que es un tema más turístico, que yo veo que tampoco se preocupan tanto de la infraestructura que tenemos como actualmente, como por ejemplo se supone que

acá en General Lagos, se supone que es como, que todas las casas tienen que tener como un estilo Colonial, pero aun así está la San Sebastián, que no sé cómo llegó a ser, porque ellos tienen como un diseño de todas sus universidades y al final igual está ahí, pero rompe el patrón de todo General Lagos, y esa chimenea que está ahí se supone que la dejaron para un patrimonio, como que ya te permito construir de la forma que quieras pero te la dejo ahí, pero tu caminas un poco más en General Lagos, que ya llegando como el tema como con Arica, donde está la universidad y las casas pa' allá igual son bien precarias, eso es en barrios bajos, y como que llegan hasta un cierto punto del centro, y de allá pa' atrás chao, y donde está Goycolea, por acá que es como barrios bajos, igual hay casas que se caen, no se preocupan en hacer demoliciones y reconstrucciones de esas viviendas, entonces igual es como demasiado sectorizado. Onda en La Teja lo cuidan, un poco en el centro, y después de va perdiendo como todo lo histórico valdiviano, como suelo es demasiado puntual lo que se preocupan de la infraestructura urbana de la ciudad.

MJ: Y a nivel como, los intereses como de la constructora o lo que tú ves en el mundo de la construcción ¿cuáles serían?, ¿de qué te das cuenta tú?

DH: Ó sea yo me doy cuenta que claramente se preocupan de que los lugares donde construyen sean ojalá céntricos, pero el valor es demasiado grande entonces en Valdivia están optando por hacer todo muy lejano, y que va a pasar ahí que solo las personas que tengan acceso a la locomoción, que tengan como su auto propio puedan llegar. Por ejemplo ahora están construyendo camino a Antilhue, casas como detrás de Collico, que valen como 90 millones de pesos y solamente la gente que tiene auto va a poder movilizarse bien porque no hay locomoción, entonces como que se está segregando más la ciudad.

MJ: ¿Eso es en el fondo lo que están haciendo las empresas?

DH: Claro, están comprando donde puedan comprar, hacen y dicen ya el gallo que tiene plata va a llegar no más y la otra gente da lo mismo.

MJ: Claro, pero igual están invirtiendo para cierto público.

DH: sí, porque en realidad no hay tantos terrenos en Valdivia, como que para la gente normal, de hecho la gente opta por una casa de menor valor van a Angachilla, que valen 50 millones de pesos, pero todas están construidas sobre rellenos.

MJ: bueno, me decías en el fondo que para invertir en ciertas zonas depende del lugar donde se pueda comprar, si es que se puede comprar y ojalá si lo venden...

DH: Claro, y en los lugares que se puede construir como en altura agarran un pedazo muy ínfimo de terreno y construyen una torre gigante, entonces es agarrar donde se pueda y hacer lo que más se pueda, porque no van a hacer casas prefieren a hacer departamentos. Por ejemplo en la Teja está lleno de departamentos, que yo tampoco veo que fiscalicen tanto las construcciones porque de hecho al lado, ahí al lado del Mercado falleció hace poco un caballero, que se cayó por un tema de los andamios, estaba mal la alza prima instalada, o sea yo conozco un poco lo que pasó porque una amiga trabajaba en esa empresa, que se llama la constructora, y por ejemplo el administrador de obra era un geomensor no era un ingeniero constructor, entonces igual las constructoras están abaratando demasiado los costos, en esas construcciones para tener demasiados ingresos a un precio que al final es una vida humana, y el mismo Seremi no fiscaliza.

MJ: ¿Quiénes consideras que son los mayores inversores en la ciudad?, ¿Cómo quienes están construyendo y haciendo más la infraestructura?

DH: Ahora he visto hartos, por ejemplo Icuadra he visto que está bien potente en Valdivia, de hecho tienen allá, en vista a la costanera por Collico hicieron un edificio inteligente en la Teja, y están tomando como hartas obras, porque igual hay hartas constructoras que han quebrado y ya no va más, por ejemplo hubo un tiempo que estuvo fuerte Alcarraz y ya esa empresa quebró. He visto hartos Icuadra, que es una constructora inmobiliaria que hace hartos departamentos, pero el movimiento de las construcciones como inmobiliarias encuentro que es bajo en Valdivia, como que siempre la demanda de casas es mucho mayor que lo que se hace, porque acá hay hartos universitarios viene mucha gente de afuera que necesita vivir en alguna parte, y también lo otro que está así como súper fuerte es hacer cabañas, onda todas las personas que tienen como un lugar para construir prefieren hacer una cabaña porque es un ingreso y que cobran caro porque saben que entre 3 no se estudiantes van a pagar 150 y la arriendan a 450 o algo así, entonces es como más el boom de las cabañas en Valdivia.

MJ: ¿Y tú sientes que por ejemplo los edificios y esto que están haciendo las inmobiliarias o las construcciones nuevas que se han hecho hay demanda para eso?

DH: sí, si se vende al tiro, se vende al tiro, es así como ya de locos, aparte hacen así como por ejemplo Icuadra tiene un buen *merchandising* por decirlo así, hacen como fiestas por ejemplo de apertura de edificios, y dice ya por ejemplo solo por hoy van a estar a 10% de descuento, entonces hacen una fiesta en el casino e invitan a personas que saben que pueden comprar, y van y listo. Por ejemplo en Isla Teja nuestra constructora quería hacer un edificio y fue a visitar otro, y le decían sabe la venta en verde está al 80%, me quedan no sé 5 departamentos, y la cuestión todavía está en construcción, entonces igual hay mucha gente que invierte en Valdivia por lo mismo, por ejemplo si construyen en La Teja todos los estudiantes de la Teja, que tienen ya más recursos sus papas le compran un departamento para que estudien, entonces no hay como casa ni departamentos que les falte vender algo, si o si es un buen negocio.

MJ: Consideras que han hecho falta las herramientas de planificación públicas como el PRC que por ejemplo está desactualizado, o quizás la fiscalización, ¿sientes que hace falta alguna herramienta, fiscalización?

DH: Yo desconozco cuando fue el último PRC...

MJ: es como del 90...

DH: Si en verdad desconozco pero obviamente ahora Valdivia ha cambiado, o sea hay muchas más personas, insisto el tema de la universidad es súper potente, entonces al final la gente construye donde se pueda, donde le den el permiso de construcción, donde sea, no hay nada ordenada. O sea el mismo ejemplo que tenemos en el mall, que está construido, que se tomaron una calle, hicieron la pasarela sobre la calle y ya la gente dejó de tener acceso por la calle porque está el mall, y se lo tomaron y no pueden hacer nada porque el mall no tiene permiso definitivo, entonces es una obra continua, está listo pero siempre le hacen mejoras, entonces no es una obra terminada, entonces lo que hace el dueño es como no pero como te voy a pasar este espacio si yo aún estoy construyendo, una cosa así, y se tomó de frentón una calle que ya no es transitable porque están los estacionamientos del mall, entonces no hay una mala fiscalización a esas construcciones.

MJ: ¿Entonces sientes que en ese sentido es urgente como esa fiscalización y orden?

DH: De hecho ahora el nuevo mall si tú te das cuenta, yo no he visto los planos pero se ve que la construcción está sobre la calle, se come un pedazo de calle y eso el que jode es la vía pública, la gente que anda en auto, queda la embarrá.

MJ: ¿Qué consideras positivo de Valdivia?, ¿cómo potencialidad de la ciudad?

DH: Obviamente las áreas verdes siempre van a influir harto en que la gente quiera venir a Valdivia. Todo el tema alemán que tiene como que llama mucho el tema de la cerveza y obviamente la educación, la universidad, la teja sobre todo llama harto a la gente, y obviamente que tiene borde costero, las playas, igual se hacen festivales, como más orientado en ese sentido eso es lo potente de Valdivia.

MJ: Igual hablaste del sector inmobiliario y su evolución, tu que eres de acá ¿cómo lo has visto que ha cambiado la transformación, antes no eran tantas inmobiliarias?, ¿o qué se construye en Valdivia?

DH: Antes se construían más casas, y ahora se adaptó porque es un mejor negocio, porque en una área pequeña te entran 10 pisos, entonces se tiraron ya por el boom de los edificios, y ya obviamente ahora tratando de agarrar como Icuadra edificios inteligentes, como con domótica, con el celular tu puedes controlar el acceso de tu casa, las luces, como que se van orientadas a un sector más vip, que a un sector más normal, de clase media. Ahora lo que yo he visto que los departamentos más clase media están en las animas, y eso viene con subsidio DS19, pero son algunos, son muy pocos.

MJ: ¿Cuáles son los perfiles de las personas que compran estos departamentos?

DH: Yo creo que va más orientado, porque igual los m² se han disminuido, van más orientados a profesionales jóvenes que tienen capacidad económica para pagar un arriendo, o sea pa pagar un dividendo, o para personas que están involucradas como en una inversión en que saben que van a pedir un crédito inmobiliario y lo van a arrendar, y van a pagar su crédito inmediato con el arriendo. Entonces mucho profesional joven que hace eso, se compra un bien, porque va a queda para él y va pagando con el arriendo la misma vivienda. Ese perfil, ya no es la casa, ahora es un bien porque la gente tiene más acceso a recurso, la gente tiene más poder de endeudarse, los bancos prestan más plata, porque al final te lo embargan, nunca pierden.

MJ: ¿Tú crees que el turismo y el comercio son variables importantes al momento de comprar y construir el Valdivia?

DH: si, porque igual la plusvalía de Valdivia en si es grande, o sea si tu comparas el mismo departamento que yo te decía en las animas que tiene el DS 19, un tiempo yo igual cotice y por ejemplo valía 35 millones en Valdivia, el más chico el que tiene como 24 m² que es como una oficina y en Osorno vale 10 millones menos, y más encima te regalaban el estacionamiento, entonces por algo es que la vivienda en Valdivia es 40% más cara que una ciudad que está a 1 hora y media, y es por lo mismo, por las universidades, por lo verde, porque viene mucha gente, porque en verano arriendan por día las casas y ganan mucho más, entonces Valdivia es una ciudad muy cara para vivir. Igual la cesantía en Valdivia es importante, entonces a veces uno dice de dónde saca la gente tanta plata para arrendar algo, porque ahora las casas valen 400 500 mil pesos, y para venderlas las están vendiendo a 150 millones, pero es porque la gente paga eso pensando, porque ya en general los banco no te dan los créditos en pesos te los dan todos en UF, entonces tu partes pagando 350 mil pesos en dividendo y después terminas pagando 450 y así va subiendo, va subiendo, va subiendo, y el banco igual te da crédito pero llegas a un punto en que tu sueldo ya no te da para pagar una casa, porque el sueldo no aumenta en funciona de la UF, sigue igual entonces la gente que tiene que hacer vender la casa y comprarse una más barata, la vende a 150 para comprar otra casa y quedarse con un poquito de plata.

MJ: Igual casi todas las construcciones están encima de humedales por lo que me decías.

DH: sipo, por ejemplo en Collico tu excavas y es solo arena, ahora yo estoy en Collico estamos haciendo por ejemplo en la casa que estoy haciendo una piscina entonces tu excavas no se 5 m y todo es arena y agua, porque es una playa, entonces la calidad del suelo es horrible.

MJ: ¿y cómo lo hacen cuando la calidad es muy mala?

DH: por ejemplo están las pilas de grava que tú haces hoyos en la tierra y le metes ripio, por decirlo en términos como generales que es grava, entonces eso lo compactas con una compactadora gigante, por ejemplo nosotros lo hicimos así en el cesfam de las animas, ya no se 100 pilas de gravas 200 millones de pesos, eso se llama mejoramiento de suelo, hacemos mejoramiento de suelo y ya ese suelo pasa de un tipo F a un tipo B, entonces eso te permite mejorar la calidad de la construcción.

ENT-6 (Ámbito Público)

MF: Matías Fernández- CORE Regional

MJ: María José Águila

MJ: La primera pregunta es ¿cómo describirías la situación urbana actual de Valdivia?

MF: En palabras simples la situación que tenemos hoy es un desorden, no hay una planificación visible, el crecimiento de la ciudad sigue siendo pensado hacia lo, por así decirlo, horizontalmente y no vertical, aparte de las complicaciones que tiene Valdivia en sí, o sea construir en altura en Valdivia es muy complicado por los terrenos. Los terrenos tienen problemas cómo basales en cuanto a su estructura, son muy difíciles de consolidar, etc etc, pero aparte de eso la planificación urbana en Valdivia, voy de repente a ser un poco más drástico, así es como casi inexistente. Se ha ido dando en la marcha a partir de cómo ha ido evolucionando el comercio, y las necesidades, y finalmente la segregación cada día es más marcada, o sea hacia la periferia, hacia una periferia están los sectores de más escasos recursos y aun así las casas están llegando a niveles caros y altos, estoy diciendo como...

MJ: ¿Qué sectores son esos?, ¿cómo por las mulatas?

MF: No, más lo que es como Huellehue que salía en el mapa pero eso es sector Corvi en realidad, está la Corvi, la Inés de Suarez, son sectores populares de casas que originalmente eran de viviendas sociales, pero son casas que hoy se están vendiendo a 30 millones por ejemplo, el precio ya se ha elevado mucho. Y por otro lado una segregación hacia la costa del sector con ingreso socioeconómico alto, entonces pero el problema es que el plan regulador es del 80 y se intentó actualizar el 2005, y no ha sido capaz de poder actualizarse, y mientras no tengamos un plan regulador en una ciudad desordenada el crecimiento se vuelve una locura, los terrenos se volvieron cosa de especulación inmobiliaria y no hay ninguna lógica de expansión ni de asentamiento para una ciudad que también esta sobrepoblada entre comillas, porque tiene una población flotante de cerca de 20.000 a 30.000 personas.

MJ: ¿Y esa población flotante que está en la ciudad?, ¿dónde está durmiendo?

MF: Duerme en cabañas, de repente en piezas que son habilitadas por las personas. Lo que pasa es que están los estudiantes que son cerca de 20.000 o 25.000, y hay una población en verano también que ocupan esos lugares 2 meses, que son algunas cabañas, harto del negocio de las personas acá ha sido el arriendo de cabañas y también de piezas, y algunas piezas en pésimas condiciones. Valdivia tiene un tema con la pobreza energética en particular,

como bien fuerte, es decir la estructura, la calidad de vivienda en Valdivia es mala en general, desde el estrato alto hasta el bajo.

MJ: ¿Pero mala en qué sentido?, ¿Por qué?

MF: Con mucha pérdida de calor, principalmente eso, abocado al concepto de pobreza energética se está gastando mucho más en calentar la casa que invertir en poder mantener ese calor ahí, entonces en una ciudad lluviosa como esta es una complicación.

MJ: Y tu ¿hacia donde crees que debería crecer la ciudad?

MF: Mira yo creo que esa es la gran interrogante hoy hacia donde crece y como, hacia donde yo creo que un centro de expansión natural va a ser hacia sectores más alejados de la ciudad y del centro como tal, me refiero a Curucapa que es un sector alejado. Valdivia está súper concentrado, en el centro los sectores hacia la salida sur, las ánimas y la Isla Teja, y va a tener que escapar de eso porque ya no hay donde construir, de hecho van quedando muy pocos terrenos para viviendas sociales. Y lo otro es construir viviendas sociales con otro tipo de vivienda, o sea como la casa solita que se yo ya no está dando espacio, entonces hay que pensar Valdivia hacia arriba dentro de lo posible, por lo que te comentaba anteriormente, pero lo otro es que hay que diversificar la matriz productiva de Valdivia hacia otros sectores para que así podamos en el próximo plan regulador ocupar esos espacio también como una estrategia de asentamiento. Hay sectores hacia la costa que están tirados hace mucho tiempo, sobreviven el día a día con la municipalidad, con escasa conexión, y que podrían ser potencial como centros de urbanización, o eventualmente también otros que se encuentran hacia otras salidas de Valdivia, como por Huellehue y la salida sur, pero el problema es que salida norte no hay donde, salida sur es humedal, no se puede crecer para allá, hacia Torobayo, la estancia en el mapa, Torobayo son terrenos comprados por la especulación inmobiliaria, entonces esas son las dificultades que tiene hoy Valdivia, y para superarlas va a requerir como voluntades políticas, privadas, y de conversar con la gente, buscar una nueva forma de crecer, porque si no, no vamos a llegar a acuerdos después.

MJ: ¿Cuáles son tus expectativas a nivel urbano de Valdivia o los mayores intereses que tienes?

MF: Lo primero es un plan regulador actualizado, y un plan regulador que pueda marcar los límites también de los sectores productivos pero también como del crecimiento urbano. Espero también que Valdivia cabalque, o se acerque, hacia una ciudad que tenga un transporte público eficiente y sustentable, yo creo que eso es como lo ideal, la planificación urbana es fundamental para que por ejemplo el centro esté cerrado para los peatones y solo pueda entrar locomoción colectiva, porque el centro de Valdivia concentra casi el 80% del comercio, entonces ahí es súper necesario como tener un plan no solamente del orden territorial, sino que también asociado con otras áreas estratégicas, y por lo menos de esas a la que le tengo más expectativa es que el transporte público pueda ser un eje fundamental.

MJ: ¿Quiénes consideras que son los mayores inversores en la ciudad?

MF: Mira si uno va a los números en particular vas a encontrar que esta la Asenav, que es la que ensambla los barcos, que son los arsenaleros. Está eso que está instalado en Valdivia, están las constructoras como tal, está Socovesa, está Capreva, pero en particular como sectores productivos que sean como notorios no hay.

MJ: ¿Pero así como inmobiliarias que inviertan, o el Estado mismo?

MF: Mira las inmobiliarias son las que han invertido harto con edificios últimamente acá en Valdivia, y han sacado buenos créditos, como te digo el proyecto se está vendiendo y está ni siquiera en blanco. De ahí el tipo como de inversión en Valdivia ha sido principalmente local, de pequeños esfuerzos, cabañas, locales como cafés, o bar-restaurant, ese ha sido como el crecimiento y tendiendo a pensar que Valdivia es una ciudad también turística, entonces como que hacía allá van los esfuerzos, pero si tú me dices hoy como quien en Valdivia es quien entrega o que podría identificar como él está invirtiendo notoriamente eeh no, probablemente haya pero no es una cosa evidente porque también la región en particular produce menos que el PIB que se le entrega, entonces es medio complicado.

MJ: Eso igual me llama la atención cuando empecé a averiguar sobre Valdivia, que es como una ciudad como que está catalogada como mejor ciudad para vivir y todo, pero igual es lenta, o sea no es una ciudad que crezca al nivel de Conce, o Puerto Montt

MF: es que empresas no hay, una gran empresa que está instalada acá en la región es la que te aporta los mayores índices y después de eso no hay ninguna, o hay muy poca, me refiero al nivel de producción que ellos tienen o al nivel de plata que ellos tienen.

MJ: Claro. Bueno me decías que si considerabas que hacían falta las herramientas de planificación

MF: Si son fundamentales acá y no están actualizadas, y ahí hay que articular no solamente como al municipio sino también a los gobiernos regionales y a los servicios públicos para pensar, sobre todo una ciudad capital, si ese es el tema, Valdivia es una ciudad capital regional, y lamentablemente es prácticamente un Frankenstein de cómo ha sido armado y eso es lo complejo.

MJ: Claro, ¿por qué crees que existen barrios pobres en Valdivia? ¿y si estos han sido desplazados por otra infraestructura? Como por ejemplo si había un barrio acá y lo desplazaron porque no se quisieron poner un mal.

MF: Mira en Valdivia se vivió, no sé cómo se le llama, ¿creo que es gentrificación era el fenómeno cuando hay un sector que es popular y empieza a ser desplazado por sectores socioeconómicos altos?

MJ: si

MF: Ya, los Fundadores que era un sector que se creó y eran casas baratas porque estaban lejos de Valdivia, el sector clase media empezó a avanzar hacia allá, y los precios de las casas empezaron a dispararse, entonces generalmente el negocio inmobiliario ha hecho, ha generado por si solo la, no aislación, pero si la segregación que hay hoy en Valdivia

MJ: ¿Tú lo atribuyes a las inmobiliarias?

MF: Sin duda, eso por un lado. Las inmobiliarias actúan dentro de los marcos que le da el Estado en este caso al municipio con su plan regulador, entonces como uno de los principales culpables ahí es el municipio, y no un municipio en particular sino como figura acá en la ciudad de Valdivia no ha sido capaz de solucionar, no destruyendo los barrios, no gentrificando los barrios, sino que dándole acceso a los barrios a las cosas, a la ciudad, el acceso a la ciudad es súper desigual. En isla teja están ubicados aseo y ornato, etc etc, que no es que no haya en otros lados pero otros lados están tirados, plazas que están tiradas, entonces obviamente genera lugares con alto riesgo, etc.

MJ: y ¿los aspectos urbanos positivos y negativos que consideras de Valdivia?

MF: Yo creo que Valdivia tiene un potencial enorme, pero en cuanto a, urbanísticamente hablando, a ver es que voy a mezclar un poco las dos. Valdivia siempre ha dicho "oh no, me encanta Valdivia, porque tiene como su línea colonial", yo creo que de línea colonial no le queda nada, como patrimonial, tiene casas como patrimoniales pero tú ves la arquitectura y no es como en la Serena que hasta los edificios grandes los obligan a tener como esta arquitectura, que te puede gustar o no, pero tienen una idea, pero Valdivia no tiene eso, entonces eso es uno de los grandes problemas que hay, no hay identidad, yo no me atrevería, si le preguntas a personas afuera cual es la identidad Valdiviana en cuanto a una casa, probablemente digan cómo estas casonas alemanas, pero cuando vas a preguntar son como 7 o 8 casonas alemanas que están como vigentes, o como funcionando. Entonces el problema es que tenemos una ciudad que: uno le da la espalda al río, entonces tienes un río que atraviesa la ciudad pero no se ocupa, entonces por ejemplo no hay taxis fluviales, no te permite una conexión interesante que te pueda ayudar a que los barrios por ejemplo el barrio Collico se pueda conectar con el barrio Las Ánimas fácilmente, o el barrio Collico se conecte con el centro sin necesidad de pasar por las vías clásicas. Entonces yo creo que las cosas como bonitas que tiene Valdivia es el potencial, tiene muy buen potencial urbanístico, se puede hacer mucho, el centro de la ciudad particularmente se podría cerrar, dejar un montón de cuestiones, potenciar el comercio local, buscar que los asentamientos urbanos que están a la periferia tengan mayor acceso a áreas verdes, como potencial hay, Valdivia no está al medio de un desierto cachai, quizás del punto de vista como arquitectura claro ahí estamos como más limitados porque ya está construido cachai no podis darle como fachada nueva, estilo no sé, estilo Pucón Lican Ray que le ponen todo de madera, que se podría hacer igual, pero hay oportunidades como importantes que son buenas. Y lo malo bueno eso, que es una ciudad que le da la espalda al río y que tienen un montón de oportunidades. Negativo yo opino que es una ciudad que no está preparada, la construcción de la vivienda en Chile pero en particular acá no está preparada para los niveles de humedad y de frío que hacen, entonces muchas de las casas su vida útil se disminuye notoriamente, a eso súmale otros miles de factores que se van mancomunando, como locomoción colectiva.

MJ: Igual imagino que las casas más pobres, o los sectores más populares deben sufrir mucho más esas condiciones climáticas

MF: pero sabes que hasta las casas más caras también tienen esos problemas de retención de calor, si la pobreza energética acá es un temón, porque finalmente a la persona que tiene plata, por ejemplo ahí en Torobayo como te decía, cerca de Estancilla, esas son casas enormes, y están haciendo un estudio ahora que muestra la filtración de calor, con infrarrojo y cuando les preguntai "oye sabes que tenis que invertir.." por inventar un monto, 500 pesos para arreglar tu casa para que no pierda calor, eh ya y el gallo dice pucha 500 pesos voy a estar un mes arreglando, bla bla, sumando y restando, cuanto más de leña voy a pagar, al final la cuestión es ¿vas a ahorrar leña? ya ¿y cuánto ahorras leña? y en verdad piensan ya está plata tengo que para comprar leña en vez de arreglar la casa, entonces ese es el problema que tenemos hoy, como un problema de pobreza energética que pasa muy solapado pero que genera un montón de problemas de salud, etc. Y también el tema de los espacios, se están haciendo casas que son inhumanas, pero eso igual es una política más nacional, y sobre todo las viviendas sociales están siendo hechas para cumplir estándares que entrega el Minvu finalmente, pero que no tienen ninguna lógica territorial, entonces si tú no creas lógicas territoriales para la creación de tanto casas particulares como casas sociales, creas una casa que está aislada, allá en Gucamayo hicieron unas casas muy bonitas que se pudieron haber hecho mirando hacía el humedal, dejando una parte de área verde, pero como se siguen las normas nacionales, como es licitado la constructora llega cumple y se va.

MJ: Oye ¿y constructoras acá identificas alguna?

MF: Bueno está Capreva, Socovesa

MJ: ¿Esas son inmobiliarias o son constructoras?

MF: Son constructoras

MJ: Recuerdo también que Alvaro, el asesor urbano de la municipalidad me hablo de esa idea del transporte fluvial, suena interesante

MF: Si, y se ha intentado varias veces pero el modelo de negocio no ha funcionado, entonces hay que buscar como la alternativa, y tiene que ser apoyado inicialmente sino no funciona.

MJ: Oye y ¿cómo CORE ustedes tienen que decidir dónde van los fondos o no?

MF: Si nosotros manejamos lo que es FNDR, y ese fondo acá en la región son \$50.000.000.000 pero que se dividen en varias iniciativas de inversión, pero pa darte un ejemplo la cartera del MOP acá en Los Ríos, solo la cartera del MOP es de \$100.000.000.000 eso es el doble de los que tenemos nosotros, y nosotros tenemos que ver problemas regionales completos y de distinta índole, y el MOP su cartera no más, entonces tenemos un tema ahí que es de la descentralización de los recursos que hace bien difícil el trabajo, aun así acá en Los Ríos igual se ha avanzado principalmente en poner, en buscar formas de ayudar a ciertas áreas. En vivienda particularmente el Gobierno Regional ahora logro generar una glosa para poder comprar terrenos para acelerar la construcción de viviendas sociales en la región. Eso tiene cosas buenas y malas, las cosas malas es que los dueños de los terreno al Estado le venden mucho más caro, cosas buenas que en el fondo puedes acelerar tramites que antes demoraban mucho más.

MJ: Pero igual por ejemplo me imagino que debe ser complicado a veces porque no todos los CORES deben estar de acuerdo donde poner la plata.

MF: Es lo más difícil de todo, pero dentro de todo igual acá en Los Ríos particularmente hay un ambiente como más de buscarle solución, independiente de las diferencias políticas que son lógicas, hay más ambiente de buscarle solución a ciertas problemáticas, hay cosas que son irreconciliables no más pero eso es obvio.

MJ: Oye y ¿el PRC hay planes de hacer uno nuevo?

MF: La municipalidad viene insistiendo hace rato, contraloría lo echó abajo, hace un año o dos años, se ha ido insistiendo pero ha ido, como para serte sincero, la pelota se la tira de la municipalidad a la contraloría, contraloría dice que la municipalidad no está cumpliendo y la municipalidad dice que contraloría está buscando cualquier resquicio para rechazarle el plan regulador, yo creo que es un poco de ambas, más responsabilidad de la muni, la muni tiene que poner los esfuerzos y prioridades en tener un PRC actualizado, y sean lo que le digan la institución tiene que buscar cumplir y eso no la ha hecho. Contraloría efectivamente es fregado, así como hay cosas, de repente te lo echan atrás por leseras, ponte tu una mayúscula, cuestiones así como que más, pero bueno esa es su pega. Como te digo la responsabilidad 80% está en la muni.

MJ: Como que igual siempre los planes reguladores, por lo que he cachado, tienen problemas en los intereses. Siempre hay intereses privados como que van a querer que se acepte o no se acepte, ¿eso pasa acá?

MF: Ese ha sido uno de los grandes problemas que ha habido acá, si logras contactarte con la cámara chilena de la construcción ahí vas a ver su visión un poco y es bien amigable para el oído lo que el habla, pero siempre hay intereses comerciales y económico y está bien entonces pero si los hay la industria inmobiliaria en particular ha hecho un trabajo fuerte en cuanto a la especulación de terrenos. Si miramos la plusvalía desde el punto de vista como solo del precio del suelo sí, pero generalmente la plusvalía viene acompañada de no se po, acceso a cosas, y eso no ha cambiado nada, el precio de las casas se ha disparado pero el valor agregado que puedan tener por conectividad, por estar libres de contaminación, o eficiencia energética, se mantienen igual, o sea la casa del regional que tiene 50 años, es una casa antigua que necesita hartas reparaciones tiene un valor hoy día de \$100.000.000 y es una casa que tiene los mismos estándares de conexión y de aislamiento que hace 50 años atrás, ese es un problema grave que tenemos general, y los arriendos están carísimos, Valdivia es muy caro para vivir.

MJ: ¿En serio?, ¿cuánto salen los arriendos acá?

MF: Mira yo vivo en los Fundadores que es como más a la periferia, casi en la periferia, tiene buena locomoción, pero ahí arriendo por \$300.000 una casa chica, dos piezas, un baño, y un living chiquitito. Tengo buena locomoción pero aun así es caro.

ENT-7 (Junta de vecinos)

RP: Roberto Paredes – Secretario Junta de Vecinos Comunales

MJ: María José Águila

MJ: Acá en esta tabla tengo los distritos y los barrios, yo sé que los distritos popularmente tienen otro nombre pero están divididos según el censo. Entonces la idea es que vayamos ponderando con valores los barrios según estas dimensiones como acceso a servicios, la materialidad, etc, y cuando está bien es 0 y cuando hay problemas o dificultades es una restricción alta, es 3. Los valores van del 0 hasta el 3. Entonces en Isla Teja por ejemplo el acceso a servicios ¿cómo lo considera?

RP: Tiene todos los servicios así que 0.

MJ: ¿Las Ánimas?

RP: También, tiene banco tiene todo.

MJ: ¿Mercedes?

RP: también, tiene todo.

MJ: ¿Camilo Henríquez?

RP: También.

MJ: ¿Las Mulatas?

RP: Aquí tenemos problemas, yo creo que uno de los grandes problemas de Las Mulatas es que aquí el Plan Regulador de Valdivia está 15 años esperando para que se apruebe, entonces la explosión demográfica o de construcción que se ha hecho con Las Mulatas se ha hecho así lo que ha planificado Serviu no más, pero al principio cuando nos empezaron a decir a nosotros

que es lo que se iba a construir allá, todo hablaban de una mega ciudad con todos los servicios básicos, con bencinera, supermercado, y eso no existe en este momento, puro negocio de barrio. Y en segundo lugar tenemos el gran problema de la conectividad, porque primero los colectivos no van para allá porque la vuelta es muy larga, de las 8 o 10 líneas de micro que hay acá en Valdivia van 2, y en segundo lugar tenemos el otro gran problema que la avenida nueva región que debería pasar por el puente Santa Elvita y venir por el lado de atrás por Inés de Suárez irse por Llancahua, después por Paillao, y atravesar un humedal que hay no ha podido hacerlo porque los ambientalistas se oponen a que se haga un puente ahí. Entonces hace unos años atrás hicieron una pasada pero rellenaron el humedal, entonces ahora se está haciendo un nuevo estudio para hacer un puente sobre pilotes para que no tenga contacto con el barro, con la tierra, pero la gente igual dice que "no, que los pájaros van a chocar con el puente", entonces a veces los ecologistas o los ambientalistas también hacen un freno a la ciudad y lo que queremos construir, y lamentablemente a futuro se cree que se va a construir un puente paralelo al que está aquí y va a llegar a la Teja, y la única vía de salida que tiene la Teja es el puente Cruces, entonces el planteamiento de todas las organizaciones sociales es ¿Qué pasa si el puente Cruce sufre algún desperfecto?, y tenemos por otro lado la salida del puente Cau-Cau, pero resulta que hasta hace poco una empresa había considerado que reparar el puente Cau-Cau costaba \$10.000.000.000. Fíjate que el otro día me llegó un comunicado de la revista el Mercurio donde el ministro Moreno va a la cámara de diputados y dice que la empresa que supuestamente había dicho que cobraba \$10.000.000.000, cobra \$30.000.000.000, y resulta que un puente nuevo cuesta entre \$25.000.000.000 y \$ 10.000.000.000, entonces aquí estamos atrapados. Y el otro gran tema de Valdivia es una doble vía de acceso a Valdivia, porque Valdivia al momento en que se construyó la carretera, la Norte-Sur quedó como aislada, se han ido todas las industrias, tenemos ese problema, a no ser que hagan el puerto Corral y que todos los gobiernos hablan de el porque sería uno de los más abrigados para que lleguen las embarcaciones pero lamentablemente no lo hacen.

MJ: Entonces en Valdivia uno de los grandes problemas cree usted que es la conectividad en general.

RP: Exacto, por eso mismo a Las Mulatas le pondría un 2.

MJ: ¿Y en Pantano?

RP: Si, Pantano tiene un gran problema, la gente no tiene alcantarillado. Del líder para acá por ejemplo todo ese sector, entre Bueras por ahí hagamos un anillo, entre Regimiento hacia acá, hacia el centro toda esa parte no tiene alcantarillado.

MJ: Y ¿hay gente viviendo ahí y todo?

RP: Todavía hay gente que vive ahí.

MJ: ¿Pero son tomas o son casas?

RP: Es que resulta que la gente empezó de a poco a tomarse ahí, después viene la entrega de títulos de dominio y al final nos encontramos que esa parte está bajo la cuota de desagüe natural, entonces habría que hacer una planta elevadora ahí, hemos luchado para que la municipalidad se meta, que haga un catastro sobre los títulos de dominio porque había gente que no tenía, entonces pasa que lo que se hizo primero fue un ducto primario de evacuación de aguas lluvias, y pasa por la universidad por abajo pero la universidad autoriza que pasa el agua pero no coliformes fecales, y la gente que es lo que pasaba que igual rompía el tubo y se metía y botaba ahí, entonces eso está todo abierto por allá, agarra Miraflores todo por allá, lo que es como Pantano. Pero nadie ha solucionado el problema, ningún gobierno, ninguno.

MJ: Y en cuanto a accesibilidad como servicios igual están cerca, entonces ¿Cuánto le pondría?

RP: un 1.

MJ: Y Aguirre que está acá al lado, por Santiago Bueras.

RP: También ese sector tiene problemas de alcantarillado, esas calles antes se inundaban de agua, pero logramos colocar unos, que se construyeran 3 evacuadores de aguas lluvias, que llegan hasta un terreno de la municipalidad, pero no todos tienen alcantarillado.

MJ: Ya pero por ejemplo de ahí sí pueden venir caminando al centro y todo bien, ¿qué valor le pondría en cuanto a eso?

RP: Si obvio, tienes todo ahí, hospital, supermercado, le colocaría un 0.

MJ: Ya, y Estancilla que es el sector de acá, que me han dicho que hay como parcelas, es más de clase alta.

RP: Tenemos este sector cierto, pero tampoco tiene alcantarillado, todos tienen pozo, pero si están lejos y tampoco tienen buena locomoción aunque todos tienen vehículos pero el gran problema es que igual la gente sigue construyendo y no hay alcantarillado, y el otro gran problema es que los que tienen pozo profundo estos igual están contaminados, porque la napa del tema de las aguas servidas se van contaminando, aunque digan que a ciertos metros el agua se purifica sola, pero entre una y otra, hay 20, 30, o 50 lugares donde botan las fecas es contaminante igual, y es de los lugares más caros que hay. Pero en cuanto a acceso a servicio le colocaría un 2.

MJ: ¿Y en Estación?

RP: Ellos tienen todos los servicios, así que 0. Además que está proyectado construirse ahí un barrio cívico, o sea ya se han construido algunas cosas por el Estado. Resulta que en Valdivia todas las oficinas del gobierno son todas casas arrendadas, entonces la idea era que se construyera un barrio cívico y que todos los servicios se concentren en ese sector, para darle mayor plusvalía y énfasis a ese sector, porque la idea es que la costanera que está acá pase por allá y llegue hasta Collico.

MJ: En Huellehue

RP: Huellehue es más abandonado, yo pondría un 3

MJ: ¿Y en Teniente Merino?

RP: Un 2. Porque ahí tienen un gran problema también de que se les metió a las casas una polilla de la madera que llegó del extranjero y las casas están algunas paradas pero porque tienen el techo no más, y es un hongo que nadie sabe, hemos llevado a un profesor de la universidad Austral experto en el tema y no saben cómo parar.

MJ: En ese mismo sentido, la materialidad de la vivienda, como la infraestructura...

RP: Es que uno de los grandes problemas acá en Valdivia es que, o sea lo más barato es la madera, entonces la madera es la que justamente se contamina y eso contamina a otra y a

otra. Ahora por lo menos se ha logrado que Serviu por ejemplo a las empresas les exija un tratamiento antes de instalarla, porque antes se compraba madera no más y se colocaba ahí y vamos avanzando rápidamente.

MJ: ¿Y por ejemplo en Isla Teja la materialidad de la vivienda es buena o no?

RP: Si, porque ahí la gente construye sus propias casas.

MJ: ¿En las Ánimas?

RP: Bueno ahí tienen un problema en la Norte grande, resulta que esa población, ninguna de las dos, ni la Norte Grande 1 ni la Norte Grande 2, todavía no tiene recepción municipal de las casas. Cuando se construyó ese lugar era una vega y Serviu construyo esas casas por la necesidad de la gente que las necesitaba, y resulta que el alcantarillado también está bajo la cuota de desagüe entonces hay algunas casas y algunos sectores que están botadas entre las aguas servidas en un estero que se llama Santa Rosa, que atraviesa el fundo de la universidad Austral y llega al río

MJ: O sea el río está contaminadísimo. Entonces Las Ánimas en la materialidad de vivienda ¿qué número le pondría?

RP: Yo le pondría un 2.

MJ: ¿Y a Mercedes que es la costanera?

RP: un 0.

MJ: En Camilo Henríquez.

RP: Pongámosle un 2 también.

MJ: Las Mulatas.

RP: Yo le pondría mmm allá arriba son las únicas casas que están nuevas, pero el resto de servicios no los tiene.

MJ: Pero en cuanto a infraestructura solamente.

RP: Hay también hubieron casas mal construidas, yo le pondría un 2 también.

MJ: ¿En Pantano y Aguirre?

RP: Eso está muy mal, a amabas les pondría un 3.

MJ: ¿Y Estancilla?

RP: Un 0.

MJ: ¿En Estación?

RP: un 2.

MJ: ¿En Huellehue?



RP: Yo le pondría un 3.

MJ: ¿En Teniente Merino?

RP: un 2.

MJ: y las áreas verdes, en Isla Teja hay hartas se supone.

RP: Es como ir a las Condes po mija .

MJ: ¿En Lás Ánimas?

RP: Mmm poco, un 2.

MJ: ¿En Mercedes?

RP: si, un 0.

MJ: En Camilo Henríquez.

RP: un 3 porque no hay mucho.

MJ: ¿En Las Mulatas?

RP: Hay un área verde solamente, un 2 no más.

MJ: ¿En Pantano y Aguirre?

RP: No hay áreas verdes.

MJ: En Estancilla

RP: Ahí si 0.

MJ: ¿En Estación?

RP: No hay.

MJ: ¿En Huellehue?

RP: Es prácticamente campo eso así que 0.

MJ: ¿En Teniente Merino?

RP: Si hay áreas verdes.

MJ: Mire y ahora respecto a la diversidad socioeconómica que hay en los barrios, como por ejemplo en Isla Teja, ¿hay solo un grupo económico que predomine o hay una diversidad?, ¿cómo lo ve usted?

RP: Es que a ver, siempre la Teja ha sido un sector especial por decirlo así, es muy poca la gente de escasos recursos que hay ahí, hay más gente de clase alta, un 2 yo creo.



MJ: ya, ¿y en Las Ánimas?

RP: Ahí si baja, es todo lo contrario a la Teja, yo creo que un 3, hay mucha droga igual ahí

MJ: ¿En Mercedes en la costanera? y ¿en Camilo Henríquez?

RP: No ahí es un 0 hay de todo ahí.

MJ: ¿En las Mulatas?

RP: a todos los campamentos de Valdivia se los han llevado para allá, a la periferia de las Mulatas. Como te digo ha costado por lo mismo mantener la calma pero coloquemosle un 2 no más.

MJ: Ya, ¿en Pantano y Aguirre?

RP: un 2 también.

MJ: En Estancilla.

RP: un 3.

MJ: ¿En estación?

RP: un 2.

MJ: Y en Huellahue?

RP: yo le pondría un 3, porque es pura gente que trabaja en el sector forestal, obreros de la industria.

MJ: ¿Y Teniente Merino?

RP: Clase media más o menos, viven muchos militares y carabineros jubilados entonces dejémoslo en un 2.

MJ: Ahora respecto al riesgo ambiental, me decía como el problema del alcantarillado.

RP: Si por ejemplo en Estancilla ponle un 3, y en la Teja no ahí no veo ningún problema.

MJ: ¿Y en Las Ánimas?

RP: si, ahí sí porque se puede inundar, así que un 2.

MJ: ¿En Mercedes?

RP: no, un 2 también.

MJ: ¿En Camilo Henríquez?

RP: un 2 también.



MJ: ¿En las Mulatas?

RP: no, estamos en zona alta solo para eso jaja así que 0.

MJ: ¿En Pantano y Aguirre?

RP: No, se puede inundar ahí, está bajo la cuota de desagüe así que 3.

MJ: ¿En Estación?

RP: No, no tiene problema ahí.

MJ: ¿En Huellehue?

RP: un 2 porque se puede inundar igual.

MJ: ¿Y en Teniente Merino?

RP: No, nada no tienen problemas eso.

MJ: Ya, ahora en cuanto a la informalidad que usted puede ver en algunos barrios, por ejemplo en Isla Teja ¿usted ve eso o hay como más comercio legal?

RP: Ah tú me dices la calidad del trabajo, pero no en la Isla Teja no hay ningún problema, un 0

MJ: ¿En las Ánimas?

RP: Si, ahí hay problemas. Es que sabes una cosa, ahí trajeron un tiempo una gran cantidad, sin mirar en menos, pero gente que erradicaron de la Legua de Santiago, entonces esa gente se quedó acá y eso trajo la droga y la delincuencia, entonces tenemos serios problemas con esa población.

MJ: ¿Y en Mercedes y Camilo Henríquez?

RP: no, no tienen problema 0.

MJ: ¿Y en Las Mulatas?

RP: Pongámosle un 2, porque hay harto inmigrante y harta gente obrera, si todos los campamentos como te digo los han llevado allá.

MJ: ¿En Pantano y Aguirre?

RP: También hay, pero no en verdad a lo más 1.

MJ: ¿En Estancilla?

RP: No, ahí es otra cosa 0.

MJ: ¿En Estación?

RP: Tampoco, 0.

MJ: ¿En Huellehue?

RP: No, ahí no, no tienen problema, la gente toda trabajadora pero de las forestales, con contrato.

MJ: ¿En Teniente Merino?

RP: Tampoco tienen problema.

MJ: ya y en cuanto al precio de la vivienda, ¿en Isla Teja es muy caro?

RP: Yo creo que Estancilla e Isla Teja es lo más caro.

MJ: ¿En las Ánimas?

RP: Bajan los precios, justamente por todos los problemas que han habido, que tiene el entorno.

MJ: Ya, o sea es más barato, ¿en Mercedes?

RP: Si eso es caro, igual que Camilo Henríquez, pongámosle un 2

MJ: ¿En las Mulatas?

RP: un 2 más

MJ: En Pantano y Aguirre?

RP: Ahí le colocamos menos, un 1.

MJ: ¿En Huellehue?

RP: También es barato, un 1.

MJ: ¿en Teniente Merino?

RP: un 2 también.

MJ: Ahora lo último de este ítem es la seguridad, ¿la seguridad en Isla Teja es buena?

RP: Buena, 0.

MJ: ¿En las Ánimas?

RP: un 2, porque ahí a veces los carabineros no pueden entrar, menos ahora en la Norte Grande, de hecho antes de la explosión social ya tenían un problema para entrar allá.

MJ: ¿En Mercedes y Camilo Henríquez?

RP: no, 0.

MJ: ¿En Las Mulatas?



RP: no, 0, es tranquilo mi sector.

MJ: ¿En Pantano y Aguirre?

RP: También un 2.

MJ:¿En Estancilla?

RP: no, tienen todo ahí, carabinero, seguridad ciudadana, todo.

MJ: ¿En Estación?

RP: tampoco tienen problema.

MJ: ¿En Huellehue y Teniente Merino?

RP: Tampoco tienen problema.

MJ: Bueno, ahora ya me comento un poco pero a rasgos más generales ¿cómo ve la situación urbana de Valdivia?, ¿cómo hacía donde está creciendo?, ¿las potencialidades que tiene?

RP: Yo creo que como te decía uno de los grandes problemas de Valdivia es la conectividad, un gran problema es ese. Segundo lugar no hay grandes empresas, no veo yo un mayor desarrollo, independientemente que Valdivia haya sido por segunda vez una de las ciudades más tranquilas del país para vivir, pero yo creo que nos estamos convirtiendo en una ciudad dormitorio donde la gente solo viene a dormir, por ejemplo mucha gente se va a trabajar a las minas al Norte, hay mucho estudiante también que vienen por las universidades que son como 4 más los institutos, entonces los chiquillos solo vienen a estudiar acá. Ahora por ejemplo estamos con tranquilidad total, menos mal que ha bajado un poco la densidad de las protestas sociales, dicen que en Marzo se va a retomar nuevamente. Pero ahí estamos, las universidades también están con problema, bueno usted sabe más que yo, el problema de los estudiantes.

MJ: Igual usted por ejemplo que ha vivido aquí ¿cuáles son los cambios más importantes a nivel de ciudad que usted ha notado?

RP: la ciudad ha crecido mucho, pero ha crecido en forma desordenada porque no tiene un plan regulador que este actualizado, eso hace falta. Segundo lugar hacen falta más áreas verdes, más fomento al sector deportivo, hay un tema por ejemplo de algún ordenamiento municipal que aporte a los equipos deportivos. Por otro lado acá en Valdivia se ha metido mucho la droga, y está metida principalmente por ejemplo en la Norte Grande, en Las Ánimas, o en la población Pablo Neruda, pero también está llegando a los barrios bajos, y ya ahí se pone complicado combatir la droga, con las nuevas leyes ya es más difícil meter a un gallo preso, entonces pasa que la labor de dirigente social de denunciar queda ahí en avisar a las autoridades y ahí queda.

MJ: ¿y por qué cree que esos barrios son más pobres o porque cree que ahí se da mayor drogadicción y delincuencia?

RP: porque la droga es un buen negocio, se gana mucha plata.

MJ: Claro pero yo voy a por que esos barrios han llegado a ser así.

RP: es que bueno ahí yo creo que se juntan muchas cosas, primero la educación de la casa, el hecho de que los cabros queden solos sin nanas y sin papas, han hecho que se descuiden, más la tecnología, y también los profesores que ya ni siquiera estudian por vocación.

MJ: Igual me imagino que el turismo debe ayudar mucho a ver que barrios crecen y que barrios no, como Isla Teja o el centro que se beneficia hartito con eso

RP: es que yo creo que mira lo que a la gente le gusta hartito es tomar, entonces pa allá se va la gente, donde hay harta cerveza. Por ejemplo en el barrio Esmeralda, en Camilo Henríquez, en la Teja hay hartos pubs igual, y a eso viene la gente igual, a divertirse. Igual por ejemplo esta explosión social ha destruido todo, ya no quieren nada con el dreams porque van los ricos, ni con el McDonald, no quieren nada, y eso ha afectado directamente al turismo, nosotros como unión comunal tenemos un puesto en Niebla y este año hemos vendido la mitad que el año pasado.

MJ: y el plan regulador que me mencionaba, ¿cómo podría ayudar? , o ¿lo considera urgente?

RP: es que el PRC debería haberse aprobado muchos años atrás, el problema es que el PRC te dice lo que tenemos que hacer aquí y allá, entonces que es lo que pasa que la gente opine que podemos hacer, pero después nos encontramos con esta limitación y cuesta mucho al final del día concretar algo.

MJ: Mire llegando a las ultimas preguntas, ¿quién cree usted que ha invertido hartito en el desarrollo de la ciudad?

RP: Mira tú, yo veo que hay poca inversión de privados. Acá sucede un caso muy especial, aquí hay dos grandes consorcios, que son los que se pelean todos estos sitios baldío o desocupados de la ciudad, que es el Jano el dueño del mall, y el otro es otra inmobiliaria que está construyendo otro mall ahí en Picarte con Caupolicán, y son los dueños de todos los sitios aquí, de Valdivia, si ven una casa la andan ofreciendo este o a este para impedir que el otro funcione. El Jano por ejemplo al mall de allá ha puesto como 50 recursos de protección porque contamina el ambiente o que se yo, entonces lamentablemente si alguno de esos dos no construye algo no hay mayor inversión. Además lamentablemente como es una ciudad turística cuando alguien quiere invertir le colocan demasiado problemas, y eso a pesar de que no hay PRC aprobado. O sea la idea es tener una ciudad verde ojalá pero tiene que haber inversión, sino imposible. De todos modos Valdivia no deja de ser una ciudad acogedora para quien quiera visitarla y para los que vivimos aquí.

ENT-8 (Ámbito Privado)

Alexis Vera – Gerente de ventas Parque Kraemer

En síntesis y extrayendo las principales ideas de las respuestas de la entrevista, la cual no pudo ser grabada, se concluye que:

- Valdivia es una ciudad que para ser capital regional en la zona sur crece de manera más lenta que otras ciudades en situaciones similares.
- Existe escasez de terreno y cuesta mucho encontrar uno libre para construir, no hay espacio para poner más cosas. En caso de querer abarcar un espacio mayor a 1500 m² hay que comprar casas y negociar, a eso sumarle las nuevas leyes ambientales que están más estrictas que antes genera una falta de interés por construir en Valdivia de parte de las inmobiliarias.

- Existen problemas de agua, ya que no existen concesiones y los permisos están muy limitados, Aguas décimas está sobrepasada.
- Las inmobiliarias que hay en Valdivia son de diferente tipo. Algunas venden y construyen, otras solo son inmobiliarias, pero cada proyecto se hace con diferentes inversionistas de Santiago u otras ciudades.
- El público objetivo al cual se le vende ha cambiado, antes era a la gente que no tenía casa, hoy se ve más como una segunda vivienda o una que se vaya a arrendar, igual eso del arriendo se da más por los créditos. Ha ido creciendo la deuda, antes el banco daba 110% de crédito ahora el 80% , y el mercado va direccionado al inversionista de renta, o a personas con medios y profesionales jóvenes.
- Para las inmobiliarias en Valdivia la población de estudiantes y el turismo son lo más importante. Valdivia no es un polo industrial, no hay mucha inversión se va todo afuera.
- Un aspecto negativo para invertir es la conectividad, el puente Cau-Cau en este caso ayudo a eso, y la ampliación de avenidas como Circunvalación.
- En cuanto al poco orden del PRC es una limitante, no se puede construir edificios de más de 15 pisos por el suelo ya que hay que colocar pilotaje.
- Aspectos positivos resaltan la tranquilidad de la ciudad, la calidad de vida, el turismo y la educación. Además de su sello cultural único como capital regional turística.











