



Urbano

ISSN: 0717-3997

ISSN: 0718-3607

azazo@ubiobio.cl

Universidad del Bío Bío

Chile

Águila, María José; Prada Trigo, José  
CRECIMIENTO URBANO Y SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL EN VALDIVIA  
Urbano, vol. 23, núm. 42, 2020, Noviembre-, pp. 32-43  
Universidad del Bío Bío  
Chile

DOI: <https://doi.org/10.22320/07183607.2020.23.42.03>

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19865165004>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

UAEM  redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc  
Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal  
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso  
abierto

# CRECIMIENTO URBANO Y SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL EN VALDIVIA<sup>1</sup>

URBAN GROWTH AND SOCIOESPATIAL SEGREGATION IN VALDIVIA

MARÍA JOSÉ ÁGUILA <sup>2</sup>  
JOSÉ PRADA TRIGO <sup>3</sup>

- 1 Este trabajo se realizó en el marco del Proyecto Fondecyt de Iniciación n° 11170019 "Estrategias locales de desarrollo integral en las ciudades del sur de Chile ¿crecimiento, vulnerabilidad, crisis y resiliencia?".
- 2 Geógrafa  
Universidad de Concepción, Concepción Chile  
Ayudante de investigación en proyecto externo  
<https://orcid.org/0000-0001-8097-4267>  
[maguilad@udec.cl](mailto:maguilad@udec.cl)
- 3 Doctor en Geografía  
Universidad de Concepción, Concepción, Chile  
Profesor asociado de la Facultad de Geografía y Arquitectura  
<https://orcid.org/0000-0002-4071-1195>  
[jprada@udec.cl](mailto:jprada@udec.cl)

Este artículo analiza e interpreta el crecimiento urbano reciente y los procesos de segregación socioespacial en la ciudad de Valdivia (Chile), y su relación con el avance del mercado inmobiliario. La ciudad, pese a su tamaño medio, crecimiento moderado y buenos indicadores de calidad de vida, estaría reproduciendo lógicas similares a otras urbes de mayor tamaño. Para el estudio, se aplica una metodología que combina datos estadísticos con entrevistas en profundidad a actores-clave, y se elabora, además, una matriz de restricciones que sintetiza espacialmente y por componentes la segregación existente. Como resultado, se identifican los sectores con mayor y menor crecimiento inmobiliario, ahondando en las formas y tipologías del mismo; así como la percepción de los fenómenos de segregación existentes en Valdivia. De esta manera, junto con un análisis que pone su énfasis en ciudades de menor tamaño y dinamismo, se generaría un aporte metodológico que podría ser aplicado a otros casos de estudio.

**Palabras clave:** crecimiento urbano, mercado inmobiliario, segregación socioespacial, Valdivia.

This article analyzes and interprets recent urban growth and socio-spatial segregation trends in the city of Valdivia (Chile), relating them, at the same time, to the progress of the real estate market. Despite being a medium-sized city, with moderate growth and good quality of life indicators, it would seem to be reproducing similar logics as other larger cities. For this reason, a methodology that combines statistical data with in-depth interviews with key players is applied and a restriction matrix that summarizes existing segregation spatially and by components is made. As a result, this study is able to identify the sectors with the highest and lowest real estate growth, considering both their forms and typologies; as well as the perception about existing segregation phenomena in Valdivia. In this way, alongside an analysis that places emphasis on smaller, less dynamic cities, a methodological contribution would be generated that could be applied to other case studies.

**Keywords:** urban growth, real estate, socio-spatial segregation, Valdivia.

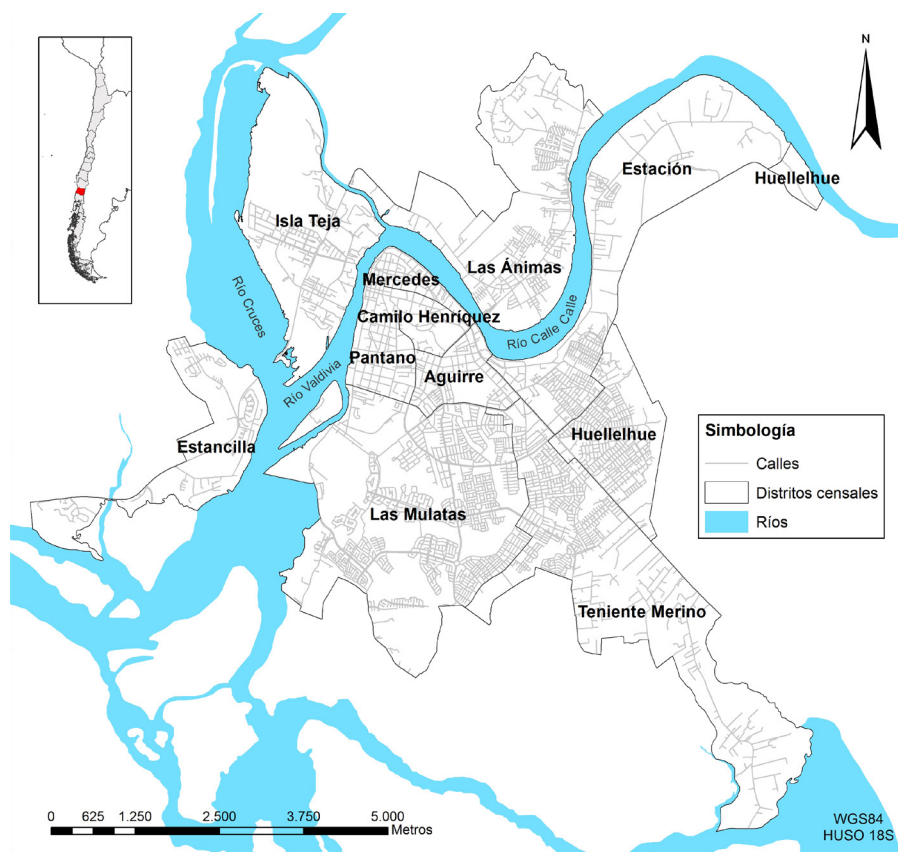


Figura 1. Ubicación y Distritos censales de Valdivia. Fuente: Elaboración de los autores en base a datos del INE (2017).

## I. INTRODUCCIÓN

Las ciudades constituyen hoy los principales espacios de reproducción social y económica, generando un fuerte dinamismo en ese sentido, pero también problemas que se mantienen a la espera de respuestas, como es el caso de la segregación socioespacial. Algunos autores han puesto de manifiesto el impacto del mercado inmobiliario en las lógicas urbanas (Hidalgo y Janoschka, 2014; De Mattos, 2016) y en la mantención de procesos de acceso desigual a las ciudades, que se reflejan en una persistente segregación socioespacial (Clichevsky, 2000; Sabatini, 2000), aunque generalmente a partir del estudio de espacios metropolitanos (Ziccardi, 2008; Ruiz-Tagle y López-Morales, 2014). En este contexto, este trabajo se interroga, en relación al caso concreto de Valdivia, sobre cuál ha sido la forma, dimensión y orientación del crecimiento urbano en el último lustro, considerando la influencia del sector inmobiliario en él. Consecuentemente, se propone el análisis e interpretación de la situación de segregación urbana existente al interior de la ciudad con una perspectiva doble: espacial (barrios percibidos como más

y menos segregados) y sectorial (elementos percibidos como los que contribuirían en mayor y menor medida a dicha segregación). Así, la pregunta que orienta la investigación expuesta es si el crecimiento inmobiliario reciente en Valdivia ha sido heterogéneo y se encontraría vinculado a la segregación socioespacial existente y percibida. Para llevar a cabo lo anterior, se utiliza una metodología que combina técnicas cualitativas y cuantitativas, tras una revisión de fuentes secundarias.

Valdivia se encuentra en el sur de Chile, emplazada entre los ríos Calle-Calle y Cruces, que han marcado sus límites históricos, superados hace ya varias décadas (Figura 1). Maturana, Peña-Cortés, Ramírez y Telias (2019) mencionan que la situación de Valdivia, alejada de la ruta 5 Sur, dificulta su conexión eficaz con el resto del país, siendo este uno de los factores explicativos de su bajo crecimiento demográfico (166.000 habitantes, según Instituto Nacional de Estadísticas, 2017). Para contextualizar el caso de estudio, se hace necesario destacar varios hitos que han marcado su historia y configurado su dinamismo. En esa dirección, Espinoza y Zumelzu (2016) diferencian cuatro fases: un período pre-industrial, iniciado en 1850; un segundo período

caracterizado por la industrialización vinculada a la llegada de inmigrantes alemanes que influyeron cultural y económicamente en la zona. Una tercera etapa que, marcada por el terremoto y post terremoto de 1960, habría frenado el desarrollo urbano y reconfigurado los patrones de crecimiento y expansión urbana hacia el sector suroriental, donde la Corporación de la Vivienda y entidades privadas expandirían gradualmente la ciudad. Y, por último, desde que en 2007 se nombró a Valdivia como capital regional, se estaría dando una fase en que ésta ha generado mayor atractivo para inversionistas y población en general, luego de haber sido considerada como una ciudad “aletargada” dentro del sistema urbano chileno (Borsdorf, Sánchez y Marchant, 2009).

Dentro del marco de la investigación de Fuentes, Link y Valenzuela (2017), Valdivia aparece, tanto en el año 1992 como en 2011, caracterizada dentro de las ciudades medias terciarizadas, con bajo nivel de industrialización y una concentración de actividades en torno al sector servicios, y con un crecimiento que no se basaría en la explotación de sus recursos naturales ni en actividades terciarias especializadas y complejas. Además, se identifica una falta de planes eficientes de ordenamiento territorial, como también de una regularización actualizada de los usos de suelo por parte de las instituciones públicas a cargo. En efecto, el municipio mantiene su Plan Regulador Comunal y Plan de Desarrollo Comunal desde hace al menos una década, siendo solamente entes privados quienes se ocupan de la construcción y expansión urbana, sin ningún plan o lineamientos claros. A continuación, tras una breve revisión de la bibliografía especializada y de la presentación de la metodología empleada, se expondrán los resultados respectivos.

### Segregación espacial y mercado inmobiliario

Existen varias definiciones del concepto de “segregación espacial”. Para Clichevsky (2000), implica la diferenciación y el distanciamiento de parte de la población; fenómenos en los cuales los procesos de exclusión son primordiales y manifiestan efectos negativos, como el aumento de la pobreza en los sectores más vulnerables (Prada-Trigo, 2018), las desigualdades, la fragmentación urbana y la polarización social. Todos ellos pueden analizarse tanto desde una perspectiva socioeconómica o sociocultural, siendo la primera la que interesa a la presente investigación. Según Garín, Salvo y Bravo (2009), la “segregación espacial” se referiría a la separación espacial entre las áreas residenciales de grupos de altos y bajos ingresos. Por su parte, Torres (2013) destaca que, en la ciudad moderna, el suelo ha tenido un valor rentable que puede modificarse a conveniencia de los propietarios, aumentando la plusvalía y el costo de la vida urbana y originando, como consecuencia, un abandono de aquellos sectores excluidos y vulnerables que no pueden acceder a la compra de las viviendas deseadas, por lo que el precio de los hogares se constituye en un elemento segregador.

Tomando en cuenta lo mencionado, entre las variables significativas que se pueden presentar entre unas clases y otras -y que dejan en evidencia las diferencias socioeconómicas que

dividen la ciudad-, se encuentran componentes relacionados a materialidad y calidad de la vivienda, tal como sostiene Sorribes (2012); a elementos relacionados al riesgo ambiental; al acceso limitado a servicios y equipamientos (Agostini, Brown y Góngora, 2008; Ziccardi, 2008; Mac Donald, 2011); a la polarización de la ciudad en barrios homogéneos, lo que reduce las posibilidades de movilidad social (Saraví, 2008); o bien, a la precarización e informalidad laboral (Winchester, 2008). Las diferencias entre estos componentes son los que definen un sector de la ciudad frente a otros, siendo aquellos sectores más vulnerables los que cuentan con peores indicadores en los componentes mencionados.

Cabe agregar que, para Garín *et al.* (2009) y Azócar, Henríquez, Valenzuela y Romero (2008), la política de vivienda social influyó, mediante un sistema de subsidios, en la segregación residencial, dado que supuso la localización de sus beneficiarios en áreas de menor costo, donde ya existían asentamientos pobres, minimizando las posibilidades de integración social; aseveración que confirma Sabatini (2000). Para Azócar *et al.* (2008), en estos barrios se habría producido una estigmatización, que habría acentuado los factores o condiciones de riesgo social que conducen a la pobreza. Así, aunque las condiciones de vida de la población más pobre puedan haber mejorado en Chile, su distribución espacial no habría cambiado en lo fundamental.

A este respecto, uno de los debates más significativos concerniente a la segregación socioespacial se refiere a si se habría producido una mayor integración en los últimos años (Sabatini, Wormald, Sierralta y Peters, 2009) o si, por el contrario, existiría un aumento de la segregación (López-Morales, 2015). En el segundo caso, se cuestiona que algunos de los trabajos sobre segregación socioespacial no resultan conceptual ni metodológicamente coherentes con la realidad social ni con la escala de este fenómeno (Ruiz-Tagle y López-Morales, 2014). En este marco, la mayoría de estudios recurren a metodologías que, mediante índices e indicadores estadísticos, tratan de aproximarse al concepto de segregación socioespacial, generalmente a escala de distrito (Garín *et al.*, 2009; Azócar *et al.*, 2008). Sin embargo, como señala Espino (2008), existen también una serie de símbolos, estatus e imaginarios que resultan limitantes para intentar la integración de clases; perspectiva que justamente este trabajo adopta para tratar de aproximarse a la percepción de la segregación socioespacial en Valdivia y su relación con el crecimiento reciente, revisando los componentes y causas de la misma (Ruiz-Tagle y López-Morales, 2014). Para abordar esta tarea, se utiliza una metodología mixta que se detalla en el punto siguiente y que se articula a partir del uso de entrevistas e información estadística.

Prosiguiendo con lo anterior, hay que indicar que autores como Daher (2013a) y De Mattos (2016), señalan que el sector inmobiliario ha pasado a ser fundamental para el nuevo modelo económico que se desarrolla desde la década de 1970 (Hidalgo y Janoschka, 2014). La sobreacumulación de capital y la necesidad de inversión, sumado a la expansión urbana y poblacional, encontraron en este un nicho estratégico, articulándose con otros

sectores de la economía. De este modo, el sector inmobiliario adquiere un papel central en el desarrollo y crecimiento de las ciudades, debido a que opera entre el sector financiero y la economía real, vinculándose a las inversiones que están en los fondos de pensiones, seguros, créditos, etc. (Cattaneo, 2011; Gasic, 2018). El mercado, en este caso, actúa como modelador de la producción de la ciudad, a través de un modelo de *empresarialismo urbano* (Harvey, 2007) en que las decisiones de eficiencia económica primarían sobre otros aspectos como la integración socioespacial o el acceso equitativo a bienes y servicios. El resultado es un modelo de ciudad “com-fusa” (compacta y difusa, al mismo tiempo), que avanza de forma segmentada sobre espacios rurales (Abramo, 2012) a lo largo de las principales vías de transporte, y una densificación del centro a partir de una verticalización selectiva, en la que se producirían los mencionados procesos de segregación urbana (Fuentes y Pezoa, 2017). Desde este enfoque, el fuerte crecimiento inmobiliario y la desregulación existente en el mismo actuarían como acicates a esta segregación socioespacial.

## II. METODOLOGÍA

Este trabajo recurre a una metodología que combina técnicas cualitativas y cuantitativas, triangulando datos de diferente naturaleza, con el fin de obtener resultados más confiables (Yeung, 2003), lo que permite abordar el problema de estudio desde diversos ángulos. Allí es precisamente donde radica la valía de aplicar metodologías mixtas frente a otras enfocadas solamente en datos cualitativos o cuantitativos. En este sentido, se utilizaron datos estadísticos sobre los permisos de edificación, y certificados de resolución final, los cuales por medio del software ArcGis ayudaron a espacializar el crecimiento de Valdivia y a entender la distribución de la infraestructura. Además, se realizaron entrevistas en profundidad, guiadas por las ideas de Fuster (2016) que se orientan a dar libertad a la persona entrevistada para expresarse, pero a la vez a tener un control de la información, lo que permite la ventaja de adaptarse al informante y de guiar el diálogo de manera sutil: un complemento de gran valor a los métodos cuantitativos. Este trabajo propone, de forma novedosa, la integración de una matriz de restricciones elaborada a partir de la investigación de Barrenechea, Rodríguez y Troncoso (2014). Dicha matriz se adaptó a las necesidades del estudio en cuestión, generando unas dimensiones y ámbitos específicos, en función de las dimensiones de segregación identificadas en la revisión de la literatura, para llevar a cabo una sistematización espacial de ella, haciendo referencia al distanciamiento espacial que se produce según el poder adquisitivo de las personas (Toro y Orozco, 2018). Para ello, se seleccionaron los componentes que inciden en la separación de clases, considerando aspectos que, según la literatura, influyen en este proceso, y tomando indicadores como el precio de la vivienda y su calidad o la cantidad de áreas verdes, junto con otros perceptivos, como seguridad y accesibilidad, entre otros. Para completar, se solicitó a los entrevistados que indicasen una calificación entre valores preestablecidos para cada sector

de Valdivia, en una escala progresiva, respecto de los distritos y dimensiones definidos previamente (Tabla 1). Así, se evaluó con “0” a aquellas variables que no presentaban grandes obstáculos y con “3” a aquellas que sí lo hacían, de modo que estas últimas fueron identificadas por las personas entrevistadas como los principales problemas para superar la segregación urbana. Los datos se contabilizaron en las columnas y filas de la matriz, generándose una desagregación de la vulnerabilidad socioespacial, según sectores urbanos y componentes de la misma.

## III. RESULTADOS

### Crecimiento urbano y evolución del mercado inmobiliario

La espacialización de los permisos de edificación entre 2014 y 2019 permite visualizar su concentración y hacia dónde está creciendo Valdivia (Figura 2). La mayor cantidad de permisos no habitacionales se ubican en los distritos de Mercedes, Camilo Henríquez, Pantano y Aguirre, siendo estos espacios centrales para habitantes y visitantes ya que, como se puede observar (Figura 3), son los que concentran la mayor cantidad de proyectos comerciales, correspondientes más que nada a hoteles, moteles y cabañas. Los permisos vinculados a uso habitacional y mixto, además de aquellos de menores a 64 unidades (Figura 4), se encuentran principalmente en los distritos de Huellethue, el sector sur de Las Ánimas, la periferia suroriente de Las Mulatas y el Norte de Teniente Merino; los cuales corresponden en su mayoría a emprendimientos individuales, como cabañas o ampliaciones para arriendo, generando una microeconomía enfocada a estudiantes universitarios y turistas. Los mismos coinciden en lo fundamental con la distribución histórica de la vivienda social en Valdivia (Figura 2). Además, aquellos permisos de 65 a 250 unidades evidencian, junto a los de la Figura 2, hacia dónde crece residencialmente la ciudad de actores privados que fomentan el crecimiento Sur-Oriente de la ciudad a través de condominios privados como viviendas sociales subsidiadas, ubicadas en estos sectores. En términos globales, la periferia de Valdivia estaría desarrollando esta dinámica, como se advierte en algunas entrevistas:

[ENT-1]: *En líneas generales, se ha generado un modelo de crecimiento “hacia afuera”, principalmente hacia el sur, dominado preferentemente por los corredores longitudinales por sobre los corredores transversales, es decir, la accesibilidad ha ido permitiendo que se expanda la ciudad.*

También es relevante mencionar la existencia de proyectos de edificaciones en altura (Figura 5), los cuales oscilan entre 4 y 11 pisos en los diferentes distritos de la ciudad, siendo Mercedes e Isla Teja aquellos que los concentran. En el caso de Valdivia, es singular que los procesos de verticalización coincidan con las zonas donde se concentran las personas con mayor poder adquisitivo, de manera que este tipo de infraestructura deviene símbolo de modernidad y de estatus económico en la ciudad. Se da aquí un caso particular,

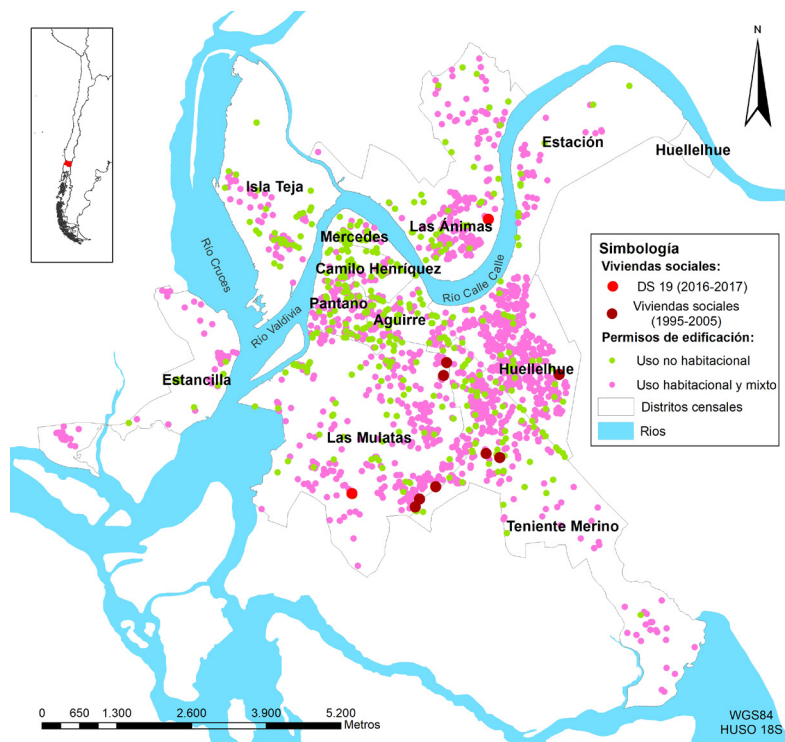
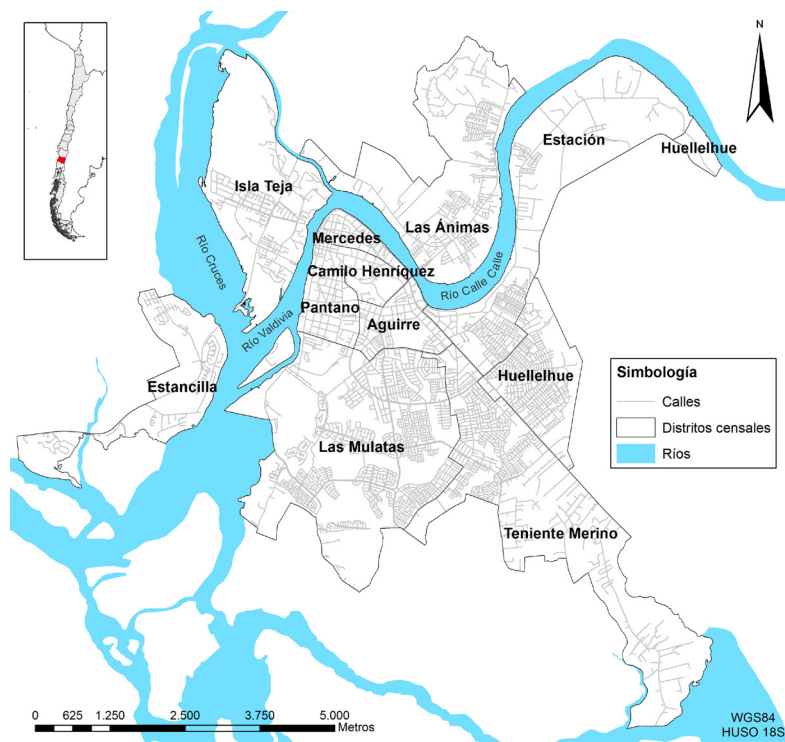


Figura 2. Permisos de edificación según uso 2014–2019 y vivienda social en Valdivia. Fuente: Elaboración de los autores en base a datos del INE (2019).

Figura 3. Permisos de edificación no habitacionales, 2014–2019. Fuente: Elaboración de los autores en base a datos del INE (2019).



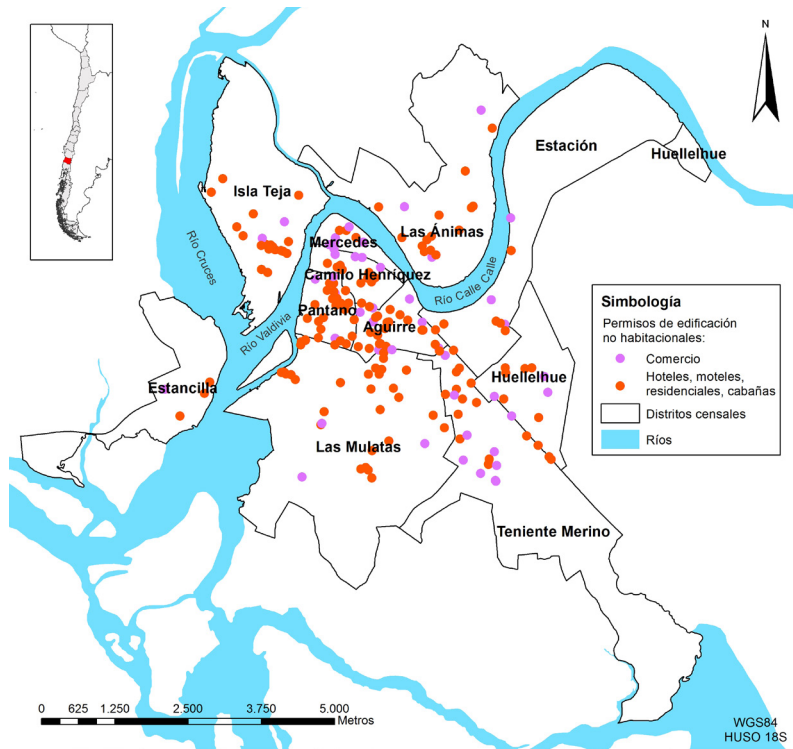
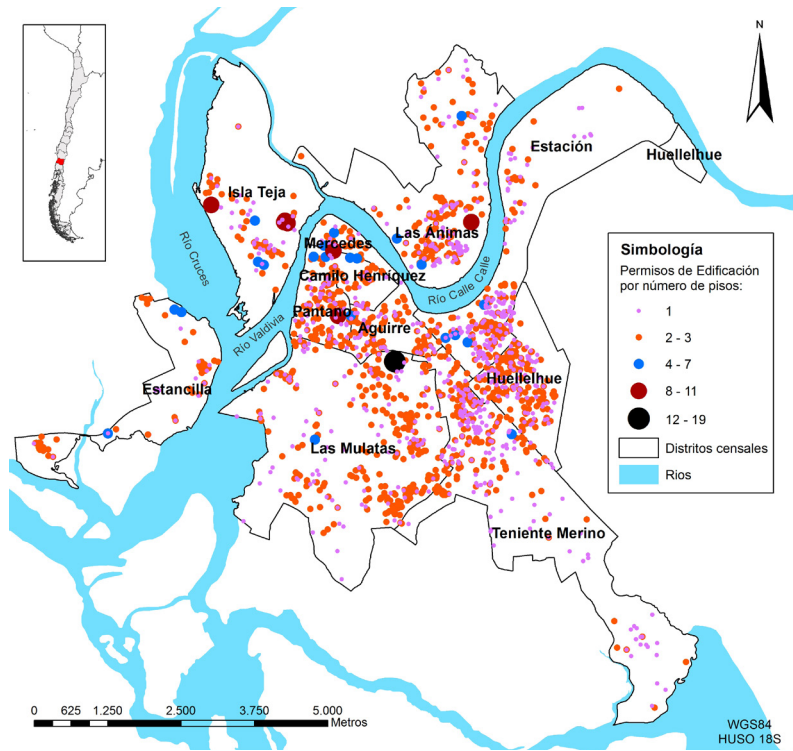


Figura 4. Permisos de edificación por unidades, 2014–2019. Fuente: Elaboración de los autores en base a datos del INE (2019).

Figura 5. Permisos de edificación por número de pisos, 2014–2019. Fuente: Elaboración de los autores en base a datos del INE (2019).



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
Las Animas	0,5	2	2	1,5	2	3	1	3	1,8	1
Pantano	1	2,5	2	1,5	2	2	1	2	1,7	2
Las Mulatas	2	2	1,5	1	2	2	1	2	1,6	3
Huelletlhue	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
Aguirre	0	1	1,5	2	2	1	2	1,5	1,3	6
Estación	1,5	1	1,5	1,5	1,5	1	1,5	1	1,3	7
Camilo Henríquez	0	1,5	2	1,5	1	0	3	1	1,2	8
Estancilla	2	0	0	3	1	0	3	0	1,1	9
Mercedes	0	0	1	1	0,5	1	3	1	0,9	10
Isla Teja	0,5	0	0	2	1,5	0	3	0	0,8	11
Total por restricciones	1	1,2	1,2	1,7	1,5	1,1	1,9	1,4		

**Tabla 1.** Resultado matriz de restricciones. Fuente: Elaboración de los autores en base a Barrenechea et al. (2014).

donde aparece un permiso para 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). 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-, lo que modificará considerablemente el paisaje tradicional de la ciudad, como ha ocurrido en otras ciudades (Pérez, González, Villouta, Pagola y Ávila, 2019). En paralelo, existe una concentración importante en Las Ánimas, donde predominan los permisos habitacionales y los proyectos de residencias o cabañas, constituyendo este un factor que, al promover el comercio, turismo, y nuevas residencias, podría generar mayor integración de este distrito a las dinámicas comerciales de Valdivia y una mayor conexión de su población con el resto de la ciudad.

En síntesis, puede observarse que, mientras la mayoría de permisos habitacionales y mixtos corresponden a sectores populares y periféricos, como Las Mulatas o Teniente Merino, los que hacen referencia a edificios en altura o a usos comerciales y hoteleros tienden a ubicarse en los barrios más centrales y de mayor prestigio, como Isla Teja, Mercedes o Camilo Henríquez. El resultado es un modelo dual, donde las áreas más atractivas para el turismo, los negocios o las clases medias y altas reciben una mayor inversión, mientras que los sectores populares se corresponden con emprendimientos locales, vivienda social o, en el mejor caso, condominios. El resultado es una ciudad dual en el sentido que

señala Abramo (2012) y que respondería al modelo neoliberal (Hidalgo y Janoschka, 2014). Esta situación, posiblemente, tendrá influencia sobre la percepción de la segregación espacial, remitiéndonos, al igual que otros casos de Chile y América Latina, a lógicas espaciales similares detectadas al interior de la ciudad (Daher, 2013b; Dammert, Delgadillo y Erazo, 2019).

### Segregación espacial

La aplicación de la matriz (Tabla 1) arrojó que en Valdivia existiría, como se infirió del análisis estadístico, una segregación marcada por polos opuestos, es decir, existe un grupo segregado voluntariamente que corresponde a una clase socioeconómica alta, que busca vivir en zonas periféricas, principalmente en Isla Teja, Estancilla, y la zona Este de Estación. Mientras que la población más vulnerable se ubicaría en un cordón periférico al Sur de Las Mulatas, Teniente Merino y Huelletlhue, concentrándose en Las Ánimas algunas tomas y viviendas sociales.

A partir de los resultados, Las Ánimas resulta ser el distrito con mayores restricciones, por ende, el más segregado de la ciudad, además de ser este un barrio históricamente popular y estigmatizado. Es allí, como a algunos algunos sectores de Las Mulatas, donde estaría llegando la reciente inmigración internacional, que en algunos casos trabaja de manera informal, con lo que se vería aumentada la inseguridad laboral y precariedad

del distrito. Por otro lado, las erradicaciones que se han hecho desde Santiago a Valdivia se han ubicado generalmente en este distrito. Al respecto, Godoy (2019) asevera que estos traslados que realiza el Estado no siempre reubican a las familias vulnerables en comunas muy diferentes de las procedentes, lo que en ocasiones termina por empeorar su calidad de vida, pues se les asignan viviendas precarias en sectores marginados, en los cuales se encuentran desconectados de sus antiguas redes, incrementándose, de esta forma, la segregación e inseguridad; lo que parece ser, precisamente, el caso de Las Ánimas.

A Las Ánimas, le siguen en el ranking Pantano y Las Mulatas. El primero, barrio histórico e industrial, presenta una mezcla de fachadas patrimoniales con casas de infraestructura precaria, en donde predominan también las ampliaciones de las viviendas mediante piezas para arrendar. Existe cierta heterogeneidad respecto a la gente que vive en el distrito, sobre todo en cuanto al nivel educativo, ya que recientemente se habrían instalado emprendimientos vinculados a las industrias creativas, siendo éstos la causa de las diferencias en lo formativo. Esta heterogeneidad del sector queda evidenciada por la cercanía de unas viviendas y otras, 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). El barrio de Las Mulatas destaca por su heterogeneidad y por su deficiente acceso a servicios administrativos, como también por ser muy dependiente del centro. Los datos evidencian una desinversión pública en los servicios de transporte del sector, que visibiliza las diferencias entre quienes pueden acceder a transporte privado y quienes dependen del público (Jirón y Mansilla, 2014). Este aspecto, sumado a la deficiencia general que posee Valdivia en cuanto a la materialidad de la vivienda, determina que sea un distrito dispar, donde algunas zonas exhiben una buena calidad de vida, mientras que, en los sectores de la zona sur principalmente, resulta complejo mantener un estándar adecuado, replicándose a menor escala dinámicas ya detectadas por otros autores (Saraví, 2008; Winchester, 2008).

Los distritos de Huellethue, Teniente Merino y Estación son los subsiguientes en el ranking, considerando que no presentan restricciones tan altas y que, en general, no poseen grandes complicaciones, más allá de los rellenos de humedales y los problemas de alcantarillado de Aguas Décimas. Aguirre y Camilo Henríquez se mantienen en la misma línea que Teniente Merino, diferenciándose por su ubicación céntrica y por constituir zonas mixtas -entre residenciales y comerciales-, representativas del estándar promedio de Valdivia.

En la parte superior del ranking se encuentran Estancilla, Mercedes e Isla Teja, sectores privilegiados de la ciudad en donde se ubican varios proyectos inmobiliarios cerrados o parcelas de privados. El primero es un distrito que posee grandes espacios de áreas verdes debido a que predominan los proyectos de loteos. 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

conduce a que se ignoren otras realidades urbanas, generando segregación a escalas más profundas que simplemente la espacial, en la medida en que estos procesos adquieren aspectos simbólicos (de estatus) y psicológicos (Janoschka, 2016). Mercedes, por otro lado, corresponde al sector turístico y comercial de la ciudad, y es donde se puede observar el mayor dinamismo y flujo de gente, junto a Isla Teja, sobre todo en los meses de verano; se trata de un sector bien dotado con servicios y equipamientos. Además, el distrito posee paisajes naturales para quienes residen o lo visitan, por lo que resulta caro vivir o comprar en este sector, debido a la alta demanda que existe por ocupar suelo del centro y a todos los beneficios asociados. Así se manifiesta en extractos de una entrevista:

*[ENT-1]: Isla Teja, en menos de 3 o 5 años, ha sufrido una transformación súper grande, de pasar de ser residencial se transformó en una zona mixta, hay comercio, restaurantes, bancos, la Universidad Austral. En el fondo, se está produciendo 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. De alguna forma, el centro está desplazando el centro de gravedad, 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.*

Por último, Isla Teja es el sector con menos restricciones en promedio, pero respecto al costo de vivir, este resulta altísimo. Es un distrito que se ha conformado históricamente como un sector privilegiado de la ciudad, en donde se instalaron las primeras familias alemanas, que donaron posteriormente terrenos a la Universidad Austral, la cual convirtió el campus Isla Teja en un atractivo turístico, al abarcar en sus áreas al Parque Botánico, al Parque Saval y al Arboretum, además de las fachadas alemanas. Todo esto atrae a turistas e inversionistas, quienes vieron la posibilidad de un público objetivo para comenzar a 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 por la segregación que generan, haciendo de estos lugares espacios deseados, pero inalcanzables, debido a la cantidad de capital invertido en ellos. Convertidos en sectores con todas las comodidades para una vida urbana de calidad, terminan 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. Pontes Marín y Muñoz (2020) indican que, finalmente, es la relación entre turismo y el mercado inmobiliario la que genera que ciertas áreas sean más valorizadas que otras, de modo que la segregación, en este caso, se ve fuertemente influenciada por el enfoque turístico que tiene Valdivia, el cual genera distritos con mayores beneficios urbanos que otros. La Figura 7 representa, espacialmente los distritos y los valores del total sectorial de la matriz de restricciones otorgada por los entrevistados.

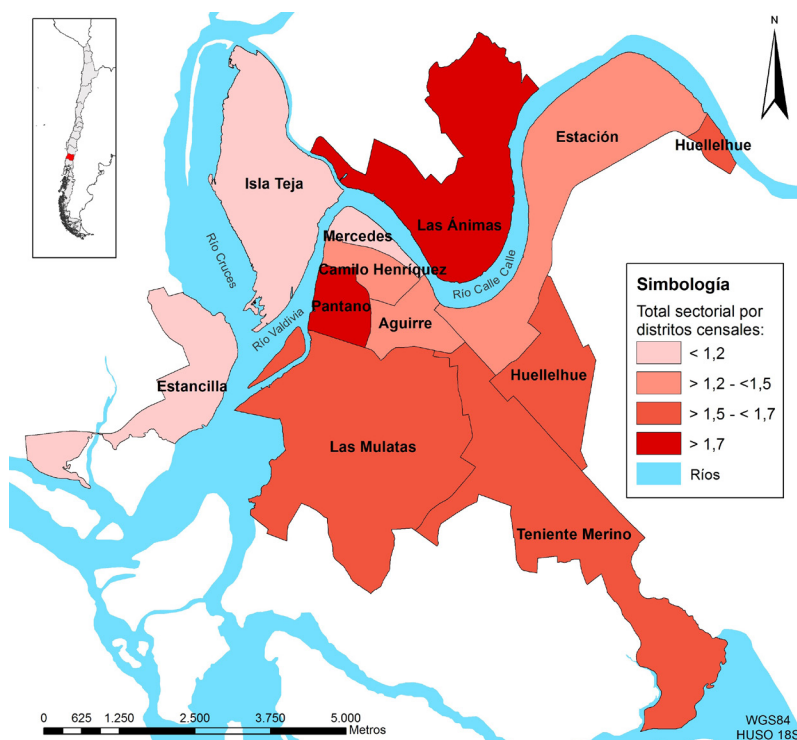


Figura 6. Segregación total por sectores Fuente: Elaboración de los autores.

Como complemento del análisis por sectores, puede realizarse sucintamente otro en relación a las dimensiones de la segregación en Valdivia. Desde este punto de vista, destacan como principales exponentes de la misma el precio de la vivienda, la diversidad socioeconómica y el riesgo ambiental (Tabla 1). Respecto al primero, se puede afirmar que es la mayor limitante para poder acceder a un hogar en Valdivia, considerando la poca oferta y alta demanda. Asimismo, la inversión que se requiere para mejorar las condiciones del suelo y para construir aumenta el precio final, a lo que debe añadirse la especulación y plusvalía existente. Si bien el Estado 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, ello no necesariamente quiere decir que la calidad de las viviendas y los modos de vida de las clases populares se hayan vistos resueltos. Por el contrario, la forma que ha tenido el Estado para otorgar terrenos y hogares responde a políticas y estrategias alineadas a un *empresarialismo urbano* que se orienta a potenciar la valorización de ciertos suelos, generando disparidades en la asignación de recursos y gatillando procesos de segregación (Alvarado, 2019).

La diversidad socioeconómica se conecta, claramente, con lo anterior, considerando que un suelo segmentado en precios vincula el acceso a la vivienda con la capacidad de pago o endeudamiento (Sabatini, 2000; Abramo, 2012). El resultado es una conformación de los diferentes barrios a partir de estratos sociales homogéneos, con la consecuente polarización socioespacial. Esta

sería la cara visible de las lógicas de mercado que operan en el suelo y ordenan la ciudad. En relación al riesgo ambiental, tercera dimensión más restrictiva, este guarda relación con el hecho de que Valdivia está construida sobre humedales, lo que genera obstáculos al momento de querer invertir en la ciudad. Existen diversas zonas donde hay mayor riesgo, aquellas más cercanas a humedales son los sectores más sensibles. Aparecen otras dimensiones, con menor peso, como la seguridad, rescatando los distritos de Las Mulatas y Las Ánimas como aquellos más peligrosos. En el caso de la materialidad de las viviendas y las áreas verdes, debe reconocerse que no son tan restrictivas, dado que corresponden a un rasgo clásico de Valdivia, aunque no dejan de existir barrios con limitantes en esta dimensión. Por último, la informalidad laboral no es tan visible ya que se da más en las periferias o zonas industriales, donde no se alcanza a percibir como una dimensión de mayor importancia.

#### IV. DISCUSIÓN

El caso de estudio presentado muestra similitudes con la perspectiva de Clichevsky (2000) o Garín *et al.* (2009), en tanto la segregación espacial se conformaría desde un punto de vista físico. La proliferación en las últimas décadas de *fragmentos urbanos* para la población de mayores recursos en áreas como Isla Teja o Estancilla es reflejo de esto. En consecuencia, el incremento en el precio del suelo que acompaña a la mayor plusvalía de dichos

sectores habría incidido en una segregación de la población de menores recursos, del modo que Torres (2013) indica. De esta forma, el caso de Valdivia, donde el precio de la vivienda resulta el principal elemento segregador, se vincularía a estudios como el de Saraví (2008) que también subraya este elemento. El abordaje metodológico llevado a cabo ha permitido destacar más claramente aspectos simbólicos de la segregación que no siempre son evidentes en enfoques más cuantitativos (Ruiz-Tagle y López-Morales, 2014).

En este sentido, el caso de Valdivia, que pasó de ser una ciudad “aletargada” dentro del sistema chileno (Borsdorf *et al.*, 2009) a una capital regional con un importante dinamismo inmobiliario, refleja que cuando existe una efervescencia urbanística y una baja o nula regulación pública, el resultado es una rampante segregación espacial (Fuster, 2016). Consiguientemente, los resultados obtenidos sitúan a Valdivia más cerca de las perspectivas de López-Morales (2015) o Ruiz-Tagle y López-Morales (2014) que de las de Sabatini *et al.* (2009). Aunque el tamaño de la ciudad podría sugerir otros resultados, parecen reproducirse a menor escala las mismas lógicas que en Santiago. En este cóctel, la política de vivienda subsidiada, al igual que en otros casos analizados (Azócar *et al.*, 2008; Garín *et al.*, 2009) serviría para acentuar las diferencias, más que para reducir la segregación. Así también, como ocurre en otros estudios (Cattaneo, 2011), el sector inmobiliario adquiere aquí un papel central en el desarrollo y crecimiento de los espacios urbanos, modelando la producción de la ciudad a través de un modelo de *empresarialismo urbano* (Harvey, 2007) que se replica a diferente escala, en relación con las urbes que cuentan con mayor cantidad de investigaciones.

## V. CONCLUSIONES

El caso de estudio de Valdivia muestra un crecimiento que se ha ido dando de manera que sectores como Estancilla, Isla Teja, y Huellethue acaparan a la población con mayor poder adquisitivo. En el otro lado, 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 forma en que crece Valdivia responde principalmente a proyectos de densificación en altura en paralelo a loteos en los límites urbanos. Es justamente el tipo de ciudad “compacta y difusa” que mencionan Sanabria y Ramírez (2017) o Abramo (2012) el que se estaría dando en Valdivia, donde los suelos del centro comienzan a densificarse cada vez más, mientras que aquellos fuera de dicho perímetro y hacia las periferias, gradualmente se dispersan. El nuevo rol de la ciudad como capital administrativa, su tradición como centro de estudios superiores y el creciente turismo nacional e internacional constituirían los motores de este fenómeno.

La falta de un PRC actualizado, algunas carencias en cuanto a disponibilidad y distribución de servicios, sumado a planes públicos y privados que no se coordinan de manera eficaz, producen una ciudad que se ordena según quien pueda invertir más y según dónde pueda hacerlo, por lo que es, naturalmente, el sector privado quien se lleva las mayores ganancias al respecto, regulando y fijando los precios de las viviendas. Como consecuencia, se promueve una diferencia en la distribución y las tipologías de permisos de edificación existentes, lo que se refleja después en la mencionada segregación socioespacial. Esta investigación, en suma, ha permitido realizar nuevos aportes sobre las dinámicas urbanas en ciudades intermedias, abriendo nuevos temas de investigación que podrían desarrollarse a partir de la revisión de otros casos de estudio.

## VI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38(114), 35-69. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Agostini, C., Brown, P. y Góngora, D. (2008). Distribución espacial de la pobreza en Chile. *Estudios de Economía*, 35(1), 79-110. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-52862008000100005>
- Alvarado, V. (2019). El bienestar en el Estado neoliberal: escenarios de la propiedad en el Gran Santiago. *CUH50. Cultura-Hombre-Sociedad*, 29(2), 13-35. DOI: <http://dx.doi.org/10.7770/0719-2789.2019.cuhso.04.a02>
- Azócar, G., Henríquez, C., Valenzuela, C. y Romero, H. (2008). Tendencias sociodemográficas y segregación socioespacial en Los Ángeles, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, (41), 103-128. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022008000300006>
- 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.
- Borsdorf, A., Sánchez, R. y Marchant, C. (2009). Las ciudades intermedias aletargadas del sistema urbano chileno y la oportunidad de un desarrollo sustentable. El caso de la ciudad de Valdivia. En Bellet, C. y Beltrão, M. E. (Coords.), *Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado* (pp. 365-388). Universidad de Lleida: Lleida.
- 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. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612011000300001>
- Clichevsky, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*. Santiago de Chile: CEPAL.
- Daher, A. (2013a). Fondos inmobiliarios y riesgo urbano. *Revista de Urbanismo*, (29), 32-45. Recuperado de <https://revistaurbanismo.uchile.cl/index.php/RU/article/view/30303>
- Daher, A. (2013b). Territorios de la financiarización urbana y de las crisis inmobiliarias. *Revista de geografía Norte Grande*, 56, 7-30. DOI: <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300002>
- Dammert, M., Delgadillo, V. y Erazo. (2019). Bibliografía sobre América Latina: nuevas desigualdades urbanas. *Andamios*, 16(39), 255-262.

De Mattos, C. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, 18(42), 24-52. DOI: <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>

Espino, A. (2008). La segregación urbana: Una breve revisión teórica para urbanistas. *Revista de Arquitectura*, 10, 34-47. Recuperado 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 Urbana* (33), 14-29. Recuperado 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 Metrópole*, 19(18), 157-177. DOI: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3806>

Fuentes, L. y Pezoa, M. (2017). Crecimiento urbano reciente del Gran Valparaíso. ¿Hacia una reconfiguración com-fusa? *Revista180*, (40), 108-118. DOI: [http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-40.\(2017\).art-328](http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-40.(2017).art-328)

Fuster, X. (2016). La histórica deuda de las políticas sociales: pertinencia territorial. El caso del programa Habitabilidad, Chile. *Revista INVI*, 31(86), 61-88. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000100003>

Garín, A., Salvo, S. y Bravo, G. (2009). Segregación residencial y políticas de vivienda en Temuco: 1992-2002. *Revista de Geografía Norte Grande*, (44), 113-128. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022009000300006>

Gasic, I. (2018). Inversiones e intermediaciones financieras en el mercado del suelo urbano. Principales hallazgos a partir del estudio de transacciones de terrenos en Santiago de Chile, 2010-2015. *EURE*, 44(133), 29-50. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612018000300029>

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. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000300071>

Harvey, D. (2007). De la gestión al empresarismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío. En Harvey, D. (Ed.), *Espacios de capital. Hacia una geografía crítica* (pp. 366-391). Madrid: Editorial Akal.

Hidalgo, R. y Janoschka, M. (2014). La ciudad neoliberal: estímulos de reflexión crítica. En Hidalgo, R. y Janoschka, M., *La ciudad neoliberal Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (pp. 7-33). Santiago de Chile: SERIE GEOlibros. Recuperado de <http://www.michael-janoschka.de/la-ciudad-neoliberal-gentrificacion-y-exclusion-en-santiago-de-chile-buenos-aires-ciudad-de-mexico-y-madrid/>

Instituto Nacional de Estadísticas (INE) (2017). *Síntesis de resultados. Censo 2017*. Chile.

Instituto Nacional de Estadísticas (INE) (2019). *Permisos de edificación*. Recuperado de <https://www.ine.cl/estadisticas/economia/edificacion-y-construccion/permisos-de-edificacion>

Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300002>

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. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612014000300001>

López-Morales, E. (2015). Suelo urbano y segregación residencial: hacia una agenda de integración social para zonas centrales metropolitanas chilenas. *Ciudades: Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid*, (18), 197-213.

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

Maturana, F., Peña-Cortés, F., Ramírez, 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, 1-16. DOI: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180143>

Pérez, L., González, G., Villouta, D., Pagola, L. y Ávila, C. (2019). Procesos de reestructuración y verticalización en el centro de Concepción: Barrio Condell. *Revista de Urbanismo*, (41), 1-17. DOI: <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2019.53926>

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. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612020000100135>

Prada-Trigo, J. (2018). When he woke up, the crisis was still there. Consequences of the economic crisis in the city of Madrid and effects on territorial vulnerability. *Geoforum*, 97, 54-65. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2018.10.012>

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 de <https://revistas.unal.edu.co/index.php/rcg/article/view/47776>

Ruiz-Tagle, J. y López-Morales, E. (2014). El estudio de la segregación residencial en Santiago de Chile: revisión crítica de algunos problemas metodológicos y conceptuales. *EURE*, 40(119), 25-48. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612014000100002>

Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *EURE*, 26(77), 49-80. DOI: <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-7161200007700003>

Sabatini, F., Wormald, G., Sierralta, C. y Peters, P.A. (2009). Residential Segregation in Santiago: Scale-Related Effects and Trends, 1992-2002. En Roberts, B.R. y Wilson, R.H. (Eds.) *Urban Segregation and Governance in the Americas* (pp. 121-143). Palgrave Macmillan US.

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. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000300005>

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

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

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. DOI: <http://dx.doi.org/10.5354/0717-5051.2018.48834>

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. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000300002>

Yeung, H. (2003). Practicing New Economic Geographies: A Methodological Examination. *Annals of the Association of American Geographers*, 93(2), 442-462. DOI: <https://doi.org/10.1111/1467-8306.9302011>

Ziccardi, A. (2008). Pobreza urbana y políticas de inclusión social en las comunidades complejas. *Bitacora Urbano Territorial*, 13(2), 93-108.