



Revista INVI

ISSN: 0718-1299

ISSN: 0718-8358

Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y  
Urbanismo. Instituto de la Vivienda

Rojas Symmes, Loreto Marcela

El negocio del habitar: gobernanza interna de las torres de Estación Central, Santiago de Chile

Revista INVI, vol. 37, núm. 105, 2022, pp. 45-70

Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Instituto de la Vivienda

DOI: <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63796>

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25872219002>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en [redalyc.org](https://www.redalyc.org)

redalyc.org  
UAEM

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

# El negocio del habitar: gobernanza interna de las torres de Estación Central, Santiago de Chile

Recibido: 2021-05-30

Aceptado: 2022-01-04

## **Loreto Marcela Rojas Symmes**

Universidad Alberto Hurtado, Chile, [lorojas@uahurtado.cl](mailto:lorojas@uahurtado.cl)

<https://orcid.org/0000-0001-5022-481X>

### **Cómo citar este artículo:**

Rojas Symmes, L. M. (2022). El negocio del habitar: gobernanza interna de las torres de Estación Central, Santiago de Chile. *Revista INV*, 37(105), 45-70. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63796>

Este trabajo forma parte de los resultados de la tesis doctoral de la autora finalizada en 2020, dentro del Programa de Doctorado en Arquitectura y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile.



# **El negocio del habitar: gobernanza interna de las torres de Estación Central, Santiago de Chile**

## **Resumen**

El artículo examina el proceso de verticalización de la comuna de Estación Central, centrándose en el vínculo entre la estructura de tenencia (propiedad) y el despliegue de un tipo específico de gobernanza interna. A través de un enfoque cualitativo, se observa la edificación como objeto de gobierno, indagando en los elementos que dan forma a la gobernanza interna de las cinco torres con mayor nivel de precariedad en las características físicas de la edificación, dentro del polígono con mayor desarrollo inmobiliario de la comuna. Los resultados señalan que la construcción de la gobernanza interna de las torres se sustenta en la conformación del triángulo del negocio inmobiliario, figura conformada por los tres ámbitos de participación que ejercen las empresas inmobiliarias en la producción residencial: construcción, inversión (renta) y administración. Esta tríada de ámbitos de participación representa no sólo la ampliación de un modelo de negocio, sino que también define las bases de una forma particular de gobernanza, un esquema en que densidad de propiedad implica densidad de poder, dando cuenta que más que frente al negocio de la vivienda, estamos frente al negocio del habitar.

**Palabras clave:** gobernanza, negocio inmobiliario, verticalización, Estación Central (Santiago, Chile).

Rojas Symmes, L. M. (2022). El negocio del habitar: gobernanza interna de las torres de Estación Central, Santiago de Chile. 3.

*Revista INVI*, 37(105), 45-70. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63796>



# **The Business of Inhabiting: Internal Governance of the Estación Central Towers, Santiago de Chile**

## **Abstract**

The article examines the process of verticalizing the municipality of Estación Central, focusing on the link between the tenure structure (ownership) and the deployment of a specific type of internal governance. Through a qualitative approach, the building is observed as an object of governance, inquiring into the elements that shape the internal governance of the five towers with the highest level of precariousness in the physical characteristics of the building, within the polygon with the highest real estate development in the municipality. The results indicate that the construction of the internal governance of the towers is based on the conformation of the real estate business triangle, a figure made up of the three areas of participation that real estate companies exercise in residential production: construction, investment (rent) and administration. This triad of spheres of participation not only represents the expansion of a business model, but also defines the basis of a particular form of governance, a scheme in which density of ownership implies density of power, revealing that, rather than dealing with the business of housing, we are dealing with the business of inhabiting.

**Keywords:** governance, real estate business, verticalization, Estación Central (Santiago, Chile).

Rojas Symmes, L. M. (2022). El negocio del habitar: gobernanza interna de las torres de Estación Central, Santiago de Chile. 3.  
*Revista INVI*, 37(105), 45-70. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63796>

## Introducción

Durante las últimas décadas, las torres de gran altura vuelven aemerger como una opción residencial en la agenda de regeneración urbana, redefiniendo su lugar en la urbanidad del siglo XXI. Para Graham y Hewitt (2012), la gran altura contemporánea marca un nuevo punto de inflexión inaugurado por la financiarización desde la década de 1980 (Appert *et al.*, 2017; Montenegro Miranda, 2018).

En este contexto, los edificios de gran altura se posicionan como una tipología preferente para dar respuesta a la necesidad de vivienda en gran parte de las ciudades del mundo, en un escenario de alta valoración de una serie de atributos presentes en esta tipología habitacional: vistas, privacidad, tranquilidad y estatus (Benson *et al.*, 1998; Yuen *et al.*, 2006).

Esta dinámica encuentra eco en Chile, no sólo por el ritmo de crecimiento de los desarrollos inmobiliarios en vertical (500 a 600 torres de departamentos por año), sino que también por la emergencia –sin precedentes– de mega estructuras residenciales de gran altura y densidad, ancladas en un próspero mercado de inversores que concentra la propiedad en un reducido número de propietarios (López-Morales y Orozco Ramos, 2019).

En este escenario, un caso emblemático, son los desarrollos residenciales verticales de la comuna pericentral de Estación Central en Santiago de Chile, no sólo por las características del producto inmobiliario edificado (torres que superan los 30 pisos y 1.000 departamentos), sino que también por la estructura de tenencia que alberga (propiedad) y con ello, por el despliegue de un tipo específico de gobernanza interna. Todo ello en estrecho vínculo.

Lo anterior invita a observar la edificación vertical como objeto de gobierno, relevando una dimensión que reviste importancia no sólo en sí misma, sino que también por su rol articulador con otras dimensiones que construyen y explican las características de una tipología habitacional, que crece y se consolida de forma creciente en las ciudades chilenas.

A la luz de esta dimensión, la investigación enfrentó el desafío de definir un sustento teórico bajo el cual dar forma y relato a las situaciones internas de las torres, las cuales han sido escasamente estudiadas desde la esfera nacional y bajo esta tipología habitacional (Vergara Vidal, 2017). Sin embargo, desde la evidencia internacional, sí se encuentran referentes que abordan estas dinámicas, al alero del concepto de gobernanza (Por ejemplo, Appert *et al.*, 2017; Easthope y Randolph, 2009; McGuirk y Dowling, 2009).

De acuerdo con Easthope y Randolph (2009), gobernanza es un término que se utiliza cada vez más para capturar la complejidad de la interacción entre la economía global, el aumento de la privatización de la gestión y las operaciones cotidianas de las ciudades, “se refiere a las estructuras, procesos y prácticas que

determinan cómo se toman las decisiones en un sistema y qué acciones se toman dentro de ese sistema” (p. 247).

Si se asume que el “sistema” corresponde a las torres en estudio de la comuna de Estación Central, vemos que surge una nueva forma de gobierno privado que demanda una gobernanza más compleja, dado los atributos físicos de la edificación, los requerimientos técnicos para su mantención y la cantidad y heterogeneidad de actores involucrados. En concreto, se demandan modos específicos de gobernanza, entendida como el “conjunto de prácticas, normas y legitimidades necesarias para funcionar óptimamente” (Vergara Vidal, 2017, p. 46).

En este contexto, el objetivo de la investigación apunta a indagar tanto en los elementos que determinan y dan forma a la gobernanza interna de las torres, como en el impacto que esta provoca en la vida cotidiana de sus residentes.

Para el logro de este objetivo, la escala de análisis es el interior de las torres. A través de métodos cualitativos se indaga en el vínculo entre la estructura de propiedad y la forma de gobernanza que impera al interior de las cinco torres con mayor nivel de precariedad en las características físicas de la edificación.

La hipótesis de fondo es que más que frente a una solución de vivienda, estamos ante una solución de inversión, basada en una estructura de propiedad y una forma de gobernanza específica. Frente a ello, se sostiene que la acción del mercado se ha ensanchado hacia dimensiones que históricamente han sido terreno de propietarios residentes: el espacio de gobernanza interna de las torres. En función de lo anterior se señala que más que frente al negocio de la vivienda, se está materializando el negocio del habitar.

## **La ciudad vertical como objeto de gobierno: bases para la discusión de la “gobernanza interna de las torres”**

Las torres en forma de condominio no representan sólo una innovación tecnológica que transforma las tipologías habitacionales dominantes y las relaciones de tenencia, sino que también son expresión de una forma distinta de gobernanza privada, que facilita la neoliberalización de la vida urbana (McGuirk y Dowling, 2009; Nethercote y Horne, 2016; Rosen y Walks, 2013).

Desde esta perspectiva, las torres se proyectan como productos y vehículos de privatización neoliberal, que junto con aumentar de forma masiva la densidad de intereses privados, incorporan lógicas de mercado y modos neoliberales de gobierno privatizado que van transformando la geografía social y política de nuestras ciudades y de nuestros espacios residenciales, a medida que homogenizan la forma construida y privatizan los patrones de interacción social (Harris, 2011; McGuirk y Dowling, 2009; Rosen y Walks, 2013).

Si bien esta figura se observa de forma optimista por algunos autores, en la medida que proporciona la arquitectura legal para el aumento de la densidad de la propiedad privada, también ha sido criticada, por cuanto se considera como un mecanismo de acumulación de capital a través de la inversión inmobiliaria,

que tiene como resultado una ciudad más accesible para ciertos grupos, en desmedro de otros (Harris, 2011; McGuirk y Dowling, 2009; Montenegro Miranda, 2018).

Esta discusión se vuelve relevante en un escenario donde las torres encarnan la dinámica de circulación de un vasto excedente de capital, adquiriendo un nuevo valor como solución espacial con gran influencia del sector privado, perfilándose, además, como una tipología clave de la ciudad gentrificada (Appert *et al.*, 2017; Harris, 2015; Inzulza *et al.*, 2017; Yeh y Yuen, 2011; Yuen *et al.*, 2006).

Lo importante de relevar es que estamos frente a un evidente cambio, vivir en altura podría convertirse cada vez más en una norma urbana para muchas personas en las próximas décadas –el apilamiento de la viviendas en palabras de Glaeser (2011) y Graham (2015) será inevitable– y, si bien el auge y crecimiento de las torres no es nuevo, las tasas actuales –bajo estrategias de reurbanización urbana– no tienen paralelo en el desarrollo de esta tipología habitacional (Nethercote y Horne, 2016; Webb y Webber, 2017; Yeh y Yuen, 2011).

Sin embargo, hay que hacer una distinción imprescindible para, dentro de esta descripción, situar el análisis. La construcción de esta nueva ciudad vertical se expresa, según algunos autores, en la materialización de una dualidad de lo urbano: la ciudad excepcional versus la ciudad común; búnkeres privilegiados versus guetos de marginación, que van colonizando el territorio bajo una aparente homogeneidad morfológica (verticalización) pero con lógicas, objetivos y expresiones radicalmente distintos (Appert *et al.*, 2017).

Dentro de esta dualidad de lo urbano, las expresiones más claras en su materialización son la emergencia, por un lado, de departamentos de alto valor (enclaves privados de lujo) y, por otro lado, departamentos para inversión anclados en un próspero mercado de renta, el cual ha concentrado la propiedad en un reducido número de propietarios y cuya calidad es objeto de debate en función de su tamaño, asequibilidad e idoneidad como hábitat residencial (Easthope y Randolph, 2009; Nethercote y Horne, 2016). Este trabajo se centra en la segunda tipología, por cuanto reconoce en su materialización en el ámbito nacional, lógicas y dinámicas importantes de analizar.

Ahora bien, para dar relato al fenómeno en estudio, se encuentra en el concepto de gobernanza, la pertinencia, oportunidad y ductilidad, para comprender una dimensión (política), que va ganando importancia en la discusión urbana con cada nueva mega torre que emerge.

De forma complementaria, se va otorgando amplitud –en el ámbito nacional– a un concepto que se ancla en los estudios urbanos, principalmente en la escala metropolitana (Bresciani y Orellana, 2019), pero que devela un claro potencial para canalizar nuevas dinámicas que emergen, a la luz de procesos urbanos más específicos, entre ellos la verticalización.

El concepto de gobernanza refiere a la capacidad que tienen las áreas metropolitanas para “establecer herramientas, mecanismos, instrumentos y ordenamientos para que estos territorios sean gobernables” (Lefèvre, 2008, p. 137). Si bien existen múltiples modelos de gobernanza metropolitana, definidos por condiciones históricas, políticas y culturales, se considera que el concepto puede ser extrapolable a la

microescala residencial, más aún si estamos frente a un tipo particular de edificación: de gran escala, densa y precaria.

Sin embargo, se requiere de una lectura que reconozca las particularidades de un proceso (verticalización), que se materializa en cada territorio con claras diferencias, no sólo físicas, sino que también políticas y sociales. Cada torre que emerge crea una comunidad diferente, con necesidades, conflictos y demandas propias, un artefacto particular bajo una aparente homogeneidad (Vergara Vidal, 2017).

## La pertinencia de la discusión a partir del caso de la comuna de Estación Central

La discusión expuesta adquiere relevancia en Chile, en un momento en que casi el 24% de las viviendas están bajo régimen de copropiedad, que existen un millón 138 mil edificios y, que anualmente se construyen entre 500 y 600 torres de departamentos<sup>1</sup>, pero además, en un contexto en que emergen mega estructuras residenciales, caracterizadas por un nivel de precariedad muy alto en las características físicas de la edificación, como es el caso de la comuna de Estación Central (Rojas Symmes, 2017).

La expansión de un mercado de inversores que está concentrado en un número reducido de propietarios también es parte de la realidad nacional y comunal. Un claro ejemplo de esto es la reciente compra –en 48 horas– de todos los departamentos de un edificio en la comuna de La Florida (“Comunidad de inversionistas”, 2021), por parte de una comunidad de inversionistas. Esta es una práctica bajo la cual, además, se negocia en conjunto para obtener mejores condiciones en las transacciones y constituirse como un grupo con importante poder de compra.

Esta situación ya ha sido documentada por López-Morales y Orozco Ramos (2019), los cuales reportan el surgimiento en la última década de un conjunto heterogéneo de agentes económicos, que van desde:

pequeños y medianos inversionistas (...), pasando por especuladores de suelo de pequeña escala, corredores que asesoran a residentes en la venta de sus viviendas, asesores y brokers de inversión, hasta los grandes capitales inmobiliario-financieros, todos ellos relacionados por intereses particulares en un contexto de alta demanda y creciente deuda hipotecaria (p. 2).

Dentro de este escenario, el proceso de verticalización que experimenta la comuna de Estación Central se posiciona como un caso emblemático, no sólo por las características del producto edificado –torres de 30 pisos, 1.000 departamentos, 37 departamentos por piso, un ascensor cada 259 departamentos y 30 m<sup>2</sup> promedio de superficie total (Rojas Symmes, 2017)–, sino que también por las distintas formas de tenencia (estructura de propiedad) y con ello el despliegue de un tipo específico de gobernanza. Todo ello en estrecho vínculo.

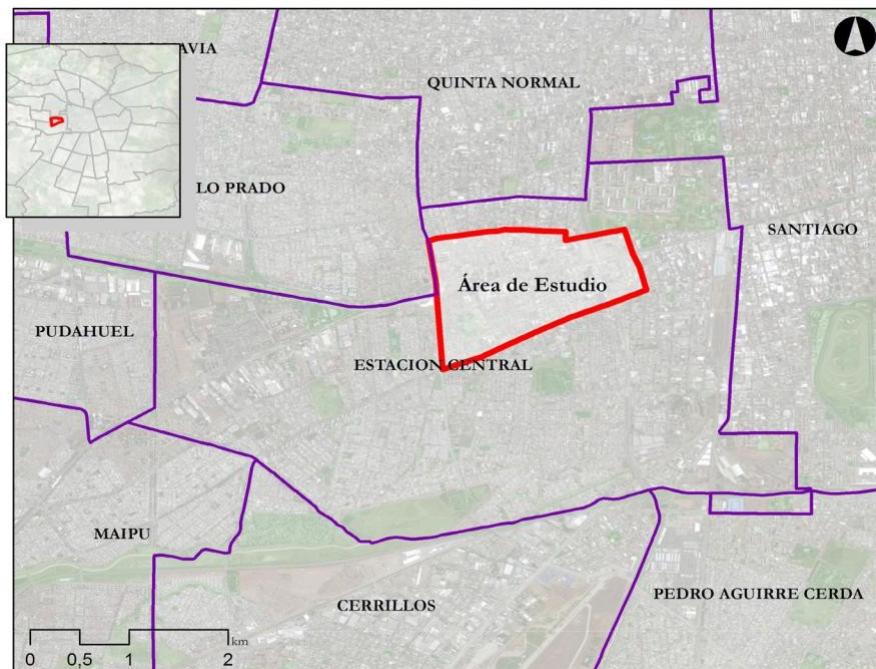
<sup>1</sup> Las cifras fueron extraídas de “Nueva ley de copropiedad”, 2020.

## Metodología

El diseño de la investigación se basa en el uso de métodos cualitativos. El estudio se sustenta sobre una base conceptual definida, con una descripción y caracterización de los procesos en estudio, en base a un caso de estudio y a la construcción de categorías conceptuales explicativas de los hallazgos.

El análisis se centra en un polígono ubicado en el área de mayor desarrollo inmobiliario de la comuna de Estación Central<sup>2</sup> (Figura 1), específicamente en las cinco edificaciones que poseen el nivel de precariedad más alto en las características físicas de la edificación, en función de un indicador diseñado en trabajos previos (Rojas Symmes, 2017).

**Figura 1.**  
*Comuna de Estación Central y Polígono en estudio.*



Fuente: Elaboración propia, 2016.

<sup>2</sup> El polígono se ubica entre las calles Ruiz Tagle (oriental); Ecuador y Embajador Quintana (norte); Las Rejas Norte y Las Rejas Sur (poniente) y Av. 5 de abril (sur). El territorio en estudio se emplaza en 180,61 ha., correspondiente al 12,6% de la superficie del total comunal.

La construcción del indicador de precariedad se sustenta en seis variables, que entregan señales con respecto a la ausencia o presencia de precariedad en las características físicas de la edificación: nro. de pisos, nro. de departamentos, nro. de departamentos por piso, nro. de ascensores por departamento, nro. de estacionamientos por departamento y promedio  $m^2$  de departamentos. En la Tabla 1 se muestran las torres con mayor nivel de precariedad que son objeto de este estudio.

**Tabla 1.**

*Edificios con nivel de precariedad “muy alta”.*

| Edificio          | Pisos | Inmobiliaria | Nro. deptos. | Departamentos por piso | Departamentos por ascensor | Departamentos por estacionamiento | $M^2$ promedio | Nivel de precariedad |
|-------------------|-------|--------------|--------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------------|
| 1 Central Alameda | 31    | SuKsa        | 690          | 23                     | 230                        | 9                                 | 32             | <b>4,3</b>           |
| 2 Alto Las Rejas  | 30    | SuKsa        | 616          | 21                     | 123                        | 4                                 | 29             | <b>4,3</b>           |
| 3 Vida Urbana     | 31    | SuKsa        | 725          | 25                     | 145                        | 4                                 | 29             | <b>4,3</b>           |
| 4 Alameda Urbano  | 24    | SuKsa        | 1.017        | 46                     | 170                        | 4                                 | 31             | <b>4,4</b>           |
| 5 Mirador Souper  | 30    | SuKsa        | 1.036        | 37                     | 259                        | 6                                 | 30             | <b>4,9</b>           |

Fuente: Rojas Symmes, 2017.

La dimensión cualitativa se remite al análisis más profundo de la investigación, situándose en la microescala residencial. Hace uso de tres técnicas de recolección de información: 1) entrevistas en profundidad; 2) observación no participante y 3) registro fotográfico. Con base en los datos que emergen bajo estas técnicas se triangula la información para un posterior análisis integrado (Hernández Sampieri *et al.*, 2014).

En el marco de la investigación, se aplicaron 30 entrevistas a residentes, 10 a trabajadores y dos a funcionarios municipales, entre marzo de 2017 y abril de 2018.

La observación no participante se desarrolla durante seis meses, con visitas tres veces por semana. En este período se registró a través de notas de campo las dinámicas de las torres, además de interacciones entre residentes y trabajadores. Esto se complementa con registro fotográfico, fuente de información que facilita la comprensión de situaciones no percibidas en la experiencia de la observación e importante complemento para la exposición de resultados.

Las técnicas de análisis de información desarrolladas son análisis de contenido y análisis categorial. Se considera que esta técnica permite agrupar y diferenciar ciertos aspectos del tema estudiado, facilitando un análisis en profundidad y la construcción de un discurso articulado del fenómeno en estudio.

## Resultados: triángulo del negocio inmobiliario como base de la gobernanza interna de las torres

Este trabajo se ha propuesto observar la edificación vertical como objeto de gobierno, indagando en los elementos que determinan y dan forma a la gobernanza interna de estas torres, como el impacto que esta provoca en la vida cotidiana de sus residentes (Figura 2).

Los resultados de la investigación dan cuenta que la construcción del modo específico de gobernanza que está emergiendo en la edificación vertical precaria de la comuna de Estación Central, se sustenta en la conformación de lo que se ha denominado como el triángulo del negocio inmobiliario. Esta figura se conforma por los tres ámbitos de participación que ejercen actualmente las empresas inmobiliarias en la producción residencial: construcción, inversión (renta) y administración (Figura 3).

Esta tríada de ámbitos de participación no sólo representa la ampliación de un modelo de negocio altamente rentable, sino que también define las bases de una forma particular de gobernanza, que es reconocida por la diversidad de actores que habitan y trabajan en las torres: “En el fondo son todos los mismos ( Crean empresas para administrar comunidades, para poder crear este círculo vicioso que hay de las administraciones” (jefa administrativa).

Al nivel tradicional de construcción y comercialización en la producción residencial, se suma una activa participación por parte de las inmobiliarias, al conservar una parte de los departamentos de cada torre construida para inversión y renta. Los trabajadores reportan que, aproximadamente, el 30% de los departamentos son de propiedad de las empresas inmobiliarias, siguiendo un patrón claramente definido:

...toman cuatro a seis pisos (...) se dejan pisos completos. Un inversionista nunca te va a dejar pisos separados ( Generalmente son los pisos intermedios, 14, 15, 16 [de una torre de 24 pisos] y el último piso. Estos son los pisos más demandados, porque además son los más valorizados (jefa administrativa).

La propiedad de departamentos para renta por parte de inmobiliarias se complementa con la participación de pequeños y medianos inversionistas, quienes concentran entre dos y 10 departamentos, adquiridos en muchos casos bajo valores preferenciales, en el marco de una estrategia de fidelización entre la empresa inmobiliaria e inversionistas.

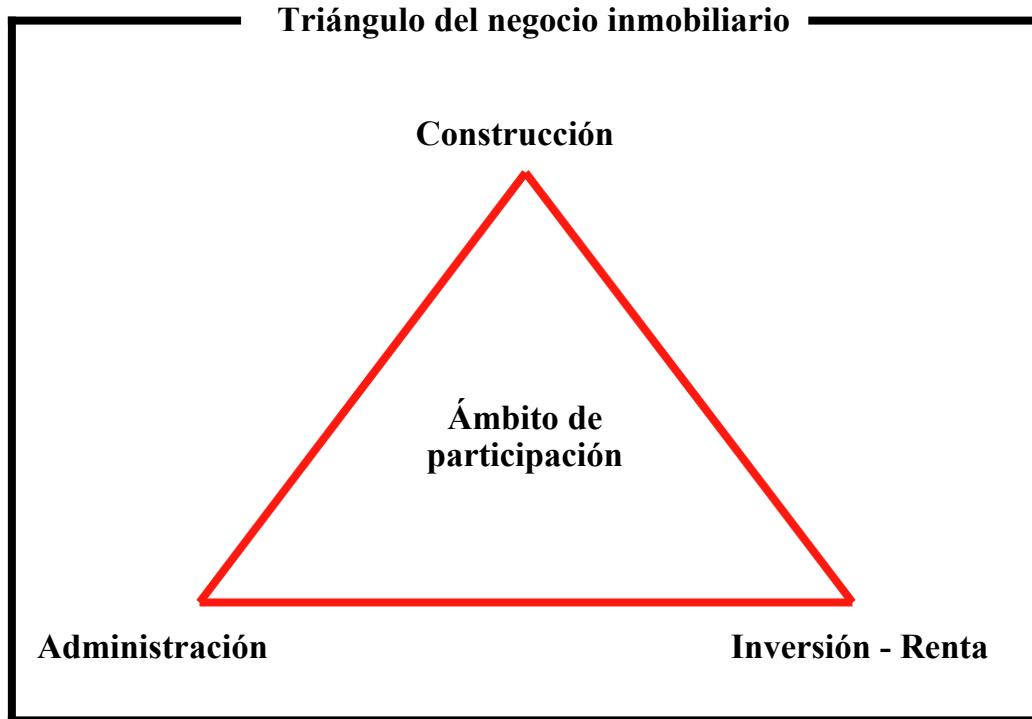
**Figura 2.**

*Edificación comuna de Estación Central.*



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, mayo 2018.

**Figura 3.**  
*Triángulo del negocio inmobiliario.*



Fuente: elaboración propia en base a entrevistas.

Si bien el rol de la empresa inmobiliaria y los inversionistas de mediana y pequeña escala ha sido reportado en trabajos previos (López-Morales y Orozco Ramos, 2019), resulta interesante destacar la alta proporción de inversionistas que albergan las torres de Estación Central, cifra que se traduce en un rango de arrendatarios de entre 80% y 95%, como describen conserjes de diversas torres y consta en los libros de novedades de las torres que se tuvieron a la vista<sup>3</sup>: “Los propietarios que viven aquí, yo creo que son menos de 100 [de una torre de 1.036 departamentos]” (conserje). “El 5% de los residentes son propietarios” [para un edificio que tiene un total de 1017 departamentos]” (conserje).

<sup>3</sup> Los libros de novedades sólo fueron mostrados por conserjes y otros funcionarios, pero no fue permitido copiar o registrar esta información.

Esta alta proporción de arrendatarios se conjuga con un ciclo de rotación permanente, bajo una dinámica de arriendo, cambio y reposición de residentes, habitual y normalizada en los relatos de conserjes de diversos espacios residenciales, cifrando estos movimientos internos de la siguiente manera: “cuatro a cinco mudanzas el fin de semana y cuatro a cinco mudanzas en el transcurso de la semana” (conserje). “30% de recambio del edificio al mes” (conserje).

La alta rotación está acompañada de una elevada demanda por habitar las torres, que hacen que el tiempo de vacancia y reposición de residentes sea muy bajo (una semana promedio), y las tasas de ocupación cercana a 100% en general.

Desde la visión de trabajadores y residentes, pese a la alta rotación, existiría un “cambio dentro de una estabilidad” del perfil de residente, en la medida en que se reconocen perfiles (desde el punto socioeconómico, de nacionalidades y de costumbres) similares.

A la luz de lo señalado, se va configurando un escenario propicio para albergar un tipo particular de gobernanza, un “traje a medida” para canalizar los intereses de inversores, más que del sujeto que habita la nueva edificación vertical.

El triángulo del negocio inmobiliario se completa con la administración de los edificios. Este servicio se delega a un área específica de la misma empresa, configurando una vía expedita y directa de contratación.

Esta fórmula se replica en cada una de las torres en estudio y es interpretada, por parte de trabajadores y residentes, como una nueva forma de poder, situada en la vida cotidiana y respaldada tanto por el comité de administración como por la asamblea de copropietarios (Ley 19.537, de copropiedad inmobiliaria, tít. II, art. 2), conformada mayormente por inversionistas en este caso.

Bajo esta nueva forma de poder (administración) se considera que la empresa inmobiliaria “actúa como dueño de los edificios” (conserje), haciendo uso de las facultades que le otorga la Ley en general y la asamblea de copropietarios en específico:

...Cuidar los bienes de dominio común (...) cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad (...) citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad... (Ley 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, tít. II, art. 22).

Lo interesante al respecto, es que este esquema de delegación de administración no es nuevo en el ámbito inmobiliario. Así lo reporta Elguezabal (2018), haciendo alusión al proceso de verticalización que se desarrolla en la ciudad de Buenos Aires:

Los desarrolladores a menudo hacen incluir en el reglamento del edificio que construyeron una cláusula para reservarse el derecho a designar ellos mismos al administrador durante los primeros años (...) los desarrolladores buscan limitar las quejas por defectos de construcción que podrían venir por parte de los nuevos propietarios, de forma tal que designan a administradores que les sean leales (...) La producción

orquestada por el desarrollador, tal como existe en la actualidad, se basa en inversionistas de los cuales una gran parte no busca habitar en ese lugar, sino simplemente extraer beneficios de su inversión, ya sea bajo la forma de plusvalía sobre el capital inmobiliario propiamente dicho, ya sea bajo la forma de renta. En estas condiciones, la designación de un administrador de confianza permitirá al desarrollador asegurarse una puesta en funcionamiento del edificio que esté de acuerdo al valor que anticipó (Elguezabal, 2018, p. 125).

Lo importante a relevar es que la conformación del triángulo del negocio inmobiliario genera un flujo permanente de capital, el cual toma distintas formas: construcción, renta y administración. Es, por tanto, un círculo que modela no sólo el flujo de dinero, sino que también la vida de residentes, en la medida que, bajo el esquema descrito, la empresa inmobiliaria adquiere poder para incidir en los atributos físicos de la edificación, la estructura de tenencia (propiedad) y en la forma de gobernanza.

La fortaleza del triángulo del negocio inmobiliario contrasta con el rol minimizado de residentes no propietarios, explícito en las cuotas de poder y en la toma de decisiones, en la medida en que bajo la estructura de propiedad imperante, el derecho a participar se considera privilegio de “pocos”, un poder diferenciador entre residentes (propietarios y no propietarios), que se ejerce principalmente a través de dos mecanismos formales: participación en el comité de administración y derecho a voto en asambleas.

Es en este escenario que la asamblea de copropietarios se configura como un espacio mayormente de propietarios no residentes. Un espacio que se describe con baja participación (30 a 60 personas, en torres que albergan más de mil departamentos), pero que al alero del modelo descrito no implica necesariamente baja representación, más aún si se reconoce que hay más corredores de propiedades que propietarios en las asambleas, representando cada corredor a varios departamentos.

Por el contrario, los residentes arrendatarios no encuentran incentivo para participar en una instancia donde no tienen derecho a voto, con nulas posibilidades además de adquirir este poder de parte de propietarios inversionistas, con los cuales en gran parte de los casos nunca han tenido un vínculo.

Lo anterior implica que, en la práctica, es un reducido grupo de propietarios –con alta concentración de la propiedad bajo la figura descrita– quien norma la vida de un amplio grupo de residentes, que, dada su condición de arrendatarios, no tiene poder de negociación, ni menos capacidad de incidir en las decisiones que se toman respecto del espacio residencial que habitan.

De esta manera, los residentes arrendatarios se constituyen como el eslabón más débil de esta nueva estructura de gobernanza, carentes de espacios de participación y derechos, pero a la vez afectos a la amplia y diversa gama de aspectos normados en su espacio residencial.

## **Gobernanza panóptica: espacios regulados y segurizados como pilares de una nueva forma de habitar**

La estrategia de gobernanza que se ha impuesto al interior de las torres descansa en un objetivo central: cuidar la inversión. Esto se materializa en ordenar, segurizar y normar el espacio residencial, creando una forma eficiente de organización y control interno en las torres, que impacta no sólo en procesos y formas de gestión, sino que también en la cotidianidad de los residentes.

Concebir la vivienda como una inversión, define prioridades que se traducen en prácticas y acciones que otorgan el sello a la gobernanza imperante al interior de las torres. Este es un punto central, en cuanto el ejercicio de priorizar descarta, minimiza o descuida otras dimensiones ajenas al objetivo central, soslayando toda dimensión ajena a cuidar la inversión.

La primera impresión al recorrer las torres fue estar frente a una organización eficiente: limpia, ordenada y funcional. Un espacio residencial que rememora la concepción de vivienda como “máquina de habitar”, en la medida que una serie de procedimientos internos –principalmente ligados a seguridad– se mecanizan y estandarizan en las diversas torres.

Lo anterior genera dos lecturas contrapuestas; dos visiones dicotómicas. La primera, es la potencial interpelación al indicador de precariedad habitacional, en la medida que torres definidas con un nivel de precariedad muy alto en los atributos físicos de la edificación, albergan una organización eficiente, casi empresarial, que hace que el “fantasma” de la mala gestión, responsable en gran medida del declive de la vivienda vertical modernista en ciudades europeas y norteamericanas se visualice lejano.

La segunda lectura es que, si bien lo anterior se puede considerar como una fortaleza, también puede ser una debilidad, en la medida que bajo un criterio de eficiencia se gestiona el espacio residencial como una mercancía, más que como un espacio para habitar.

La segunda impresión al recorrer las torres es la percepción de estar inmerso en un espacio de prácticas controladas, regimentadas, que trae a la cabeza inevitablemente el imaginario del panóptico de Bentham, plasmado ahora en estas nuevas arquitecturas residenciales.

El panóptico es una figura arquitectónica, una prisión en forma de anillo, donde cada una de sus celdas es visible desde un punto central. Su ventaja esencial es la facultad de vigilar con sólo una mirada acciones de cientos de hombres, induciendo un estado consciente y permanente de vigilancia, que garantiza el funcionamiento automático del poder (Bentham, 1791).

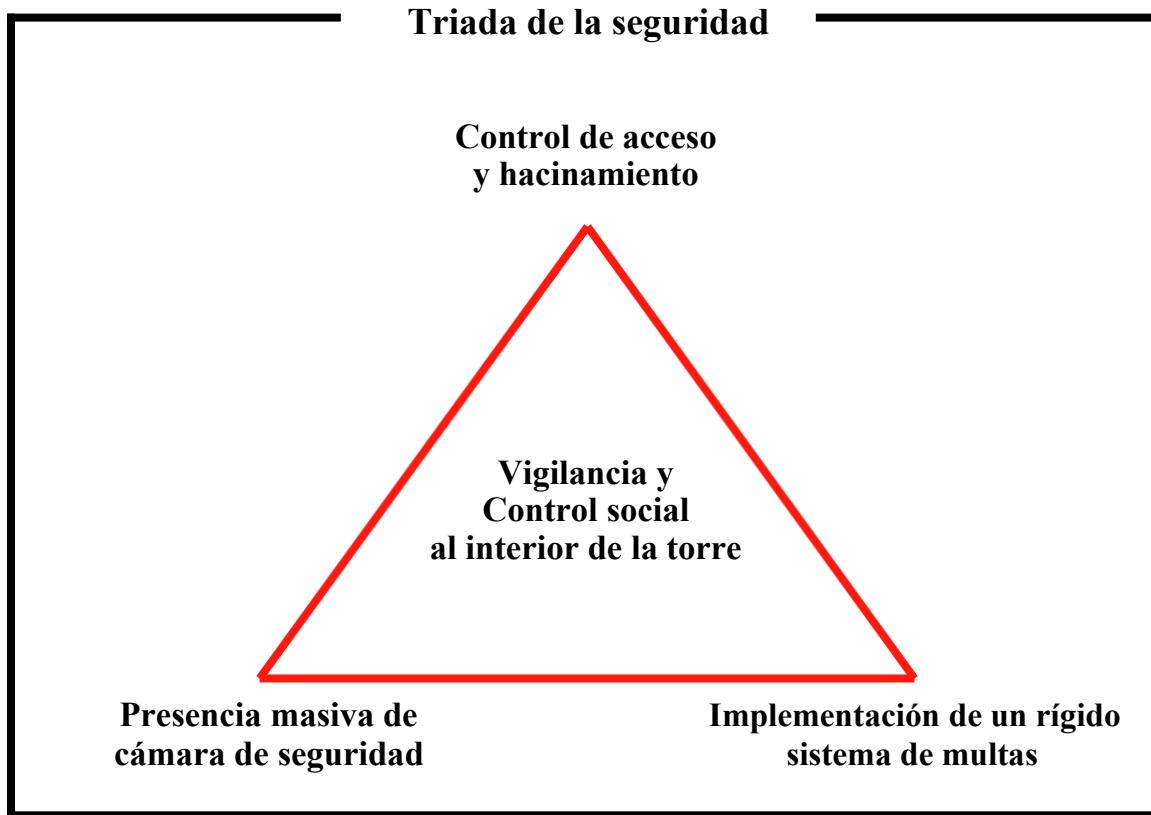
Lo interesante de relevar es que a través de un aparato arquitectónico se crea un dispositivo, una figura de tecnología política, una especie de laboratorio de poder que, gracias a sus mecanismos de observación, garantiza la asimetría de poder, modificando y hasta reeducando las costumbres de individuos, gracias a una simple idea arquitectónica (Bentham, 1791; Foucault, 1976).

Si bien la figura del panóptico nace a partir de una arquitectura carcelaria, se ha señalado que es polivalente en sus aplicaciones a todos los funcionarios o establecimientos donde hay que reunir la inspección y la economía (Bentham, 1791). En función de lo anterior y bajo la experiencia de la observación, se considera que la figura del panóptico se puede constituir en un “lente teórico” desde donde observar, pero, sobre todo, desde donde encontrar elementos en la forma arquitectónica que potencien acciones de control y seguridad.

Las torres precarias a través de una gobernanza centrada en el cuidado de la inversión, han ido creando espacios regimentados, vigilados y controlados, constituyendo estos elementos los pilares del habitar en vertical.

La materialización de estos espacios se expresa en lo que se ha denominado como “la triada de la seguridad”, es decir, las tres medidas concretas para aplicar la vigilancia y el control social al interior de las torres: control de acceso y hacinamiento, presencia masiva de cámaras de seguridad e implementación de un rígido sistema de multas (Figura 4).

**Figura 4.**  
*Triada de la seguridad.*



Fuente: elaboración propia en base a entrevistas.

El control de acceso y hacinamiento, representan el primer eslabón de un sistema de control y seguridad presente en todas las torres. En términos físicos se materializa en un sistema de control en la puerta de entrada de los edificios (torniquete), que reporta no sólo flujos y frecuencias de entrada y salida de residentes, sino que también destinos concretos: pisos y departamentos. (Figura 5).

**Figura 5.***Torniquetes de entrada a las torres.*

Fuente: Archivo fotográfico de la autora, mayo 2018.

Para las administraciones representa un sistema eficiente, tanto para ordenar, modificar o encauzar el comportamiento de residentes (Foucault, 1976), como para obtener mayor seguridad, controlando accesos, flujos y comportamientos, dando alerta temprana frente a potenciales problemas de prostitución, drogas y robos.

De esta manera el control de acceso se constituye como una efectiva herramienta de vigilancia, un mecanismo para corregir conductas (Bentham, 1791), en alianza con una activa participación de propietarios inversionistas, que, frente a la alerta de hacinamiento, finiquitan contratos de arriendo en un plazo muy breve, un mes promedio.

Para los residentes en cambio, el control de acceso constituye motivo de conflicto, en la medida en que se considera como un dispositivo que viola la privacidad, transformando el espacio residencial en “una especie de cárcel”, un “búnker residencial”, que los condena a vivir bajo estricta vigilancia, bajo la justificación de una “mejor seguridad”. Así lo reportan en el siguiente relato:

... ¿Por qué tengo que estar sacando mi celular? para pasarlo en un torniquete, que quede el registro que yo estoy saliendo o que venga entrando, ese es mi problema cachái. Es como mi privacidad, yo sé cuántas veces entro y salgo de mi casa, ¿por qué tengo que pasar por un torniquete? Entiendo que es un tema de seguridad, pero busquemos algo menos invasivo para las personas (arrendataria chilena).

El sistema de control de acceso y hacinamiento se complementa con la masificación de cámaras de seguridad (Figura 6).

**Figura 6:**  
*Sala de cámaras de seguridad.*



Fuente: Archivo fotográfico de la autora, mayo 2018.

Las cámaras se configuran como un dispositivo de seguridad enfocado hacia el control de residentes, un mecanismo de control conductual, especialmente en espacios internos, considerados de “difícil control”: escaleras de emergencia, estacionamientos y subterráneos.

Debido a la necesidad de controlar el uso de estos espacios e inhibir conductas inadecuadas, las cámaras han ido ganando en cantidad y presencia; hasta tal punto es así, que existe personal exclusivamente dedicado a su revisión, como se explica en el siguiente relato: “actualmente hay 196 cámaras en total, vamos a llegar a 300. A través de las cámaras se puede detectar el microtráfico, ventas de productos ilegales, etc.” (integrante comité de administración).

El mecanismo que completa la tríada de la seguridad es la implementación de un rígido sistema de multas. A diferencia de los dispositivos descritos, centrados en intervenciones físicas en la edificación, el sistema de multas pone el foco en la sanción y modificación de la conducta de residentes.

Las multas representan imposición de orden y regulación de una serie de aspectos de la vida cotidiana: ruidos molestos, peleas, uso de bienes de dominio común, juego de niños, uso de balcones, presencia de mascotas, etc.

Al igual que en la generalidad de los edificios residenciales, las multas son incorporadas en el pago de los gastos comunes, abultando un gasto sensible, no sólo por el costo que significa, sino que también porque su morosidad es sancionada con cortes de luz, tema no menor en una edificación donde sus departamentos son completamente eléctricos.

Sin embargo, es la potencial expulsión de la vivienda –frente a la reiteración de multas y morosidad– lo que se configura como un elemento diferenciador; la principal amenaza bajo este sistema de regulación. Una acción concertada de inversionistas y administración para “limpiar el edificio y cuidar la inversión”, como se expresa en los siguientes relatos: “Los inversionistas actúan como aliados para que se cumplan las normas, y están dispuestos [a] cambiar [a] los residentes, esto, porque saben que van a conseguir nuevos arrendatarios muy rápido, porque es muy alta la demanda en estas torres” (jefa administrativa). “A los morosos les bloqueamos el acceso a los espacios de uso público, lo mismo pasa cuando deben el arriendo, deben regularizar a la brevedad o se quedan fuera de todo” (conserje).

De esta manera las multas se constituyen en un mecanismo de organización de la vida al interior de las torres, con sanciones que exceden lo tradicional (expulsión) y un alto grado de involucramiento por parte de propietarios e inversionistas, todos ingredientes que van moldeando un tipo particular de control, fiscalización y sanción.

Desde los residentes existe una fuerte crítica hacia estas regulaciones, consideradas excesivas y, muchas de ellas, no presentan acción opcional alguna frente a lo prohibido, como se registra en los siguientes relatos:

La peor multa aquí es si prendes una estufa [gas o parafina], son como 150 mil pesos [235 dólares], pero qué vamos a hacer si hace frío, es muy caro usar la electricidad (arrendataria colombiana).

Se multa si hay mucho ruido, pero estamos viviendo tan juntos, que es imposible no escuchar lo que pasa al lado, hasta en los pasillos, hasta si tiran la cadena, si se duchan muy temprano, las peleas, todo se escucha (arrendataria venezolana).

Los niños son los más multados en esta torre, porque juegan en los pasillos, en los estacionamientos, en las escaleras de emergencia, pero ¿cómo se le dice a un niño que no juegue? Y no hay opción, es lo más dramático (jefa administrativa).

En función de lo anterior, el alto nivel de control y sanción se va configurando como un nuevo factor de expulsión, de abandono de las torres, una variable más que explica la alta rotación de residentes, cuando lo normado se percibe excesivo, agobiante, una carga económica o porque genera “la sensación de estar viviendo en una cárcel” (arrendataria colombiana).

Las personas que deciden permanecer en las torres, por aceptación, adaptación, o porque sencillamente no tienen opción de vivienda, han debido transformar su forma de vida, moldeada ahora bajo un sistema regimentado, segurizado y controlado.

Sin embargo, lejos de lo que se podría suponer, la estabilidad del orden impuesto se ve constantemente fragilizada, en la medida que, aunque una parte importante de los residentes se somete a las normas impuestas, la alta rotación se traduce en un permanente ingreso de nuevos residentes que se deben adaptar desde cero a este sistema particular de vida.

De esta manera estamos frente a un proceso recursivo “entre desconocidos”, de imposición de orden, abandono-expulsión, y llegada de nuevos residentes que, sin lugar a dudas, impacta en la convivencia entre residentes, configurando una nueva forma de habitar, definida por la vigilancia, el control y la segurización, todo ello bajo un contexto de alta movilidad residencial.

De esta manera, el costo de la norma impacta directamente en la convivencia y en la configuración de la sociabilidad interna de las torres, ello en un escenario en que existe un solape continuo entre las relaciones vecinales (plano de la vida cotidiana vecinal) y las relaciones que impone la regulación (plano de la administración), que implica tensiones y mediaciones entre lo privado, lo común y lo público (Giglia, 2012).

## Discusión: El negocio del habitar

Una de las mayores críticas hacia la alta concentración de unidades de departamentos en manos de grupos de inversionistas, apunta a su escaso involucramiento en las tareas de gestión y administración, tanto así que se señala que uno de los principales motivos del declive de las torres masivas modernistas fue resultado de errores de administración, falta de mantención y mala gestión (Easthope y Randolph, 2009; Webb y Webber, 2017; Yuen *et al.*, 2006).

Sin embargo, contrario a lo descrito –y guardando las proporciones temporales, espaciales y contextuales– en las torres estudiadas, se constata un alto grado de involucramiento por parte de inversionistas a través de una activa participación en asambleas de copropietarios. Este es un espacio de decisión clave para “cuidar la inversión” donde, además, se expresa el poder, no sólo a través de un voto<sup>4</sup>, sino que a través de la sumatoria de votos que el inversionista posee de acuerdo con el número de departamentos adquiridos. Este ejercicio de poder es, de esta forma, una cuestión no menor.

Lo relatado hasta aquí, da cuenta de cómo se ha ido tejiendo un estrecho vínculo entre estructura de propiedad y estructura de gobernanza, creando un modelo de negocio con alta sustentación económica, pero de gran impacto en la vida de las personas. Un esquema en que densidad de propiedad implica densidad de poder, bajo un sistema que se cierra y se sustenta en sí mismo: el triángulo del negocio inmobiliario.

Lo descrito nos refiere un enfoque de gobernanza basado en el mercado, definido por la propiedad de activos inmobiliarios factibles de obtener, donde uno de los temas críticos es que la conformación de la ciudadanía, entendida como la posibilidad de entrar en la arena del poder y decisión en el espacio residencial, se basa en el poder adquisitivo (Easthope y Randolph, 2009). Con esto no sólo se instala una distribución desigual del poder, sino que también –y fruto de ello– se imprimen lógicas concretas de gobernanza que permean la vida cotidiana de los residentes que habitan estas torres.

Además, lo anterior implica, en términos específicos, la generación de una estructura de gobierno al interior de cada edificación, estructura que emerge y que regula el uso de la propiedad privada y común (Harris, 2011). De esta manera, el aumento de la edificación en altura es también el aumento de los modos de gobierno (Vergara Vidal, 2017), que van tomando características específicas en función de una serie de variables, entre ellas la estructura de propiedad, aspecto clave dentro de este caso de estudio.

Ante esta fórmula, es posible señalar que más que frente al “negocio de la vivienda”, estamos frente al “negocio del habitar”. Esto implica que la acción del mercado se ha ampliado al ganar terreno en ámbitos de decisión que históricamente han sido arena de residentes. Con esto se otorga poder para intervenir, a través de la

<sup>4</sup> Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3 (Ley 19.537, de copropiedad inmobiliaria, tit. II, art. 20).

regulación, en procesos y prácticas que influyen en la vida íntima de los residentes, modelando así las bases de la conformación de un nuevo orden y una nueva forma de habitar.

Importa, por lo tanto, resituar y ampliar la discusión, comprendiendo que las torres precarias constituyen no sólo una expresión física, sino que también un conjunto de interrelaciones diversas y complejas entre personas y cosas, llegando así a ser una dimensión que excede el rol de mercancía al que ha sido sujeta a la luz de la imposición de esta nueva forma de gobernanza interna.

## Conclusiones

El objetivo de este trabajo ha sido describir los elementos que determinan y dan forma a la gobernanza que impera al interior de las torres precarias de la comuna de Estación Central, visibilizando los vínculos entre la estructura de tenencia y la forma de gobernanza, construyendo un puente entre dimensiones, que apoye la comprensión sistémica de las dinámicas presentes al interior de estas mega estructuras residenciales.

La investigación da cuenta que no es sólo la forma, magnitud o estandarización de este modelo residencial lo relevante de analizar, sino que también lo es la materialización de un nuevo modelo de gobernanza urbana privada: la emergencia de un cuarto nivel de gobernanza (por debajo de la escala nacional, regional y comunal) cuya particularidad más allá de la escala (residencial), es la prevalencia de una forma de gobierno privado por sobre la dimensión pública. Este aspecto es clave en la distinción con las otras escalas territoriales.

Lo antedicho ha devenido como una característica clave del nuevo paisaje residencial de la ciudad neoliberal, en la medida que esta nueva forma de gobernanza privada se traduce en criterios y estrategias específicas de gobierno interno en cada torre que emerge, instalando nuevas formas de vida urbana, al alero de la redefinición de la vivienda como bien de inversión.

Concebir la vivienda como bien de inversión (triángulo del negocio inmobiliario) no sólo otorga el sello al modelo de gobernanza interna de las torres estudiadas, sino que, además, da cuenta de cómo los espacios residenciales expresan mediante su forma y funcionamiento, visiones de mundo, proyectos de sociedad y vida cotidiana, asociadas a determinadas ideas de orden social y cultural.

Lo anterior se expresa en el caso particular de las torres de Estación Central, en la materialización de una “gobernanza panóptica”, definida por un alto nivel de control, vigilancia y reglamentación. Lo clave al respecto, como señala Crespo (2016), es que los marcos normativos, así como establecen lineamientos de comportamiento, también pueden habilitar la creación y establecimiento de nuevos órdenes espaciales. De esta manera, los comportamientos normativizados moldean y especifican las espacialidades. Se considera que este es un punto relevante para desarrollar en futuras investigaciones.

En función de lo anterior, la discusión a instalar es que, más que estar frente a una solución de vivienda, estamos frente a una solución de inversión, basada en una estructura de propiedad y una forma de gobernanza específica que, aunque se instala desde la reflexión de la comuna de Estación Central, ilumina procesos que se están desarrollando en otros territorios tanto de la ciudad de Santiago como en otras ciudades del territorio nacional.

Si bien la reflexión expuesta es ya un tema de interés en la actualidad, irá cobrando aun mayor importancia en cuanto vaya creciendo el stock de departamentos de gran altura y densidad y en tanto más personas vivan bajo estructuras similares de gobernanzas internas privadas (con sellos diferenciados por supuesto). Frente a ello parece clave enfocarse en los impactos de la regulación interna de las torres, especialmente en territorios donde se fomenta la consolidación de este modelo de producción residencial vertical.

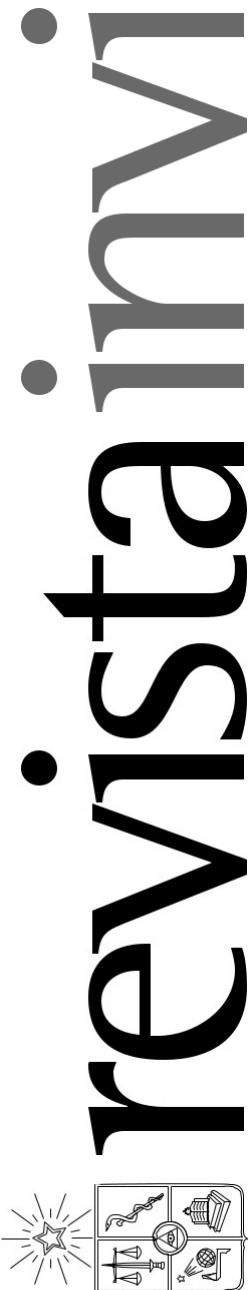
Lo señalado hasta aquí nos habla de la emergencia de formas residenciales cada vez más complejas, toda vez que las torres se constituyen en verdaderos laboratorios socio-espaciales, espacios privilegiados para estudiar procesos de reestructuración de la vida en la ciudad, nuevas formas de interacción social y formas de habitar (Duhau y Giglia, 2008; Easthope y Randolph, 2009; Rosen y Walks, 2013).

En función de lo anterior, se considera que las torres de gran altura y densidad deben ser reconocidas como una unidad de análisis urbano en sí mismo, no sólo por su dimensión, sino que también por el tejido de actores que albergan, la estructura de poder que generan, la complejidad en la gestión que demandan y el impacto que imprimen en la vida de sus residentes.

## Referencias bibliográficas

- Appert, M., Huré, M., y Languillon, R. (2017). Gouverner la ville verticale: Entre ville d'exception et ville ordinaire. *Géocarrefour*, 91(91/2). <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.10013>
- Benson, E. D., Hansen, J. L., Schwartz, A. L., y Smersh, G. T. (1998). Pricing residential amenities: the value of a view. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 16(1), 55-73. <https://doi.org/10.1023/A:1007785315925>
- Bentham, J. (1791). *El panóptico*. Quadrata.
- Bresciani, L. y Orellana, A. (2019). Instaurando capacidades. En F. Rojas y F. Vera (Eds.), *Construyendo gobernanza metropolitana* (pp. 367-371). Banco Interamericano de Desarrollo. <http://dx.doi.org/10.18235/0001859>
- Comunidad de inversionistas compra todos los departamentos de un edificio en 48 horas*. (2021, 23 de mayo). Diario Financiero. <https://dfmas.df.cl/comunidad-de-inversionistas-compra-todos-los-departamentos-de-un>
- Crespo, C. (2016). El habitar como práctica constitutiva del espacio público. En V. Livier y M. T. Pérez (Coords.), *Aportaciones teóricas en torno al estudio del arte, la arquitectura y la ciudad* (pp. 85-95). Universidad de Guadalajara.
- Duhau, E. y Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. Siglo XXI.
- Easthope, H. y Randolph, B. (2009). Governing the compact city: the challenges of apartment living in Sydney, Australia. *Housing Studies*, 24(2), 243-259. <https://doi.org/10.1080/02673030802705433>
- Elguezabal, E. (2018). *Fronteras urbanas. Los mundos sociales de las torres de Buenos Aires*. Editorial Café de las Ciudades.
- Foucault, M. (1976). *Vigilar y castigar: Nacimiento de la prisión*. Siglo Veintiuno.
- Giglia, A. (2012). *El habitar y la cultura: perspectivas teóricas y de investigación*. Anthropos.
- Glaeser, E. (2011). How skyscrapers can save the city. *The Atlantic*. <https://www.theatlantic.com/magazine/archive/2011/03/how-skyscrapers-can-save-the-city/308387/>
- Graham, S. (2015). Luxified skies: How vertical urban housing became an elite preserve. *City*, 19(5), 618-645. <https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1071113>
- Graham, S. y Hewitt, L. (2012). Getting off the ground: On the politics of urban verticality. *Progress in Human Geography*, 37(1), 72-92. <https://doi.org/10.1177/0309132512443147>
- Harris, A. (2015). Vertical urbanisms: Opening up geographies of the three-dimensional city. *Progress in Human Geography*, 39(5), 601-620. <https://doi.org/10.1177/0309132514554323>
- Harris, D. C. (2011). Condominium and the city: The rise of property in Vancouver. *Law & Social Inquiry*, 36(3), 694-726. <https://doi.org/10.1111/j.1747-4469.2011.01247.x>
- Hernández Sampieri, R., Fernández, C., y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. Mc Graw Hill.
- Inzulza, J., Wolff, C. y Vargas, K. (2017). Acceso solar: un derecho urbano para la calidad de vida vulnerable desde la gentrificación contemporánea. El caso de la comuna de Estación Central, Chile. *Revista 180*, (39). <http://www.revista180.udp.cl/index.php/revista180/article/view/283>

- Lefèvre, C. (2008). Democratic governability of metropolitan areas: International experiences and lessons for Latin American Cities. En E. Rojas, J. Cuadra-dos-Roura y J. Fernández Guell (Eds.), *Governing the metropolis: Principles and case studies* (pp. 77-134). In-ter-American Development Bank.
- López-Morales, E., y Orozco Ramos, H. (2019). Ni proletarios ni propietarios: especuladores. Una radiografía a los agentes de mercado de la gentrificación inmobiliaria en Santiago de Chile. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 23. <https://doi.org/10.1344/sn2019.23.21710>
- McGuirk, P. y Dowling, R. (2009). Neoliberal privatisation? Remapping the public and the private in Sydney's masterplanned residential estates. *Political Geography*, 28(3), 174-185. <https://doi.org/10.1016/j.polgeo.2009.05.004>
- Montenegro Miranda, G. (2018). Edificación de gran altura y paisaje metropolitano. Reedificación versus reurbanización en Bogotá. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 73-83. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n2.68505>
- Nethercote, M. y Horne, R. (2016). Ordinary vertical urbanisms: City apartments and the everyday geographies of high-rise families. *Environment and Planning A*, 48(8), 1581-1598. <https://doi.org/10.1177/0308518X16645104>
- Nueva ley de copropiedad inmobiliaria pasa a Cámara Baja.* (2020, 21 de enero). Senado República de Chile. <https://www.senado.cl/noticias/vivienda/nueva-ley-de-copro-piedad-inmobiliaria-pasa-a-camara-baja>
- Rojas Symmes, L. (2017). Ciudad vertical: la “nueva forma” de la precariedad habitacional. Comuna de Estación Central, Santiago de Chile. *Revista 180*, (39), pp. 1-17. <http://www.revista180.udp.cl/index.php/revista180/article/view/365>
- Rosen, G. y Walks, A. (2013). Rising cities: Condominium development and the private transformation of the metropolis. *Geoforum*, 49, 160-172. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2013.06.010>
- Vergara Vidal, J. E. (2017). Verticalización. La edificación en altura en la Región Metropolitana de Santiago (1990-2014). *Revista INVI*, 32(90), 9-49. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582017000200009>
- Webb, B. y Webber, S. (2017). The implications of condo-minium neighbourhoods for long-term urban revitalisation. *Cities*, 61, 48-57. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.11.006>
- Yeh, A. G. y Yuen, B. (2011). Introduction: High-rise living in Asian cities. En *High-rise living in Asian cities* (pp. 1-8). Springer. [https://doi.org/10.1007/978-90-481-9738-5\\_1](https://doi.org/10.1007/978-90-481-9738-5_1)
- Yuen, B., Yeh, A., Appold, S. J., Earl, G., Ting, J., y Kurnianingrum Kwee, L. (2006). High-rise living in Singapore public housing. *Urban Studies*, 43(3), 583-600. <https://doi.org/10.1080/00420980500533133>



**Revista INVI** es una publicación periódica, editada por el Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, creada en 1986 con el nombre de Boletín INVI. Es una revista académica con cobertura internacional que difunde los avances en el conocimiento sobre la vivienda, el hábitat residencial, los modos de vida y los estudios territoriales. Revista INVI publica contribuciones originales en español, inglés y portugués, privilegiando aquellas que proponen enfoques inter y multidisciplinares y que son resultado de investigaciones con financiamiento y patrocinio institucional. Se busca, con ello, contribuir al desarrollo del conocimiento científico sobre la vivienda, el hábitat y el territorio y aportar al debate público con publicaciones del más alto nivel académico.

**Directora:** Dra. Mariela Gaete Reyes, Universidad de Chile, Chile

**Editor:** Dr. Luis Campos Medina, Universidad de Chile, Chile.

**Editores asociados:** Dr. Gabriel Felmser, Universidad de Chile, Chile.

Dr. Pablo Navarrete, Universidad de Chile, Chile.

Mg. Juan Pablo Urrutia, Universidad de Chile, Chile

**Coordinadora editorial:** Sandra Rivera, Universidad de Chile, Chile.

**Asistente editorial:** Katia Venegas, Universidad de Chile, Chile.

**Traductor:** Jose Molina Kock, Chile.

**Diagramación:** Ingrid Rivas, Chile

**Corrección de estilo:** Leonardo Reyes Verdugo, Chile

#### **COMITÉ EDITORIAL:**

Dr. Victor Delgadillo, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México.

Dra. María Mercedes Di Virgilio, CONICET/ IIGG, Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Dra. Irene Molina, Uppsala Universitet, Suecia.

Dr. Gonzalo Lautaro Ojeda Ledesma, Universidad de Valparaíso, Chile.

Dra. Suzana Pasternak, Universidade de São Paulo, Brasil.

Dr. Javier Ruiz Sánchez, Universidad Politécnica de Madrid, España.

Dra. Elke Schlack Fuhrmann, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

Dr. Carlos Alberto Torres Tovar, Universidad Nacional de Colombia, Colombia.

Sitio web: <http://www.revistantvi.uchile.cl/>

Correo electrónico: [revistantvi@uchilefau.cl](mailto:revistantvi@uchilefau.cl)

Licencia de este artículo: Creative Commons Atribución-CompartirIgual 4.0

Internacional (CC BY-SA 4.0)