



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

# Efectos del desarrollo inmobiliario en Ñuñoa (2005-2020) ¿un nuevo perfil comunal?

Tesis presentada para obtener el grado académico de Magister en Desarrollo Urbano

Nombre estudiante: Ignacio Osvaldo Venegas Maya

Profesor guía: Macarena Ibarra Alonso

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales

Pontificia Universidad Católica de Chile

23 de diciembre de 2021

# Agradecimientos

La escritura de una tesis nunca ha sido sencilla, por más que uno intente anticiparse a los hechos y busque adelantar lecturas, entrevistas y razonamientos. Es sin duda un esfuerzo mental que implica un proceso de aprendizaje tanto de la materia elegida, como de la forma de escribir una tesis. Por lo tanto, es un trabajo imposible de hacer en solitario, y por ende es importante dar los siguientes agradecimientos.

En primer lugar, agradezco a mi profesora guía Macarena Ibarra, por la confianza de elegirme tesista de su proyecto FONDECYT, por brindarme todas las libertades para elegir un tema que me dejara satisfecho en mis inquietudes, y por la constante retroalimentación y correcciones de mis avances de tesis, sin los cuales habría sido muy difícil enfocar mis inquietudes hacia un tema posible de abordar en un año.

En segundo lugar, agradecer a mi familia y padres. A mis abuelitos Osvaldo y Orieta, por estar atentos a mi proceso de tesis y disponibles para las tan necesarias correcciones de redacción. Especialmente agradezco a mi madre Marcela, quien con su apoyo me permitió realizar con plena tranquilidad mi tesis, sin necesidad de verme obligado a involucrarme en trabajos o proyectos que me desenfocaran de este objetivo.

En tercer lugar, agradezco la paciencia y el valioso aporte del profesor Ricardo Truffello, sin el cual habría sido imposible elaborar los mapas que permiten mostrar de forma más amigable el contenido de esta investigación.

En cuarto lugar, a las personas que amablemente accedieron a ser entrevistadas, sin las cuales habría sido imposible darle el merecido protagonismo que merecen los y las ñuñoínas al momento de hablar del perfil comunal.

Finalmente, me queda agradecer las opiniones y comentarios de mis profesores Giovanni Vechio, Magdalena Vicuña, Javier Ruiz-Tagle y Luis Fuentes, así como de mis compañeros Gabriel y Clarisa, que fueron grandes apoyos para sortear estos dos años de magíster, y en instalar importantes ideas para el desarrollo de este tema de investigación.

## RESUMEN

Esta investigación tiene como objetivo analizar las consecuencias del desarrollo inmobiliario en el perfil comunal de Ñuñoa, en el contexto de verticalización del Gran Santiago.

La metodología utilizada es mixta, con una parte cualitativa y otra cuantitativa. Se utilizó información de permisos de edificación en Ñuñoa entre 2001 a 2020, que permitió graficar y mapear el desarrollo inmobiliario, sus características y cambios del perfil comunal. Por otro lado, se recurrió a fuentes primarias en prensa, blogs de internet, Censos, memorias de PLADECOS, modificaciones al PRC y entrevistas semiestructuradas a antiguos y nuevos residentes, para comprender las causas del desarrollo inmobiliario, la voz de actores a favor y en contra de este y su posicionamiento frente a los cambios y continuidades en el perfil comunal.

Las conclusiones de este trabajo plantean que el desarrollo inmobiliario en la comuna de Ñuñoa ha reforzado algunos aspectos de su perfil tradicional, como su composición de clase media profesional, con poder adquisitivo y propietaria de su vivienda, mientras que los dos grandes cambios que este proceso de verticalización produjo son el rejuvenecimiento de la comuna (ya que casi 1/3 de su población es adulto joven), y que motivó a un mayor compromiso político de parte de la ciudadanía ñuñoína, empujada a defender su vida de barrio y calidad de vida frente al desarrollo de edificaciones en altura.

PALABRAS CLAVES: PERFIL COMUNAL, DESARROLLO INMOBILIARIO, PARTICIPACIÓN POLÍTICA, VERTICALIZACIÓN

# ÍNDICE DE CONTENIDOS

|  |    |
|--|----|
| Lista de ilustraciones   | 6  |
| Lista de abreviaciones   | 9  |
| I. Introducción y estructura de la investigación   | 10 |
| 1. Introducción  | 10 |
| 2. Problematización y justificación de la investigación  | 11 |
| 3. Marco Teórico   | 13 |
| 3.1. Perspectivas del desarrollo inmobiliario  | 13 |
| 3.2. Efectos del desarrollo inmobiliario en los perfiles territoriales                                       | 17 |
| 4. Pregunta de investigación, hipótesis, objetivos generales y específicos                                   | 21 |
| 5. Metodología   | 23 |
| II. Resultados   | 26 |
| 1. Capítulo 1: Ñuñoa histórica: una reconstrucción de su perfil tradicional                                  | 26 |
| 2. Capítulo 2: Las vísperas del boom inmobiliario en Ñuñoa (1999-2004)                                       | 30 |
| 2.1 Justificación y antecedentes del desarrollo inmobiliario   | 30 |
| 2.2. La caracterización del perfil comunal en los años 2002-2004   | 36 |
| 3. Capítulo 3: Los efectos del desarrollo inmobiliario en Ñuñoa (2005-2020) ¿evolución de su perfil comunal? | 40 |
| 3.1. Distribución espacial y de altura del desarrollo inmobiliario   | 40 |
| 3.2. Densificación equilibrada v/s no equilibrada  | 51 |
| 3.3. Características comunales tras los primeros 15 años de desarrollo inmobiliario                          | 60 |
| 4. Capítulo 4: Cambios y persistencias en el perfil comunal  | 68 |
| 2.4.1. Una mayor población adulto joven  | 68 |
|  | 4  |

|   |    |
|---|----|
| 2.4.2. Una ciudadanía ñuñoína más participativa políticamente | 69 |
| III. Conclusiones   | 74 |
| IV. Bibliografía  | 79 |
| 4.1. Fuentes primarias  | 79 |
| 4.2. Fuentes secundarias                                      | 81 |
| V. Anexos   | 87 |

## LISTA DE ILUSTRACIONES

|   |          |
|---|----------|
| Figura 1: Foto satelital de Ñuñoa, marzo del año 2000   | 11       |
| Figura 2: Foto satelital de Ñuñoa, agosto del año 2020  |          |
| Figura 3: Porcentaje de participación de las comunas de Santiago y Ñuñoa en el stock de vivienda disponible en el AMS | 11<br>12 |
| Figura 4: Esquema de problematización de la investigación y marco teórico   | 13       |
| Figura 5: Relación precio de la vivienda contra remuneraciones (2010-2018)  | 16       |
| Figura 6: Esquema de consecuencias emocionales de la renovación urbana  | 20       |
| Figura 7: Modernidad v/s tradición en Ñuñoa   | 26       |
| Figura 8: Mapa de la urbanización de Ñuñoa  | 27       |
| Figura 9 y 10: Viviendas de estilo modernista   | 27       |
| Figura 11: Palacio Ortúzar  | 28       |
| Figura 12: Villa Frei   | 28       |
| Figura 13: Casa de la cultura de Ñuñoa  | 29       |
| Figura 14: Barrio Suárez-Mujica   | 30       |
| Figura 15: Evolución de la población comunal (1920-2021)  | 31       |
| Figura 16: Evolución del territorio y la densidad (1960-2021)   | 31       |
| Figura 17: Distribución etaria de la población (1992-1995)  | 32       |
| Figura 18: Evolución de viviendas y m <sup>2</sup> construidos (1994-1997)  | 33       |
| Figura 19: Permisos de edificación totales y de viviendas (1996-2002)   | 34       |
| Figura 20: Departamentos totales construidos (2000-2005)  | 35       |
| Figura 21: Edificios habitacionales construidos (2000-2005)   | 35       |
| Figura 22: Permisos de edificación totales y de viviendas (1996-2005)   | 36       |
| Figura 23: Derechos Municipales por permiso de edificación (2001-2005)  | 36       |
| Figura 24: Distribución de la población (2002)  | 37       |
| Figura 25: Evolución de la distribución de GSE (1992-2002)  | 37       |
| Figura 26: Distribución de GSE (2002)   | 38       |

|  |    |
|--|----|
| Figura 27: Evolución de la tenencia de viviendas en (1992-2002)                            | 38 |
| Figura 28: Permisos de edificación (2001-2020)   | 40 |
| Figura 29: Promedio de pisos de edificaciones de viviendas (2001-2020)                     | 41 |
| Figura 30: Promedio de pisos por intervalo de tiempo                                       | 41 |
| Figura 31: Separación entre permisos de edificación de 0-2 pisos y de 3 o más pisos        | 42 |
| Figura 32: Permisos de edificación de 3 pisos o más y edificaciones finalmente construidas | 43 |
| Figura 33: Distribución de las edificaciones construidas (2001-2004)                       | 44 |
| Figura 34: Distribución de las edificaciones construidas (2005-2010)                       | 44 |
| Figura 35: Distribución de las edificaciones construidas (2010-2016)                       | 45 |
| Figura 36: Distribución de las edificaciones construidas (2017-2020)                       | 46 |
| Figura 37: Altura promedio de edificaciones por año  | 46 |
| Figura 38: Promedio de pisos de permisos de edificación                                    | 47 |
| Figura 39: Distribución de permisos de edificación (2020)                                  | 47 |
| Figura 40: Tramos de altura de edificaciones (2001-2020)                                   | 48 |
| Figura 41: Porcentaje de tramos de altura de edificación en Ñuñoa (2001-2010)              | 48 |
| Figura 42: Distribución de edificaciones por tramo de altura (2001-2010)                   | 49 |
| Figura 43: Porcentaje de tramos de altura de edificación (2010-2020)                       | 50 |
| Figura 44: Distribución de edificaciones por tramo de altura (2010-2020)                   | 51 |
| Figura 45: Porcentaje de densificación equilibrada v/s no equilibrada (2001-2020)          | 52 |
| Figura 46: Promedio del % de permisos de edificación “equilibrada” por década              | 52 |
| Figura 47: Densificación equilibrada v/s no equilibrada (2001-2020)                        | 53 |
| Figura 48: Relación entre densificación equilibrada y GSE                                  | 54 |
| Figura 49: Relación entre densificación equilibrada y precio del m <sup>2</sup>            | 55 |
| Figura 50: Relación entre densificación equilibrada y NDVI                                 | 56 |
| Figura 51: Intensidad de la actividad comercial y de oficinas (2001-2020)                  | 57 |
| Figura 52: Promedio del % de permisos comerciales y de oficinas                            | 57 |
| Figura 53: Crecimiento de los permisos mixtos  | 58 |
| Figura 54: Ingresos municipales por permisos de edificación en general                     | 59 |
| Figura 55: Participación de ingresos por permisos de edificación del total municipal       | 59 |

|  |    |
|--|----|
| Figura 56: ICVU (2002; 2011-2020)  | 60 |
| Figura 57: Evolución del precio del m2 construidos en Ñuñoa y el AMS (2002-2020)                                     | 61 |
| Figura 58: Relación entre resultados electorales en Ñuñoa y evolución de la densificación no equilibrada (2000-2021) | 62 |
| Figura 59: Impacto del desarrollo inmobiliario en la superficie comunal  | 62 |
| Figura 60: Evolución etaria de la población 2002-2020  | 63 |
| Figura 61: Evolución porcentual etaria de la población 2002-2020   | 63 |
| Figura 62: Ingreso per cápita por grupo hogar en comunas del AMS   | 64 |
| Figura 63: Evolución de los GSE (2002-2017)  | 65 |
| Figura 64: GSE a nivel de manzanas (2017)  | 65 |
| Figura 65: Proporción de hogares en casas y departamentos 2002-2017  | 65 |
| Figura 66: Proporción de compras de viviendas para inversión o habitar (2010-2020)                                   | 66 |
| Figura 67: Esquema de la relación/reacción de actores de Ñuñoa frente al progreso comunal e inmobiliario             | 70 |
| Figura 68: Porcentaje de participación electoral en elecciones municipales de Ñuñoa                                  | 74 |
| Figura 69: Variación de precios de vivienda y de sueldos del grupo hogar ñuñoíno                                     | 76 |
| Figura 70: Posicionamientos promedio de entrevistados sobre temáticas seleccionados                                  | 77 |

## LISTA DE ABREVIACIONES

AMS: Área metropolitana del Gran Santiago

PRC: Plano regulador comunal

CASEN: Encuesta de caracterización socioeconómica de Chile

CCHC: Cámara Chilena de la construcción

SEA: Servicio de evaluación ambiental

IPC: Índice de precios al consumidor

OGUC: Ordenanza general de urbanismo y construcción

LGUC: Ley general de urbanismo y construcción

ICVU: Índice de calidad de vida urbana

COSOC: Consejo de la sociedad civil

# I. Introducción

## 1. Introducción:

Pese al histórico crecimiento de las ciudades chilenas en extensión, con viviendas de 1 y 2 pisos (De Ramón, 2011), en el AMS, se ha desarrollado en las dos últimas décadas un proceso paralelo de expansión horizontal y vertical producto de edificaciones en altura (De Mattos, Fuentes & Link, 2014). Esta no ha sido homogénea, y se ha concentrado fundamentalmente en algunas comunas (Vergara, 2017), tales como Santiago y Ñuñoa.

El estudio sobre las consecuencias de la verticalización puede enfocarse desde diferentes dimensiones: la económica, en tanto la verticalización es posible de verse como reflejo de un proceso de movilización de capitales (Harvey, 2017; Cattaneo, 2011, De Mattos, 2015), que permite la venta, usufructo y compra de bienes; la social, ya que la edificación en altura contempla la llegada de nuevos residentes (Contreras, 2014), con patrones de comportamiento, cultura (Marín, et. al., 2019), consumo (Catalán, 2020; Insulza, 2012), y uso de la ciudad, que no necesariamente son similares a la de los residentes de antaño, entre otras posibles perspectivas de análisis.

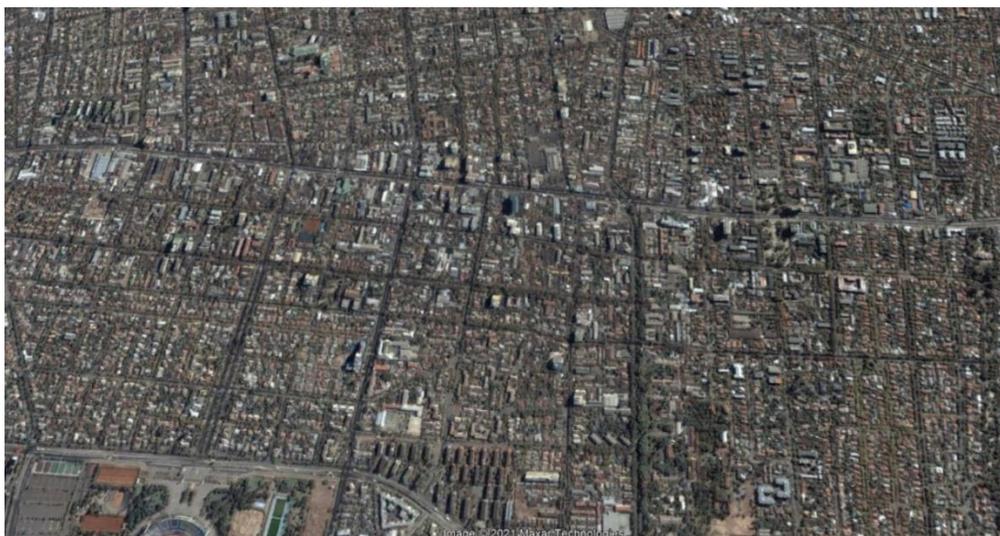
En el AMS la verticalización se ha llevado a cabo fundamentalmente por inversionistas o desarrolladores inmobiliarios que han creado oferta de vivienda, por lo que la verticalización implica un proceso de desarrollo inmobiliario (López, et. al, 2012). Por ejemplo, la comuna de Santiago, fruto de su verticalización, pasó de tener 200.792 habitantes en el censo de 2002, a tener 503.147 en 2021. Ñuñoa también ha destacado en esta materia, pasando de 163.511 habitantes en 2002, a 250.192 en 2021. Estos aumentos de población, en un entorno urbano donde las calles mantienen el mismo ancho y donde la vida de barrio se ha puesto a prueba, han generado una serie de consecuencias que es importante investigar. Se ha criticado incluso la pérdida de vida de barrio y la “masacre urbana” (Cantero, 2011) de los proyectos inmobiliarios sobre las comunidades donde estos se anclan, y por lo mismo, surge la pregunta de ¿qué consecuencias trae realmente?

La interrogante sobre los cambios en el perfil comunal que ha traído consigo la verticalización, ha sido escasamente estudiado. Este perfil se entiende como la suma de características sociodemográficas (densidad y distribución etaria y espacial de su población), políticas (nivel de participación) y socioeconómicas que la distinguen (nivel de ingresos por hogar, nivel educacional y tenencia de vivienda propia).

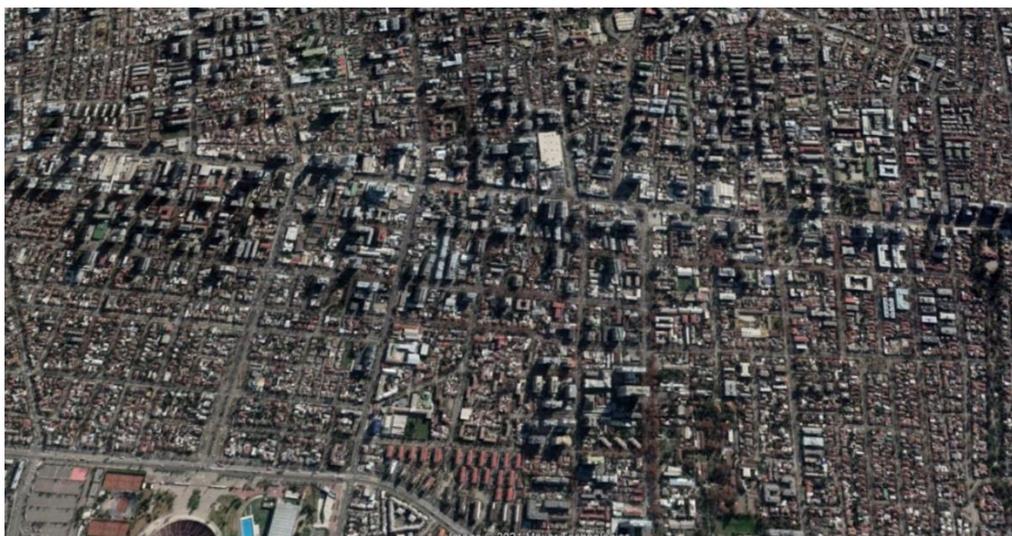
El objetivo de este trabajo es aportar a la comprensión del fenómeno del desarrollo inmobiliario y sus consecuencias en el perfil de los espacios donde ocurre, a través de lo sucedido en la comuna de Ñuñoa que, desde el año 2005, experimenta un proceso de densificación que continúa con fuerza en el presente. Se toma como punto de partida ese año, ya que en él surtió efecto la modificación al PRC del año 2004, que liberalizó las medidas para la edificación en altura en avenida Irarrázaval.

## 2. Problema de investigación y justificación:

El proceso de densificación en Ñuñoa partió como un intento de renovar materialmente partes obsoletas de la comuna, y como receta para contrarrestar la disminución de su población entre los años 1992 y 2002 (Frías, 2012). Para ello se hicieron modificaciones al PRC que incentivaron la inversión de desarrolladores inmobiliarios en la comuna. De tal forma, desde 2005 que se vive un fuerte desarrollo inmobiliario (López, et. al., 2015) (ver figura 1 y 2).



**Figura 1:** Foto satelital de Ñuñoa, marzo del año 2000, entre las calles Grecia, Simón Bolívar, Gorostiaga y República de Israel. Fuente: Google Earth



**Figura 2:** Foto satelital de Ñuñoa, agosto del año 2020. Fuente: Google Earth.

Además de los cambios morfológicos, es interesante los posibles cambios de índole sociodemográficas y de participación ciudadana. Este proceso de desarrollo inmobiliario generó oposición de parte de la ciudadanía, lo que derivó en muchas modificaciones del PRC en un plazo de

solo 15 años. Por un lado, las autoridades municipales defendieron desde el 2002 la renovación urbana de Ñuñoa y su consiguiente desarrollo inmobiliario, producto de la obsolescencia urbana y el envejecimiento poblacional. En la otra vereda está una parte de la ciudadanía ñuñoína que desde 2006 se organizó para oponerse a la dirección que estaba tomando la verticalización de la comuna, ya que consideraban que se estaba perdiendo la “vida de barrio” y que la densificación era incompatible con la conservación de la calidad de vida comunal, debido a los atochamientos vehiculares en horario punta, la pérdida de vegetación y árboles, entre otros. Estas críticas han sido más fuertes que en otras comunas, y han derivado en varias modificaciones al PRC comunal desde 2007 hasta 2019.

Por otro lado, es interesante el nivel de intensidad de la densificación comunal, que la convirtió desde el tercer trimestre de 2018 hasta el presente en la comuna del AMS con mayor *stock* de departamentos disponibles para la venta (Ver figura 3). Esto a su vez tiene relación con ser desde 2018 la segunda comuna del AMS con mayor cantidad de estaciones de metro, con trece. Ni siquiera la última modificación al PRC de 2019, que rebajó los límites de altura de edificaciones en barrios interiores de la comuna a cinco pisos, parece haber impedido que se sigan construyendo grandes proyectos, como los que actualmente se desarrollan cerca del metro Ñuble y Plaza Egaña.

| Participación en el mercado habitacional total del AMS por año (3° trimestre) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Comuna  | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Ñuñoa (incluyendo Providencia hasta 2017)                                     | 19%  | 16%  | 10%  | 7%   | 15%  | 16%  | 18%  | 15%  | 19%  | 21%  |
| Santiago centro   | 39%  | 27%  | 27%  | 22%  | 14%  | 12%  | 13%  | 15%  | 15%  | 18%  |

**Figura 3:** Porcentaje de participación de las comunas de Santiago y Ñuñoa en el stock de vivienda disponible en el AMS. En verde se destaca los años en que ocupan el primer lugar. Fuentes. Informe del mercado inmobiliario de la CCHC (2012 a 2017) e Informe del mercado residencial de Colliers (2018-2021)

Existen estudios de los primeros años del “boom inmobiliario” en Ñuñoa (López, et al., 2014 y 2015; Aguirre & León 2008 y 2009; Marmolejo et. al., 2015), pero para la segunda década del siglo XXI este proceso no ha sido estudiado de la misma forma, siendo que ha cobrado mayor protagonismo a nivel del AMS.

### 3. Marco teórico:

Considerando que esta investigación se propone estudiar los efectos del desarrollo inmobiliario en el perfil comunal de Ñuñoa, este marco teórico se articula en dos sentidos. En primer lugar, los estudios teóricos sobre las consecuencias del desarrollo inmobiliario, con conceptos como densificación intensiva, captura desigual de renta de suelo, expulsión residencial y financiarización de la ciudad. En segundo lugar, considerando las investigaciones que aportan a la comprensión de los cambios que puede provocar el desarrollo inmobiliario en un perfil comunal y que se relacionan a la identidad, la gentrificación y la llegada de nuevos residentes. Un resumen de la estructura de este marco teórico puede verse en la figura 4.



Figura 4: Esquema de problematización de la investigación y marco teórico. Fuente: Elaboración propia

#### 3.1. Perspectivas del desarrollo inmobiliario

La ciudad es un espacio de múltiples posibilidades, incluyendo la destrucción creativa y la acumulación de capital y de renta (Harvey, 2013; 2017). A nivel global asistimos a una globalización y circulación de capitales en redes extensas y fuertes (Sassen, 1991) que se han instalado en las ciudades, favoreciendo su mercantilización (De Mattos, 2007; 2013, 2015). De hecho, producto de este proceso, se ha esgrimido el concepto de urbanismo neoliberal para los últimos 20 años (Theodore et. al., 2009). Mercantilización se entiende como la primacía de lógicas de capital y acumulación en estos territorios, incluyendo su financiarización (Méndez, 2018) producto de la influencia de agentes del mercado financiero que invierten en proyectos de desarrollo inmobiliario (Cattaneo, 2011) y sostienen un continuo flujo de capitales para edificar y arrendar. El tema es que este financiamiento obliga a devolver los intereses del dinero a los financistas, ensamblándose progresivamente los

vaivenes del mercado financiero en las dinámicas urbanas y viéndose la vivienda como un buen negocio (Vergara & Boano, 2020) y no solo como un espacio para vivir. De hecho, el desarrollo urbano en Chile está “naturalmente condicionado por el mercado” (Bergoing & Razmilic, 2017)

Además, en la actualidad opera a nivel nacional y global la lógica del marketing territorial, donde se busca aprovechar y rentar económicamente de las ventajas comparativas de un territorio y su imagen (Ferrás, et. al., 2002), misma lógica replicable a la competitividad del AMS (De Mattos, et. al., 2012) y del “urbanismo pro-empresarial” de varios de sus municipios (López, Gasic & Meza, 2012), que se define como una forma de proceder de la institución estatal para fijar capital a territorios determinados, en donde los municipios aprovechan los cambios normativos a sus PRC como forma de atraer la inversión y favorecer procesos de renovación urbana. Esto también se puede entender como una regulación y gestión empresarial del suelo (Vicuña, 2013).

Para el caso del AMS, la renovación urbana es sinónimo de verticalización, ya que implica la construcción de edificios. En las últimas dos décadas se ha dado con mayor fuerza este proceso (Greene & Soler, 2001, De Mattos et. al., 2014), provocando cambios en su morfología urbana y críticas por lo denso que ha llegado a ser en algunos sectores (Martínez, 2006). Sin embargo, ha sido promovido en distintas comunas del AMS como forma de aumentar la oferta de viviendas (CCHC, 2019), de gatillar procesos de repoblamiento en el caso de Santiago (Contreras, 2012) y también de renovación urbana, en comunas como Estación Central, Independencia o San Miguel (Contrucci, 2011; López et. al., 2012).

El problema es que estos procesos de renovación urbana y de densificación en altura llevados a cabo por el mercado, mediante los promotores inmobiliarios y sus expectativas de ganancias (Sabatini et. al., 2017), disminuye la complejidad y vitalidad urbana (Vicuña, et. all, 2020a), y así como generan empleos y un mayor stock de viviendas para nuevos residentes, también producen consecuencias nocivas para la ciudadanía, e inciden en el grado de accesibilidad a la vivienda.

Una de estas consecuencias negativas es la distribución desigual de las potenciales ganancias asociadas a la vivienda y el suelo, reflejado en el concepto de captura desigual de renta de suelo (López, 2008; López, et. al., 2014a), donde el potencial de renta por la explotación y densificación del suelo lo capturan los desarrolladores inmobiliarios, provocando una brecha de renta entre el comprador y el vendedor; pagando incluso un precio menor por el suelo a sus antiguos dueños. De hecho, de 4 zonas pericentrales estudiadas en (López, et. al., 2014a), “el 41% de los hogares no podría relocalizarse en el mismo lugar donde vendió su propiedad”.

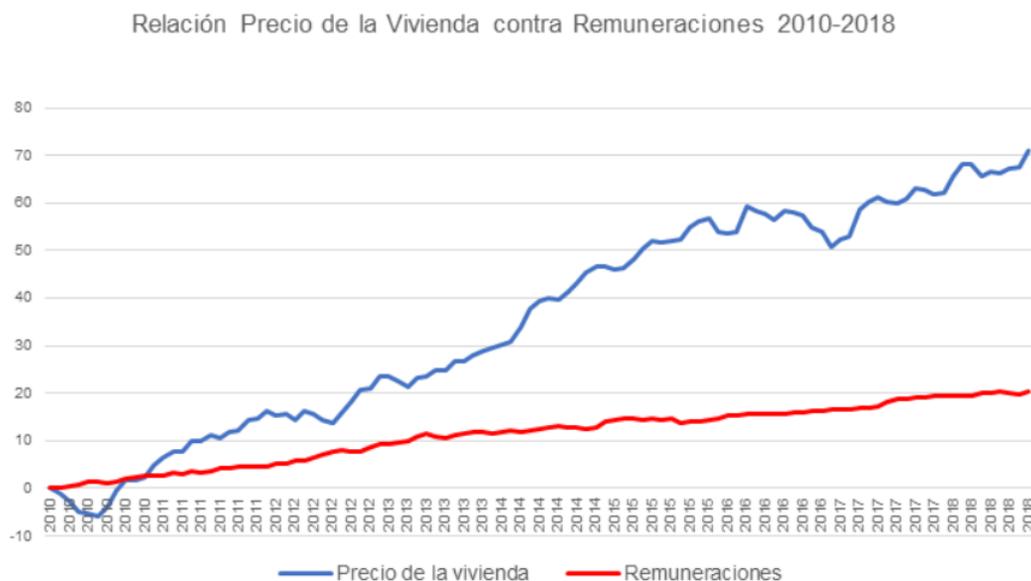
Lo anterior nos lleva al fenómeno del desplazamiento exclusionario que afecta a los antiguos residentes de localidades que entran en procesos de renovación urbana y densificación intensiva, que puede darse normalmente de dos formas. Por un lado, como segregación (Sabatini, et. al., 2017; Innocenti et. al., 2015), en que residentes con más recursos llegan a zonas menos pudientes y favorecen la creación de condominios cerrados (en Peñalolén o Peñaflor) (Sabatini, et. al, 2001; 2017). Por el otro puede darse como gentrificación (llegada de residentes con más poder adquisitivo en desmedro de los antiguos habitantes), que se abordará en la segunda parte de este marco teórico.

No hay un consenso sobre la necesidad de crecer en altura de las ciudades (Martínez, 2006), pero a nivel país hay una gran aprobación en la materia, consagrado en la política nacional de desarrollo urbano de 2014, y a nivel mundial está la propuesta por la densificación equilibrada (Sim, 2019) que fundamenta los beneficios de la densificación que no supere volúmenes invasivos ni más de 7 pisos. También hay argumentos sólidos para defender la densificación, como por ejemplo el mejor uso de la infraestructura pública ya existente, aunque para ello debe llegarse a densidades que no superen los 9.000 hab/Km<sup>2</sup> (Libertun, 2017). El problema ocurre cuando esta densificación se torna intensiva y deja de ser equilibrada como ocurre en Estación Central. Pocas veces se logra constatar territorialmente una densificación equilibrada, así como la señala el CNDU (CNDU, 2019), quizás Las Lilas en Providencia sea uno de los pocos barrios en Chile que consigue acercarse al ideal propuesto.

El problema es que la densificación y el beneficio económico de ellos es desigual, dado que además de la captura desigual del potencial de renta de suelo, está la captura igualmente desigual de los beneficios de la proximidad a obras públicas como el metro (Aguirre, Sandoval & Alliende, 2018), donde ganan los desarrolladores inmobiliarios ante la ausencia de un impuesto que cobre las ganancias y utilidades generadas por la inversión pública en la ciudad, ya que el metro aumenta el precio de las viviendas cercanas, aunque de forma no lineal (Sagner, 2009) y “se obtiene que en el Gran Santiago la inversión estatal en la red de Metro incrementa un 25,6% la ganancia de las inmobiliarias (en promedio), mientras que solo lo hace en un 5,5% la de propietarios particulares de suelo” (López et. al., 2019). Esto ha vuelto relevante la idea de un cobro por las plusvalías urbanas, que recién el año 2020 (Vicuña, Pumarino & Urbina, 2020) se concretó con una primera iniciativa legislativa de aportes al espacio público.

Por tanto, la densificación intensiva en el AMS, incluyendo Ñuñoa, ha generado fenómenos de desplazamiento exclusionario, capturas desiguales de rentas de suelo y la segmentación del tejido urbano (Vicuña et. al, 2020a) que han facilitado protestas ciudadanas (Cantero, 2011) y la congelación de permisos de edificación y cambios a los PRC, que algunos autores señalan como un factor de encarecimiento de los costes de las viviendas (Larraín & Razmilic, 2019). Sin embargo, autores como Trivelli se oponen a este razonamiento, ya que el encarecimiento del precio de las viviendas es un fenómeno sostenido en el AMS sobre todo desde 2010 en adelante, antes de muchas modificaciones a los PRC. Larraín y Razmilic también señalan que la falta de suelo es la causa principal del aumento sostenido de los precios, pero esto es incompleto. En el pericentro de Santiago hay 42 terrenos de propiedad fiscal que sumarían 302 hectáreas, y en total hay 130 terrenos que suman 555 hectáreas (con solo 64 hectáreas con 183 viviendas por hectárea se resolvería el déficit de vivienda en 2014 y el proyectado a 4 años) (Trivelli, 2017). Lo que escasea, en cambio, es el suelo mejor conectado y equipado de Santiago, apetecido por todos los desarrolladores inmobiliarios por los beneficios económicos que les traería. Por tanto, ante la escasez de suelo más rentable, se propone como solución la densificación intensiva para aumentar la cantidad de viviendas por paño de terreno desarrollado, receta que en estos 15 años no ha significado terminar con el déficit habitacional, que se mantiene en torno a las 500.000 viviendas, en paralelo a una oferta de vivienda que se mantiene constante en los últimos 10 años (Palma, 2021).

En la actualidad, la accesibilidad a la vivienda es un problema acuciante, debido al incremento de los costes de las nuevas viviendas. Solo entre 2010 y 2017 el precio subió un 53%, en cambio los salarios, en promedio, aumentaron solo un 20% (Vergara et. al. 2020) (ver figura 5). Según el Índice de precios de vivienda del Banco Central de Chile, solo entre 2010 y 2019 el precio de estas se incrementó un 94,5% (Herrera & López, 2021). Desde la CCHC se señaló en 2019, al entregar su índice de acceso a la vivienda, que esta era “severamente no alcanzable” (Hurtado, 2019), equiparable al precio de una vivienda en San Diego, Estados Unidos, tomando como punto de partido el ingreso promedio de un hogar en Chile según la encuesta CASEN, que para ese año fue de \$913.000 mensuales. Esto significa que, si este hogar destinara todo su sueldo anual a pagar una vivienda promedio en el AMS, se demoraría 7,6 años.



**Figura 5:** Fuente: (Vergara & Aguirre, 2019).

Por otro lado, entre 2010 y 2017, las remuneraciones reales en Chile solo aumentaron un 18,7% (Herrera & López, 2021). En la actualidad, el ingreso mediano en Chile es de \$401.000 (Duran & Kremerman, 2020), según la encuesta CASEN, bastante bajo para los precios de arriendo que hay hoy en día, por ejemplo: un departamento de dos dormitorios y dos baños, consultándose en sitios como portalinmobiliario y Tock-Tock, no bajan de los \$400.000-\$380.000. De hecho, para el 20% más pobre del país, es imposible acceder a pagar esos precios, ya que superan el total de los ingresos del grupo hogar (si se les suma los costes fijos de alimentación y transporte) (Vergara et. al, 2020, p. 41). Este último dato puede relacionarse con el aumento significativo de campamentos en Chile. De 2011 a 2019 los campamentos en Chile crecieron un 22%, habiendo 47.050 viviendas precarias en los 802 campamentos contabilizados (Fuentes, 2019). En marzo de 2021 se constató que estos habían aumentado a 969, la cifra más alta desde 1996 en Chile (Pérez, 2021).

Los elevados precios de las viviendas no se condicen con la capacidad de pago promedio de los hogares chilenos (Duran & Kremerman, 2021), sin embargo, las ventas de nuevos departamentos han gozado de buena salud durante toda la década, logrando peaks como en 2015, y una breve caída

de ventas entre octubre de 2019 hasta julio de 2020 (CCHC, 2012-2020). ¿Cómo se explica esta discrepancia? Por un lado, está la baja tasa de interés de los créditos hipotecarios en el país, menores al 4,2% desde el año 2010, llegando a un histórico 2% a fines de 2019 (Banco Central, 2021). Esto ha incentivado la compra de viviendas. Otra explicación es que cada vez hay más inversionistas que adquieren viviendas como forma de generar rentas, lo que empuja al alza a los precios dado que la demanda sigue existiendo. En el AMS ha aumentado la proporción de propietarios que destinan su vivienda a inversión. Entre 2011 y 2016 una investigación identificó un poco más de 84.000 departamentos vendidos como inversión, de los cuales más de un 60% es para inversionistas que tienen 5 o más departamentos. La realidad a nivel comunal en el AMS es variada, en Independencia o Santiago, el 54% y el 41% de las transacciones respectivamente, de departamentos nuevos en este período, se pueden atribuir a algún inversionista que las destinó para generar renta (Herrera & López, 2021). En Ñuñoa, en este período, el 18% de los departamentos transados se usaron para inversión. Se confirma en el fondo la tendencia global a verse la vivienda como un vehículo de inversión ya que es más segura en el tiempo, menos volátil, y rentable.

Una forma que han tenido los hogares chilenos de hacer frente a esto es el aumento del arriendo. De hecho, si en 2003 en la Región metropolitana el 68% de los hogares era propietario de la vivienda donde residían, desde entonces esta cifra ha bajado y en 2017 pasó a ser un 55% (Simian, 2018). Especialmente preocupante es que solo entre 2015 y 2017 esta proporción pasó de 60% a 55%, un cambio muy brusco. Una razón práctica de esto es que los precios de arriendo se han desacoplado respecto a los de venta de departamentos. Desde 2013 los precios de venta han seguido subiendo, mientras que los de arriendo se estancaron hasta 2017 (Espinoza & Urzúa, 2018).

### **3.2. Efectos del desarrollo inmobiliario en los perfiles comunales**

La progresiva expansión vertical del AMS (De Mattos, et. al, 2014) ha implicado la densificación de varias de sus comunas (Vergara, 2017), produciéndose una llegada de nuevos residentes a espacios centrales de la ciudad (Contreras, 2016), lo que confirma la idea de movimiento centrípeto de población hacia estos espacios (Contreras & Figueroa, 2008). Estos nuevos residentes no son solamente de mayores ingresos, sino que pueden ser caracterizados según sus preferencias culturales y su situación económica, desde la precariedad hasta la solvencia (Contreras, 2012). Este fenómeno puede verse como una gentrificación, entendida como la llegada de nuevos residentes con mayor poder adquisitivo a un sector, y que incluye la expulsión de los antiguos residentes: posible de observar en las dinámicas de la población joven del cono de alta renta del AMS (Ortiz, Escolano & Moreno, 2017) y que está estudiado para varias comunas del pericentro de este (López, Arriagada & Meza, 2015), sus zonas patrimoniales (Valencia, 2019), y Santiago Centro (López, 2013) ejemplificado en el barrio Santa Isabel. Hay un gran consenso sobre la ocurrencia de este fenómeno en el AMS, pero en el sentido de que este implica la llegada de nuevos residentes; la gentrificación también se puede dar al haber expulsión de residentes, y ello sigue siendo un tema abierto, ya que se plantea la posibilidad de haber gentrificación “sin expulsión de residentes” (Contreras, 2009). De hecho, Contreras concluye que en Santiago en el año 2010 todavía no se puede asegurar su gentrificación (Contreras, 2011), pero para el año 2017, por ejemplo, confirma también la gentrificación en su sentido amplio incluyendo la expulsión de residentes en el barrio Concha y Toro (Contreras & Venegas, 2017). De todas maneras, el fenómeno no es exclusivo de Chile, ya que en

otras partes de América Latina se puede asociar a la renovación urbana misma (Vergara, 2013) como con el desplazamiento y la exclusión (Janoschka, 2016).

Más allá de la definición de si gentrificación implica o no expulsión de antiguos residentes, también está la arista de las prácticas socioculturales de la población, en torno a las transformaciones y conflictos socioculturales que se manifiestan en zonas pericentrales del AMS (Marín et. al, 2019). De tal forma que el aumento de grupos socioeconómicos de mayores ingresos en barrios en proceso de renovación urbana no significa que haya completamente una gentrificación respecto a antiguos residentes, ya que las diferencias que podrían darse entre estos “se ven diluidas y opacadas por diferencias en gustos, prácticas, estilos de vida y referentes simbólicos” (Marín et. al, 2019, p. 126)

Frente a esta realidad en que se tensionan los territorios por la llegada de nuevos residentes, se encarecen las viviendas y se densifica de forma intensiva partes del AMS, la ciudadanía ha levantado la voz (Cantero, 2011) en los últimos 15 años. Cantero parte de la premisa de que la ciudad está en disputa, por una parte, está la ciudadanía, dispuesta a defender su entorno urbano, y por otra las autoridades e inmobiliarias dispuestas a modernizar e invertir en los territorios, transformándolos y alterando su fisonomía. Estas disputas se han vuelto una constante en los últimos años, especialmente frente a grandes proyectos de edificación como la autopista Vespucio oriente (Stamm, 2016), o conjuntos de más de 1.500 viviendas, como los edificios de la Inmobiliaria Fundamenta en Plaza Egaña.

Las disputas por el territorio abren dos paradojas. Por un lado, la defensa de lo particular como atributo general, porque cada barrio ¿puede aspirar a defenderse de los movimientos o construcciones que atañen a toda la ciudad invocando su particularidad? (Cantero, 2011) Y, por otro lado, la paradoja de dónde están las fronteras de la iniciativa particular en espacios como la ciudad, que a la vez tiene espacios sociales y particulares. Las reacciones de la ciudadanía en la última década ponen estas dos paradojas en el centro de la discusión sobre el uso del espacio urbano. Lo anterior es la confirmación de una tesis de Roberto Fernández sobre la evolución de la ciudadanía en Chile, que si en 2011 iba camino a ser más activa, crítica y capaz de apropiarse del espacio público (Fernández, 2013), en la actualidad y tras los eventos de 2019, se confirma la plenitud de esa evolución.

Desde la CCHC en 2009 ya se señalaba lo deficientes que eran los mecanismos de participación ciudadana emanados de los PRC (Giménez & Troncoso, 2009). Por otro lado, las demandas de la ciudadanía van encausadas generalmente a oponerse a proyectos, pero esto sucede por la falta de información que se entrega o por la envergadura e impacto que estos tendrán. Desde la institucionalidad chilena tampoco hay señales claras sobre facilitar la participación ciudadana en las decisiones urbanas. Por ejemplo, retomando el caso de Plaza Egaña, el SEA señaló hasta enero de 2018 que no era necesario una evaluación de impacto ambiental (EIA) para un proyecto de más de 1.828 departamentos y 3 torres de 30 pisos, donde si bien se emplaza en una vía troncal de Santiago, la zona ya está bastante densificada y los impactos en la vialidad no son menores. La protesta de la ciudadanía fue tal que desde el ente estatal y la inmobiliaria terminaron convocando a un proceso de consulta ciudadana para recoger críticas y opiniones de esta sobre el proyecto, recolectándose 1.100 formularios en total (Bertín, 2018). Esto es especialmente importante, ya que, en nuestro país

asistimos a una disminución en la participación ciudadana durante los últimos 18 años (Herrmann & Klaveren, 2016).

Dado que el desarrollo inmobiliario genera algunas dinámicas como la gentrificación y la participación ciudadana en los territorios, y que afectan su perfil, corresponde concluir este marco teórico con los aportes teóricos sobre el perfil comunal de Ñuñoa.

Este perfil comunal se ve reflejado desde distintos tipos de estudios, tanto históricos, como sociológicos y urbanos. La investigación académica enfocada a su caso particular es variada, pero no en un plano global. Hay estudios historiográficos sociopolíticos de Ñuñoa desde la colonia hasta mediados del s. XX (León, 1972), y de carácter histórico, pero enfocados al ámbito del AMS (De Ramón, 2011) o bien a la conmemoración e ilustración de los adelantos urbanos de la comuna (Municipalidad de Ñuñoa, 2012) o en un caso más reciente, a la formación de la clase media chilena a la luz de instituciones y del pensamiento de habitantes en Ñuñoa (Stern, 2021).

Desde el plano del urbanismo también se han realizado aproximaciones desde distintas posiciones, a las consecuencias del desarrollo inmobiliario, y de las conclusiones de estos estudios se pueden obtener algunas características de cómo Ñuñoa ha cambiado su perfil comunal producto de este desarrollo. Por ejemplo, en el ámbito urbano económico se concluye que ha habido desplazamiento exclusionario producto de la renovación urbana en Ñuñoa norponiente (López et. al., 2014). Producto del primer boom de la construcción en Ñuñoa entre 2005 y 2006, se generaron varios estudios, que aportan a la comprensión del perfil comunal: llegaron nuevos residentes con mayor poder adquisitivo (León & Aguirre, 2009), en un contexto de aumento de precios alrededor de condominios verticales, (Marmolejo et. al. 2015) y de revalorización de zonas cercanas al metro (Aguirre & León, 2008), y a plaza Ñuñoa (Aguirre & Albornoz, 2012).

Respecto al impacto del desarrollo inmobiliario en la calidad de vida comunal, un estudio concluye que en Ñuñoa las edificaciones pueden provocar una pérdida de 34% de radiación solar en techos y 71% en muros aledaños (Miranda, 2016). Por otro lado, el desarrollo inmobiliario también afecta a las comunidades de los territorios donde se produce, de tal forma que una estrategia asociativa con las comunidades locales, de transparentar información, es considerado como un mecanismo que ayudaría tanto a la solvencia de este desarrollo como un impacto menos agresivo en las comunidades donde se da (Honorato, 2018). En caso contrario, pueden darse situaciones frustrantes para muchos habitantes, como queda demostrado en la población Arturo Prat de Ñuñoa Nororiental, en que un estudio concluye que la renovación urbana generó en estos habitantes 5 sentimientos predominantes: espera, resignación, resistencia, frustración y adaptación, en medio de la percepción de que el proceso de renovación era inexorable (Ver figura 6, (Cea, 2020).



**Figura 6:** Esquema que sintetiza las consecuencias de la política de renovación urbana en la población Arturo Prat en Ñuñoa. Fuente: (Cea, 2020)

El desarrollo inmobiliario, como queda expuesto en la introducción, generó reacciones de la ciudadanía, que buscó organizarse y encontrar mecanismos para defender su calidad de vida y la “vida de barrio”, como en el caso de la Villa Frei, en que se buscó patrimonializar el conjunto habitacional (Valencia, 2015) para su protección tanto del interés inmobiliario como de la sobre-intervención que pudiera realizar Metro al construir una estación en la inmediación del parque allende a la Villa, superando en el fondo la lógica de ser un conjunto patrimonial valorado por la sociedad y el municipio (Gertosio, 2019), para conseguir una protección legal.

Un estudio en especial logra conjugar desarrollo inmobiliario con sus consecuencias en el perfil comunal de Ñuñoa, pero para los años 2000 al 2006, al indagar en el crecimiento habitacional en Ñuñoa (León & Aguirre, 2009). Destaca la influencia de los cambios al PRC en la densificación comunal y el crecimiento sostenido de su población, concluyendo que “Ñuñoa ha trastocado su paisaje arquitectónico y cultural en pos de la creciente inversión inmobiliaria.” (León & Aguirre, 2009, p. 27). Si bien se aborda también la arista de la ciudadanía y su molestia ya en los años 2005 frente al desarrollo inmobiliario, estos recién eran los inicios, los últimos 16 años desde entonces tienen una nutrida cantidad de eventos en esta materia que no han sido estudiados. Del mismo modo, la caracterización del desarrollo inmobiliario es entre el año 2000 al 2006, lo que implica que queda abierta la investigación a la década siguiente, donde el número de proyectos inmobiliarios creció y se diversificó espacialmente.

#### **4. Pregunta de Investigación, hipótesis, objetivo general y específicos**

Con todos los matices, es posible identificar un perfil “tradicional” de la comuna, desde 1982 a 2002, ya que en estos 20 años la comuna no sufrió cambios significativos (excepto la llegada de 3 estaciones de metro en 1997) ni tampoco varió prácticamente su población. Por ende, las características de la comuna y de sus habitantes no se vieron alteradas. En cambio, desde el proceso de desarrollo inmobiliario del 2005 al presente la población ha aumentado más de un 50%, por tanto, también la cantidad de viviendas, y ha cambiado su morfología urbana ante la proliferación de edificaciones en altura. Esto significa que el desarrollo inmobiliario ha tensionado el perfil comunal, ya que este no es el mismo que en el año 2004. Por tanto, surge la interrogante: ¿Cuáles son las implicancias del desarrollo inmobiliario en el perfil comunal? Este trabajo busca esclarecer cuál vendría a ser el nuevo perfil comunal en caso de que el desarrollo inmobiliario cambiara parte de este.

##### **Pregunta:**

¿Cómo los cambios en el desarrollo inmobiliario en Ñuñoa entre 2005 y 2020, han incidido en un nuevo perfil comunal?

##### **Hipótesis:**

Ñuñoa desde principios de 1980 hasta comienzos de los años 2000, consolidó su perfil de comuna residencial de baja densidad, con una población preferentemente adulta, tendiente al envejecimiento, mayoritariamente profesional, propietaria de su vivienda y de clase media. Esto constituye el perfil comunal “tradicional” que se ve tensionado producto del desarrollo inmobiliario que se desencadenó con fuerza desde el 2005 y cuya intensidad se ha mantenido hasta el presente (Cabello, 2018)

Este desarrollo inmobiliario, promovido por las autoridades municipales principalmente para frenar el despoblamiento comunal y su obsolescencia urbana, provocó después de 15 años diversos cambios en el ámbito urbano, socioeconómico y político, consignando una evolución del perfil comunal. Se reafirmó el carácter profesional y de clase media y media alta de su población. La comuna se densificó desigualmente, privilegiándose la edificación en sus vías estructurales. Además, disminuyó la accesibilidad a la vivienda nueva por parte de su población, entendiéndola como la relación entre el precio promedio de una vivienda nueva, y el salario promedio comunal. Rejuveneció su población producto de la llegada de nuevos residentes adultos jóvenes. También se puede apreciar las diferencias entre los antiguos y nuevos residentes, que tienen visiones contrapuestas respecto a la densificación en la comuna, su utilidad y sus consecuencias, por lo que esto traería repercusiones en el perfil de los habitantes de la comuna.

Las disputas por el territorio, su desarrollo y planificación, confirman: el poco grado de participación ciudadana que permiten los PRC y el SEA, la capacidad de la ciudadanía de ejercer presión, oponerse y organizarse frente a las decisiones que adoptan sus autoridades. Por lo tanto, habría también cambios en el perfil de la participación política comunal, con un habitante más comprometido políticamente producto de los cambios de su territorio.

**Objetivo general:**

Analizar las consecuencias del desarrollo inmobiliario en la comuna entre 2005 y 2020 y su impacto en el perfil comunal en términos de:

**Objetivos específicos:**

1. Caracterizar el perfil tradicional de la comuna, previo al desarrollo inmobiliario desde 2005, en el plano urbano y social.

2. Analizar el desarrollo inmobiliario ocurrido en Ñuñoa, los cambios en la morfología urbana y sus efectos en el perfil comunal

3. Analizar las tensiones y visiones de distintos actores locales sobre el desarrollo inmobiliario y cómo reflejan cambios en el perfil comunal.

## 1.5.- Metodología:

Este trabajo, en tanto busca analizar el proceso de desarrollo inmobiliario y sus consecuencias en el perfil comunal, tiene un enfoque fundamentalmente cualitativo. Se sustentó en el análisis de fuentes primarias de prensa, información estadística comunal, de la Dirección de Obras Municipales, del Censos, de entrevistas a antiguos y nuevos residentes de la comuna. También hay un apartado cuantitativo, relativo a la organización de los datos numéricos y al mapeo de la información relativa al análisis del desarrollo inmobiliario y sus consecuencias en el perfil.

Respecto al primer objetivo de este trabajo, correspondiente a **la caracterización del perfil de la comuna previo al desarrollo inmobiliario de 2005**, se operacionalizó en cuatro ejes:

1. Sobre la base de bibliografía secundaria de la historia de la comuna se analizó y caracterizó el proceso de urbanización comunal en el tiempo, hitos relevantes y maneras de describir la comuna y sus habitantes que constituyen en definitiva la visión que se tenía de lo que caracterizaba a Ñuñoa.
2. Esta caracterización utilizó algunas fotografías históricas sobre la “Ñuñoa tradicional”
3. Este perfil también se apoyó en el análisis de material de prensa del período previo a 2005, específicamente del diario “el Ñuñoíno”, de carácter mensual y emitido por el Municipio, y en otras noticias de medios complementarios.
4. Finalmente se revisó la información disponible en los Censos de población (en el plano demográfico fundamentalmente) y de la memoria del Plan de desarrollo comunal (PLADECO) de 1999, con información estadística que permite caracterizar los ámbitos socioeconómicos y demográficos de la comuna, con tramos de edad de su población, distribución de esta en la comuna, nivel socioeconómico, porcentaje de propietarios y profesionales

Sobre el segundo objetivo de investigación, en que se **analiza el desarrollo inmobiliario ocurrido en Ñuñoa entre 2005 a 2020**, se utilizó información cualitativa y cuantitativa de diversas fuentes, a fin de poder describir los cambios en el perfil comunal a raíz del desarrollo inmobiliario.

1. Se utilizó la información disponible de los Censos 2002, 2012 y 2017, para examinar la evolución demográfica y generacional del período
2. Se revisaron los permisos de edificación disponibles desde 2001 hasta el presente. Estos suman más de 1500 desde ese año hasta 2020, se clarifican separando los permisos de edificaciones de las modificaciones de estos mismos permisos, desglosando los permisos que contienen más de una edificación, los que suman 57. Como el fin de este trabajo es entender el impacto del desarrollo inmobiliario, y por ende de las edificaciones en altura en la comuna, se hace una última selección: separar los permisos de edificaciones de 2 pisos o menos de los de 3 o más, priorizando estos últimos, que suman 760 desde 2001 a 2020, y que son los que se utilizan mayoritariamente en los gráficos. De la información de los permisos de edificación se seleccionó la información sobre los m2 construidos,

cantidad de permisos por año, zonas afectadas, ubicaciones, precios de proyectos, entre otros, para entender el impacto de este desarrollo en el perfil comunal. Se organizó la información de la siguiente forma:

| Año permiso | M2 edificados | Retribución al Municipio | Dirección | Número de viviendas | Número de pisos | Tamaño del predio | Destino de la edificación |
|-------------|---------------|--------------------------|-----------|---------------------|-----------------|-------------------|---------------------------|
|-------------|---------------|--------------------------|-----------|---------------------|-----------------|-------------------|---------------------------|

- Además de la sistematización de los permisos de edificación, se mapeó mediante ArcGis la ubicación de los proyectos, el número de viviendas de cada uno y el número de pisos de estos, para representar gráficamente la evolución de estos en los 15 años, así como su impacto y distribución en el territorio con el fin de identificar cambios en la morfología urbana del perfil comunal.
- Esto se complementó con información secundaria, los datos de ingresos promedio de hogares disponibles de la encuesta CASEN, los datos de inflación e IPC del Banco Central y los datos disponibles a nivel comunal sobre trabajo e ingresos en el Sistema de Información laboral (SIL) desde 2016 al presente y la Encuesta Suplementaria de Ingresos 2010-2020.
- Finalmente se revisó la prensa del período en relación con el desarrollo inmobiliario y algunas de sus consecuencias, con datos cuantitativos y testimonios de actores relevantes del mundo empresarial, municipal y social, principalmente, en periódicos como La Tercera, El Mostrador, El Desconcierto, Ñuñork Times, Radio U de Chile, Defendamos la ciudad, entre otros. Esta sistematización de prensa se hizo siguiendo el siguiente patrón:

| Medio de comunicación | Fecha | Tipo    |      |         | Temática | Título | Descripción | Citas | Autor |
|-----------------------|-------|---------|------|---------|----------|--------|-------------|-------|-------|
|                       |       | Noticia | Blog | Opinión |          |        |             |       |       |

| Temáticas identificadas                                  |                              |  |  |   |                                   |   |
|--|------------------------------|--|--|---|-----------------------------------|---|
| Desarrollo inmobiliario, nivel de ventas y precios de m2 | Prácticas sociales comunales | Participación ciudadana en procesos llevados a cabo por el Municipio | Cambios en prácticas culturales de la comuna | Oposición ciudadana a proyectos inmobiliarios | Cambios en el perfil de la comuna | Modificaciones al PRC y congelación de permisos |

En la tercera parte de la investigación, **se analizan las visiones, cambios y tensiones de los distintos actores comunales**, producto de los cambios en el perfil comunal a través de la prensa y entrevista a antiguos y nuevos residentes de la comuna, siendo revisada la prensa del período, especialmente de periódicos como el Mostrador, La Tercera, Radio U de Chile, El Desconcierto, The Clinic, y diversos blogs y páginas de asociaciones vecinales y ciudadanas consignadas en Internet, mediante la misma estructura expuesta anteriormente. La organización del material fue del mismo modo descrito en el objetivo anterior. El objetivo fue ahondar en los principales cambios en el perfil identificados en el punto anterior.

Este análisis se complementará con los resultados de las entrevistas semiestructuradas realizadas, que evidencian la visión compleja del proceso del desarrollo inmobiliario de antiguos y nuevos ñuñoínos; estas tienen una estructura para relevar el posicionamiento de los entrevistados sobre el aumento de población joven en la comuna, de una posible gentrificación, del aumento de arrendatarios, de la densificación equilibrada, del aumento de servicios y estaciones de metro, de cambios sociales y su definición de perfil comunal,

Estos fueron seleccionados según: I.- Un criterio geográfico: 3 del sector al sur de Av. Grecia, 2 del sector al norte de esta calle hasta Irarrázaval, y 2 del sector al norte de esta última calle. II.- Uno de género: 4 mujeres y 3 hombres y III.- Y un criterio de años de residencia, habiendo 3 antiguos residentes (con más de 16 años viviendo en Ñuñoa) y 4 nuevos residentes (10 años o menos). (ver pauta de entrevista en anexos).

## II. Resultados

### 1. Ñuñoa histórica: una reconstrucción de su perfil tradicional

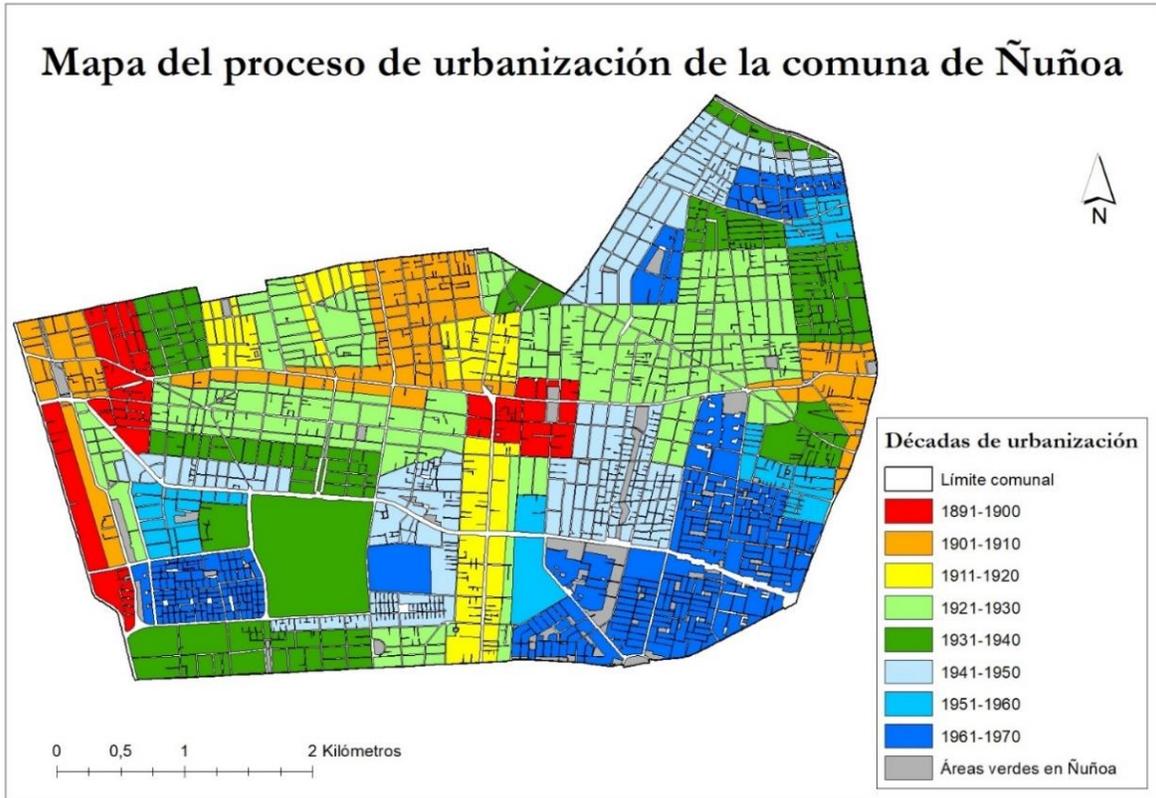


**Figura 7:** Casa a la venta en Suarez Mujica, (año 2021). Reflejo de la modernidad v/s la tradición en la comuna. Recuperado de: <https://www.icasas.cl/propiedad/884734>

La comuna de Ñuñoa fue creada tras la promulgación de la Ley de comuna autónoma el 22 de diciembre de 1891. Su territorio ha sufrido importantes variaciones hasta tomar la forma que tiene en la actualidad. Antiguamente sus dimensiones eran más del triple de grandes que las actuales, sin embargo, el núcleo inicial de su urbanización es la Ñuñoa actual, por lo que el “perfil ñuñoíno” es una construcción histórica anclada en la urbanización de la villa de Ñuñoa y el eje vial de la Avenida Irarrázaval, principal arteria de la comuna hasta nuestros días.

Entre 1891 hasta 1896 Ñuñoa abarcó lo que actualmente es Providencia, Ñuñoa, La Reina, Peñalolén y Macul. En 1896 se escindió Providencia al ser declarada Municipio. En 1963 lo hizo La Reina, separándose de Ñuñoa por medio de Av. Tobalaba, Av. Ossa y Av. José Arrieta. Desde 1981 que Ñuñoa tiene sus límites actuales ya que se le escindieron al sur y oriente Macul y Peñalolén, respectivamente (Municipalidad de Ñuñoa, 1999).

Su proceso de urbanización fue paulatino, comenzando desde 1890 y finalizando a mediados de los años 70, como se aprecia en la siguiente figura:



**Figura 8:** Mapa de la urbanización de Ñuñoa. Elaboración propia en base a mapa de etapas históricas de incorporación urbana de suelo de Ñuñoa (Municipalidad de Ñuñoa, 2012) y ArcGIS 10.7.

En este proceso de urbanización, destacó la construcción de viviendas de distintas tipologías (León, 1972). Se construyeron palacetes y chalés, como el caso del palacio Ortúzar (actualmente ocupado por Carabineros de Chile, ver figura 11) y Ossa (casa de la cultura de Ñuñoa, ver figura 13). También viviendas unifamiliares de diseño neoclásico y modernista (ver figuras 9 y 10). Y finalmente también hay viviendas pareadas (como en la Villa los guindos), viviendas sociales de varios pisos (Villa olímpica y Frei, ver figura 12) y ex poblaciones en el sector sur oriente.



**Figura 9 y 10:** Casas a la venta en Ñuñoa. Reflejos de la tipología de estilo modernista imperante en sus barrios interiores. Recuperados de: <https://www.toctoc.com/propiedades/compracorredorasr/casa/nunoa/los-agustinos-avda-ossa/1570562> y <https://www.economicos.cl/search/propiedades/nunoa/venta/casa/0>



**Figura 11:** Palacio Ortúzar. Ejemplo de uno de los últimos palacios que van quedando en la comuna. Foto actual. Fuente: Patrimonio Ñuñoa.

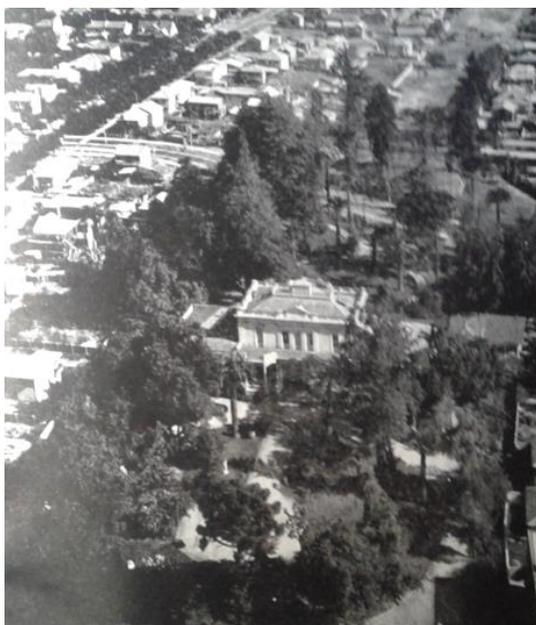


**Figura 12:** Vista Aérea de la Villa Frei, ejemplo de viviendas sociales de fines de los años 60' en Ñuñoa. Fuente: Fernando Krause. Recuperado de: <https://www.plataformaurbana.cl/archive/2014/06/28/vecinos-buscan-que-villa-frei-sea-declarada-zona-tipica/>

El perfil tradicional de Ñuñoa, desde el punto de vista arquitectónico, es la diversidad, y principalmente de viviendas de 1 o 2 pisos, que además poseían jardines y se acercaban al ideal de construcción de la ciudad jardín. En palabras de María Luisa Catalán: “Ser vanguardista y moderno es la expresión de la arquitectura de Ñuñoa” (Catalán, 2009)

En el plano social y cultural la comuna siempre tuvo un perfil de clase media (Stern, 2021), con fuerte presencia de grupos dedicados a las artes liberales, profesionales y empleados. En esta faceta del perfil ñuñoíno, muy bien explicada por Stern, hay una tendencia a abrazar la modernidad, las innovaciones, y nuevas tendencias. Un reflejo de esta puede apreciarse en las viviendas y sus tipologías. Por ejemplo, las viviendas que quedan en Ñuñoa de los años cuarenta reflejan una marcada tendencia a lo moderno y la sobriedad, con ventanas amplias, terminaciones sencillas y lisas. Otro ejemplo es la inauguración y plan educativo del Liceo Experimental Manuel de Salas, en 1932, a cargo de Amanda Labarca, siendo el primer Liceo mixto de Chile, todo un hito rupturista respecto a la educación separada por sexo que primaba en Chile. En este espacio los padres buscaban “fortalecer las expectativas sociales” (Stern, 2021) en torno a sus hijos, lo que es parte de la idiosincrasia de la clase media, preocupada de mejorar sus condiciones materiales y sociales.

Con lo anterior, tanto el desarrollo urbano como parte del pensamiento cultural de entonces explican afirmaciones como las vertidas en un libro sobre Ñuñoa de 1962 redactado por el Municipio: “Ñuñoa es, en fin, el jardín de la parte oriental del Gran Santiago. Seguramente, no hay en el país una ciudad más arbolada que la Villa de Ñuñoa” (Municipalidad de Ñuñoa, 1962). Más allá del querencioso elogio expuesto, resulta evidente que, por años, Ñuñoa sigue siendo sinónimo de un espacio residencial, tranquilo, con árboles y diversidad.



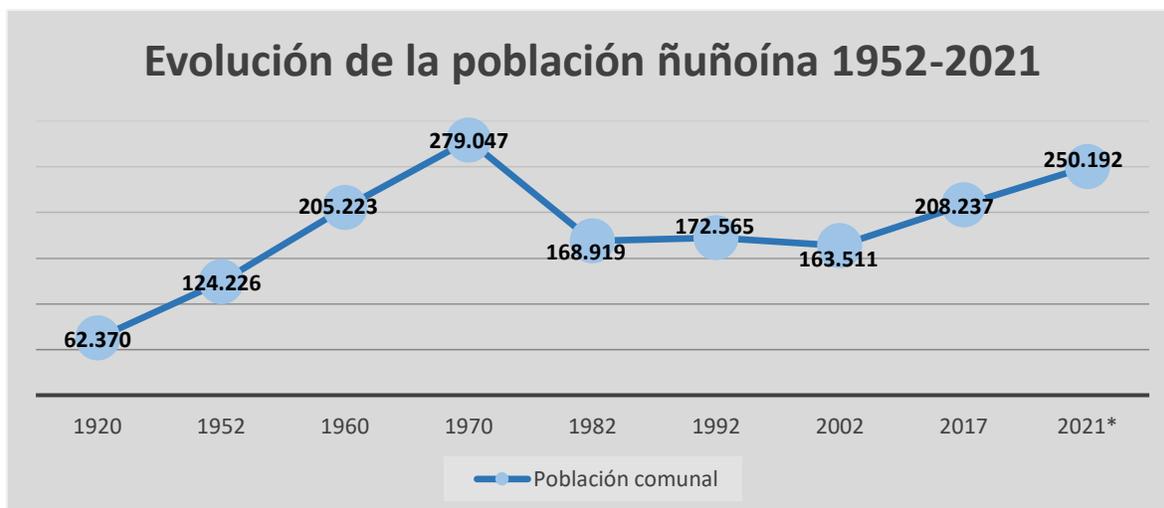
**Figura 13:** Vista aérea de la Casa de la Cultura de Ñuñoa (ex palacio Ossa) en 1962. Se puede apreciar el abundante arbolado de las calles. (Municipalidad de Ñuñoa, 1962).

Este perfil urbano es el que la ciudadanía de Ñuñoa invoca frecuentemente como el estado ideal que el desarrollo inmobiliario altera y que aún existe. Uno de los sectores que hasta el día de hoy se conserva semejante a su tiempo de nacimiento es el llamado barrio Suárez Mujica, entre las calles Irrarrázaval, Pedro de Valdivia, Avenida Grecia y Blanco Encalada. La panorámica de este barrio refleja este ideal arbolado, residencial, tranquilo y de vida de barrio que tanto se añora (Ibarra & González, 2020).



**Figura 14:** Barrio Suárez Mujica, foto aérea de 2018: Vista desde calle campo de deportes

La evolución demográfica de la comuna se ha caracterizado por su baja densidad, que se estancó prácticamente desde los años 80 hasta principios de los años 2000 y que recién en los últimos 15 años ha aumentado significativamente (ver figura 18 y 19). Es en este período de estabilidad poblacional desde el 82 al 2002 que podría definirse como el punto de consolidación del perfil tradicional de Ñuñoa, y de su “vida de barrio”, al quedar sus límites urbanos y administrativos definitivos.



**Figura 15:** Gráfico de la evolución de la población comunal. Elaboración propia a base de Censos 1952-2017, (Municipalidad de Ñuñoa, 2012) y estimado demográfico INE de 2021.

| Evolución de la densidad poblacional en la comuna de Ñuñoa |                     |                             |
|--|---------------------|-----------------------------|
| Año  | Territorio          | Densidad                    |
| 1960   | 107 km <sup>2</sup> | 1.918 hab./km <sup>2</sup>  |
| 1970   | 84 km <sup>2</sup>  | 3.322 hab./km <sup>2</sup>  |
| 1982   | 17 km <sup>2</sup>  | 9.936 hab./km <sup>2</sup>  |
| 2002   | 17 km <sup>2</sup>  | 9.618 hab./km <sup>2</sup>  |
| 2017   | 17 km <sup>2</sup>  | 12.249 hab./km <sup>2</sup> |
| 2021   | 17 km <sup>2</sup>  | 14.717 hab./km <sup>2</sup> |

**Figura 16:** Tabla con la evolución del territorio y la densidad de Ñuñoa (1960-2021). Fuente: Elaboración propia en base a censos de 1970 a 2017.

En síntesis, y considerando la evolución demográfica y política de la comuna, podría dividirse la historia de Ñuñoa en 3 épocas. La etapa de formación de la Ñuñoa tradicional (desde fines del s. XIX hasta fines de los años 70), donde se urbaniza paulatinamente y se afianza su carácter residencial, con vida de barrio y abundante vegetación. Luego vendría la etapa de apogeo de la visión tradicional de la comuna (década de los 80 y 90) donde se mantiene la morfología urbana, se estanca y envejece lentamente su población. Finalmente vendría la etapa de acelerados cambios en el s. XXI, donde tanto la morfología urbana, como las características sociales y económicas se han visto tensionadas producto del desarrollo inmobiliario y demográfico de la comuna, como se verá en los sucesivos capítulos de este trabajo.

## 2. Las Vísperas del boom inmobiliario en Ñuñoa (1999-2004)

Como se demuestra en el capítulo anterior, el perfil tradicional de la comuna hasta los albores del s. XXI es de un espacio residencial, tranquilo, arbolado, con una impronta de clase media, y que no estaba bien conectado con el centro de la capital (recién en 1997 se inauguraron 3 estaciones de metro en Ñuñoa). A continuación, se analizan los antecedentes que permiten entender las causas del desarrollo inmobiliario en Ñuñoa, y su densificación.

### 2.1 Antecedentes del desarrollo inmobiliario

El 16 de noviembre de 1999 se aprobó el primer PLADECO de Ñuñoa. En la memoria explicativa del mismo hay una caracterización de cómo era la situación comunal a fines de los años 90, y la visión de las autoridades y la comunidad sobre su devenir, en un tono de preservar los principales atributos de Ñuñoa, como su calidad de vida y su carácter residencial. Al ver las autoridades los resultados del CENSO del año 2002, que arrojó un relativo despoblamiento comunal, tuvieron un giro en su visión de futuro, modificando el marco regulatorio del PRC, para favorecer la renovación urbana y el repoblamiento comunal mediante edificaciones en altura, lo que implicó a la postre el comienzo del desarrollo inmobiliario que continúa hasta el presente.

Tempranamente, en 1999 desde el Municipio se apeló a la visión tradicional de la comuna al momento de caracterizarla: como un espacio acoplado a la modernidad y el progreso, por tanto, el PLADECO buscaba favorecer la recuperación de “esas cualidades que sus vecinos recuerdan” (Municipalidad de Ñuñoa, 1999, p. 4). Este intento por recuperar el empuje de la comuna, de cara al futuro, plantea un eje rector de la administración de alcalde Sabat (Alcalde desde 1997 a 2015): la modernización y renovación urbana comunal. En la visión comunal expuesta en el PLADECO se señala que este “debe promover la mantención y resurgimiento de los barrios de buena calidad, impulsando fuertemente acciones en aquellos sectores más deteriorados como los que se ubican al norponiente y sur-poniente de la comuna” (Municipalidad de Ñuñoa, 1999, p. 6). Sin embargo, la cita anterior es la última de todo el texto que hace referencia a la idea de modernización comunal. Para 1999 había signos de que la comuna iba en la dirección deseada por las autoridades y de que no era necesario un proyecto de transformación comunal.

Se estimaba que la población comunal crecería lentamente durante la década de los 90'. En 1992 habían sido censadas 172.575 personas. En 1995 el municipio estimaba que había 174.467 personas. Un crecimiento interanual estimado de 0,2. Por lo tanto, no había en el horizonte el riesgo de un despoblamiento comunal, y la consecuente obsolescencia urbana que podría conllevar.

| Población comunal | 0-14 años | 15-29 años | 30-59 años | 60 y más |
|-------------------|-----------|------------|------------|----------|
| 1992              | 38.094    | 41.912     | 62.094     | 30.475   |
| 1995              | 37.588    | 38.223     | 65.240     | 33.416   |

**Figura 17:** Distribución etaria de la población ñuñoína (1992-1995) Fuente: (Municipalidad de Ñuñoa, 1999)

En lo que concierne al ámbito de la vivienda, también se destacan signos positivos. El 51% de las viviendas de la comuna fueron catalogadas en el censo de 1992 como propia pagada por los hogares ñuñoínos. El 26% estaba siendo arrendada y un 12,7% se estaba pagando. Por tanto, un 63,7% de los hogares ñuñoínos vivían en casa o departamento “propio”.

La construcción de viviendas y m2 edificados se señala como positivo, ya que lentamente iban apareciendo más edificios en altura. De hecho, desde 1988 que los permisos de edificación de dos pisos o menos pasaron a ser menos del 20% del total de permisos, y desde 1992 hasta fines de los 90 estos no fueron más del 5% del total de permisos (León & Aguirre, 2009). Sin embargo, se puede apreciar una clara tendencia a la disminución de los m2 construidos ya para fines de los años 90.

| Año  | N° de viviendas construidas | M2 construidos |
|------|-----------------------------|----------------|
| 1994 | 1.695                       | 336.872        |
| 1995 | 2.180                       | 177.003        |
| 1996 | 1.410                       | 154.550        |
| 1997 | 604                         | 61.217         |

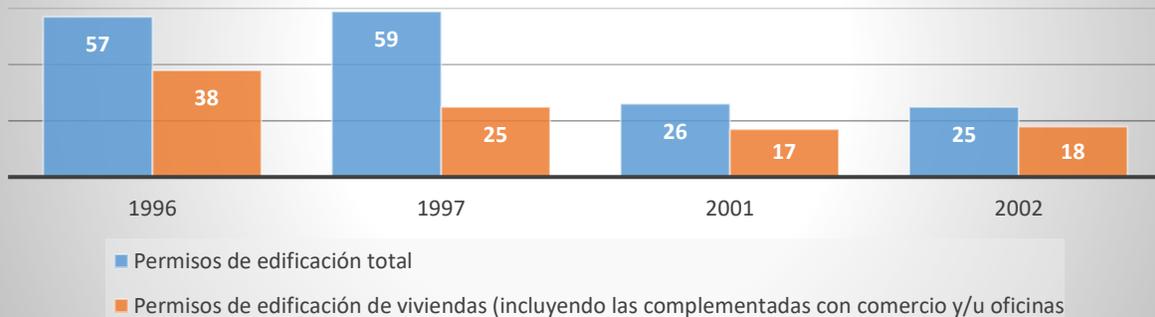
**Figura 18:** Evolución de viviendas y m2 construidos en Ñuñoa (1994-1997). Fuente: (Municipalidad de Ñuñoa, 1999)

Otro dato relevante para entender el panorama habitacional es que entre 1996 hasta el 1° semestre de 1998, la cantidad de permisos de ampliación/remodelación de viviendas es 5 veces superior a la de permisos de edificación de viviendas nuevas. En otras palabras, la tendencia fue a la mantención de la infraestructura comunal, sin una incidencia importante de edificaciones en altura.

Esto se relaciona con una población que etariamente está en proceso de envejecimiento, con el grueso de su población en edad adulta laboral.

El panorama de fines de 1999, sin embargo, cambió con la entrega de resultados del Censo del año 2002, y del devenir de la actividad constructiva en la comuna en los años posteriores. La población disminuyó un 5,3%, por lo tanto, se confirmó el franco envejecimiento de la comuna. También la evolución de los permisos de edificación no confirmaba un futuro auspicioso en el plano urbanístico, ya que disminuyeron significativamente la cantidad de permisos de edificaciones de viviendas en comparación a 1996 (ver figura 19).

## Permisos de edificación totales y de viviendas en Ñuñoa (1996-2002)



**Figura 19:** Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación de la Dirección de obras Municipales de Ñuñoa, y PLADECO 1999.

Por tanto, desde el municipio se buscó una solución que se elaboró desde el 2002 y que se implementó desde el 2004: una modificación al PRC que aumentó las facilidades para la construcción en 4 zonas del PRC, las cuales engloban la Avenida Irarrázaval, hasta 50 metros de profundidad por cada costado de esta. Entre los cambios normativos estuvo el dejar libre el coeficiente de constructibilidad, según rasante, o bien dejarlo en 3,0 al menos. También se aumentó el % de ocupación de suelo a un 80%, entre otras medidas.

El principal argumento para ello fue que, en 13 años, desde la implementación del PRC de 1989, la avenida Irarrázaval no había tenido el desarrollo esperado, presentando un evidente deterioro, y se han construido apenas 10 edificios en todos esos años. Los principales objetivos de esta modificación al PRC fueron: “Incentivar y motivar la renovación del eje de Av. Irarrázaval, mediante la incorporación, entre otros, del uso de suelo residencial en condiciones favorables” (Municipalidad de Ñuñoa, 2002, p. 4) y favorecer la densificación para que Ñuñoa alcanzara la meta de 150 hab./Ha. Fijados en el PRM de 1994; para ese entonces recién estaba en 96 hab./Ha.

De esta forma, comenzó un repunte en la cantidad de permisos de edificación a nivel comunal, como se refleja en estos gráficos. Desde el Municipio, se hablaba de un “controlado boom de la construcción”. De hecho, los gráficos muestran un crecimiento constante. Entre 2000 y 2003 la DOM estimaba que llegaron 15 mil nuevos habitantes, los que en su mayoría eran “parejas jóvenes, familias en ascenso social, jóvenes profesionales” (Municipalidad de Ñuñoa, 2004).

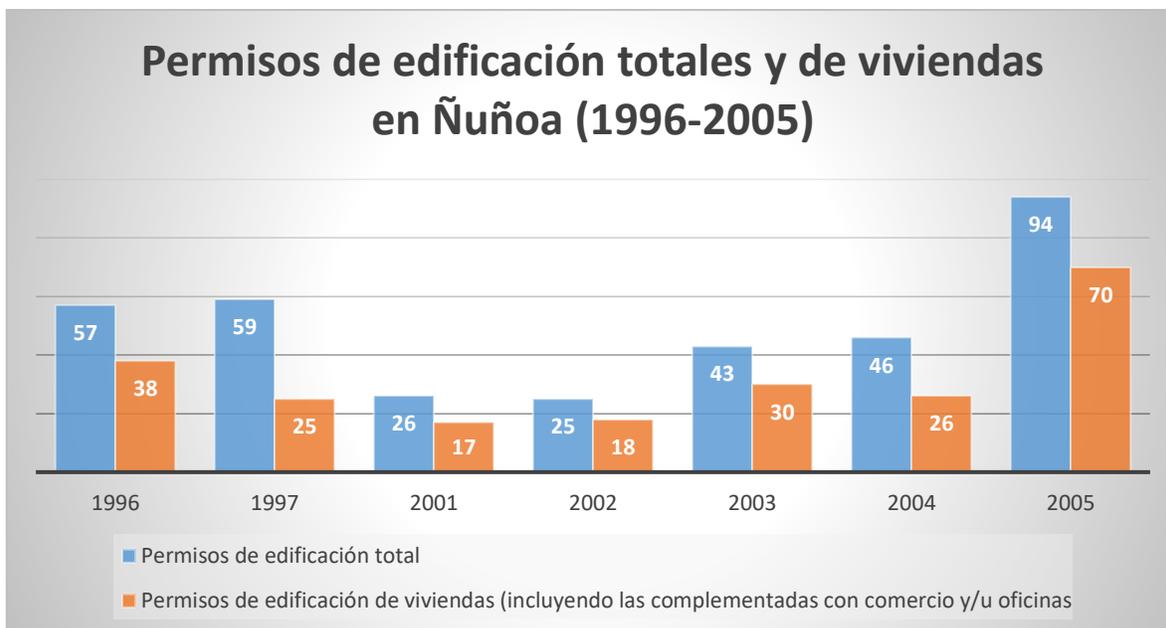


**Figura 20:** Gráfico en base a información disponible en el Ñuñoíno (N°68) y complementada con información en Excel de permisos de edificación de la DOM.

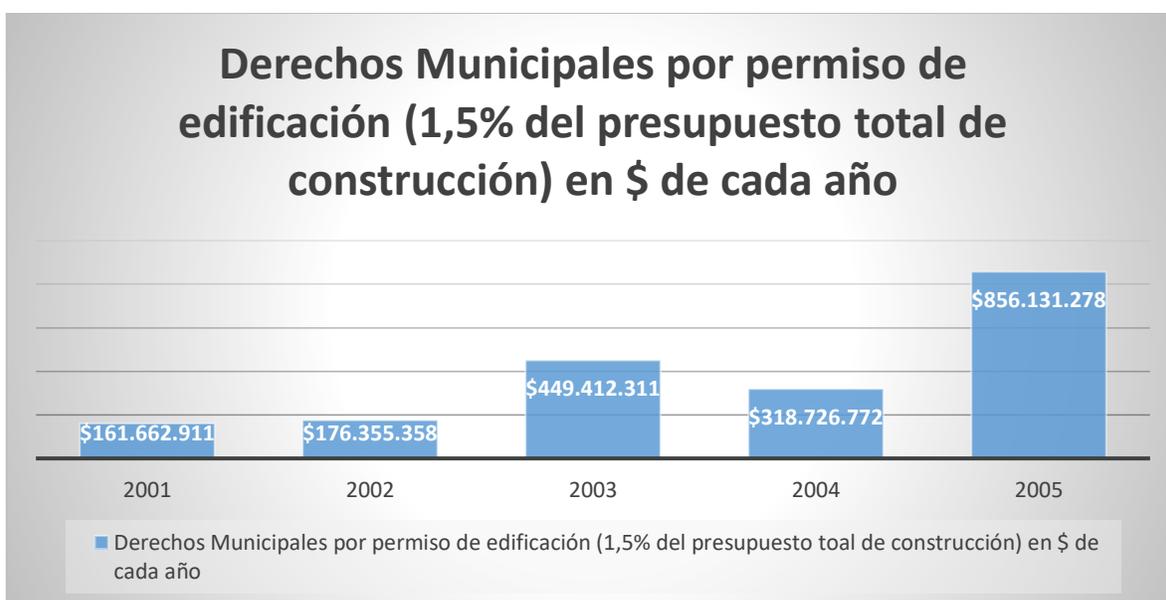


**Figura 21:** Gráfico en base a información disponible en el Ñuñoíno (N°68) y complementada con información en Excel de permisos de edificación de la DOM.

Como se puede constatar, el repunte fue constante, pero leve. Recién en el año 2005 es que comenzó el boom inmobiliario en Ñuñoa (López et. Al, 2015). Las cifras corroboran la magnitud de este salto, tanto en la cantidad de permisos de edificación aprobados en este año (ver figura 22), como en el nivel de ingresos que tuvo el Municipio por este concepto. De hecho, en 2004 los ingresos municipales fueron de 14.391 millones de pesos, y en 2005 los ingresos por permisos de edificación fueron de 856 millones, prácticamente el 6% de los ingresos del año anterior. Para hacerse una idea de esta bonanza, en el año 2016, con una cantidad de permisos de edificación 3,6 veces mayor a la de 2005, los ingresos de estos solo cubrieron el 2,7% del presupuesto municipal (ver figura 23).



**Figura 22:** Fuente: Elaboración propia en base a la DOM de Ñuñoa (1996-2005), en Ilustre Municipalidad de Ñuñoa (1999).

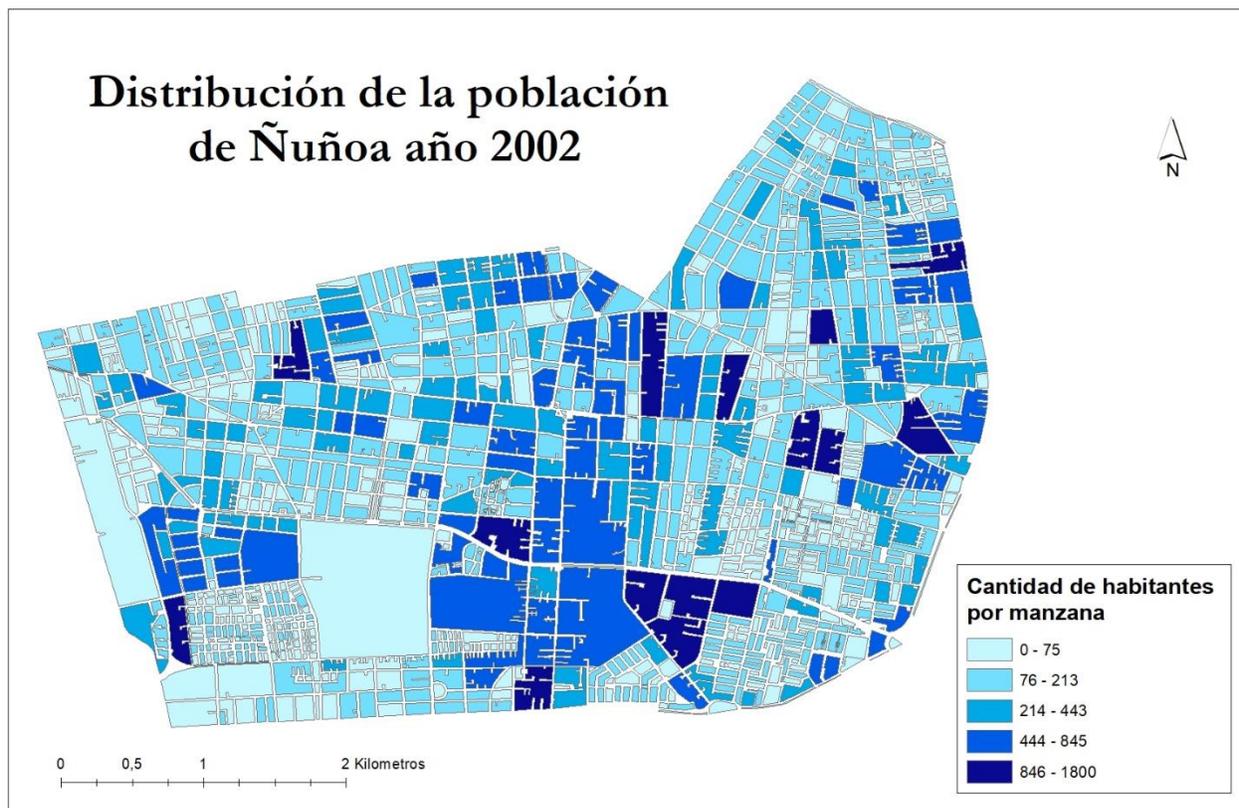


**Figura 23:** Fuente. Elaboración propia a partir de información de la DOM de Ñuñoa (2001-2005). Montos anuales sin ajuste IPC, dado una variación de 10% en estos 4 años.

## 2.2. La caracterización del perfil comunal en los años 2002-2004

Los datos del Censo de 2002 muestran el perfil comunal de Ñuñoa previo al desarrollo inmobiliario, del cual se seleccionan los más relevantes para tenerlos de punto de referencia y comparación con los datos de la década siguiente. En primer lugar, la población se concentraba fundamentalmente en torno a las calles José Pedro Alessandri-Chile España, al sector que rodea Plaza

Ñuñoa y al sur de Avenida Grecia, especialmente en las Villas Olímpica (sur-poniente) y Los presidentes (sur-oriente) como se aprecia en el siguiente mapa:

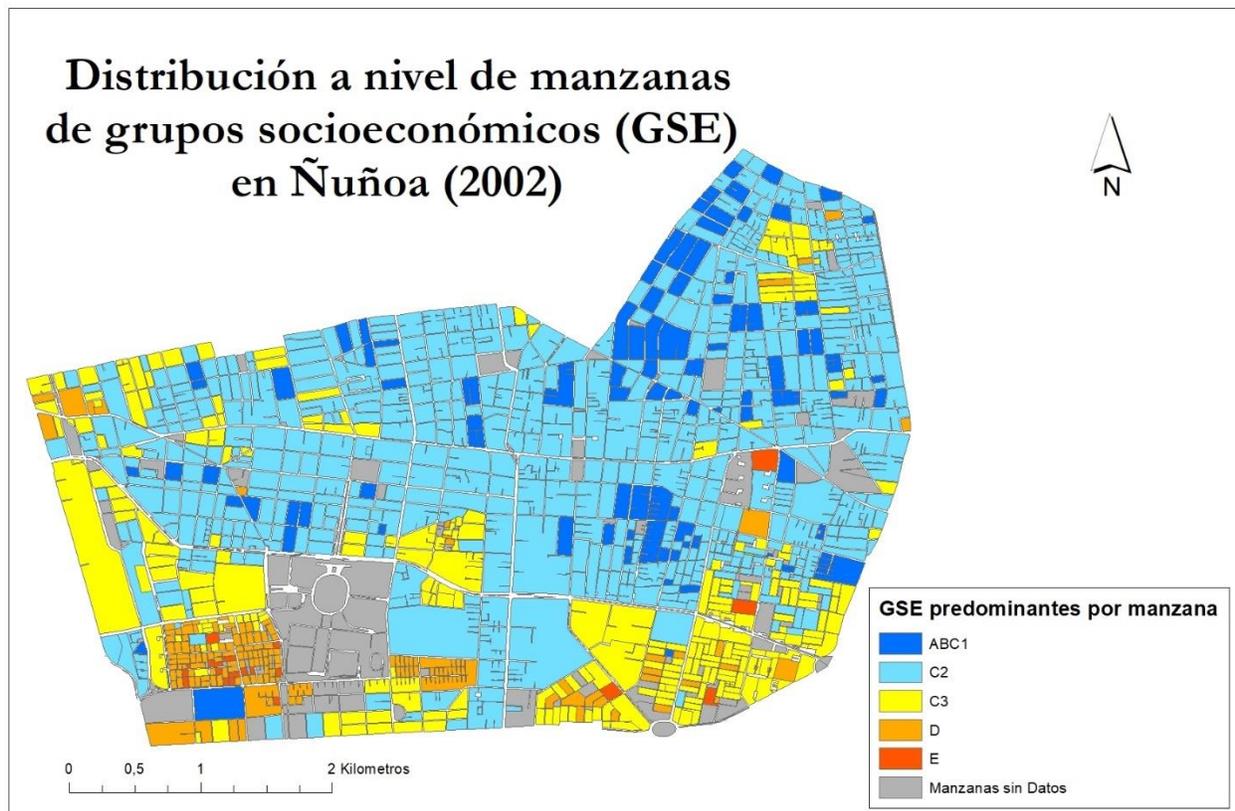


**Figura 24:** Fuente: Elaboración propia mediante ArcGIS 10.7 y censo 2002.

La distribución de los hogares respecto a los grupos socioeconómicos (GSE) entre 1992 y 2002 evolucionó hacia la consolidación del segmento de clase media emergente, con una disminución del segmento ABC1 y del C3 (clase media normal). Los GSE con mejor pasar (ABC1 y C2) se concentran desde Avenida Grecia al norte y desde barrio Italia al oriente, mostrándose una variada distribución en este espacio, no habiendo un sector completamente de uno y otro segmento.

| Categoría | ABC1  | C2    | C3    | D     | E    | Total |
|-----------|-------|-------|-------|-------|------|-------|
| Año 1992  | 30%   | 29,3% | 35,6% | 4%    | 1,1% | 100%  |
| Año 2002  | 22,9% | 39%   | 19,8% | 14,6% | 3,7% | 100%  |

**Figura 25:** Evolución de la distribución de GSE en Ñuñoa (1992-2002). Fuente: Censos 1992 y 2002.



**Figura 26:** Fuente: Elaboración propia mediante ArcGIS 10.7 y censo 2002.

En 2002 el 42% de los hogares ñuñoínos vivía en una casa, y un 57,3% en departamentos. O sea, ya para esta fecha más de la mitad de los hogares vivían en departamento. La evolución de la propiedad de estas viviendas nos da un indicio de que disminuyó lentamente la cantidad de propietarios propios, y aumentó la de arrendatarios.

| Año  | % de hogares con vivienda propia pagada | % de hogares con vivienda propia pagándose | % de hogares con vivienda arrendada |
|------|---|--|-------------------------------------|
| 1992 | 51%                                     | 12,7%                                      | 26%                                 |
| 2002 | 45,6%                                   | 18,4%                                      | 32%                                 |

**Figura 27:** Evolución de la tenencia de viviendas en Ñuñoa (1992-2002). Fuente: Censos 1992 y 2002.

La cantidad de dormitorios por vivienda también será un interesante punto de comparación. De las 48.983 viviendas en Ñuñoa de 2002, el 18,8% eran de 1 dormitorio, el 33,3% era de 2 dormitorios, el 34,8% era de 3, y el 9,5% era de 4 o más dormitorios.

Un último dato interesante es la enorme concentración de población con estudios universitarios completos viviendo en la comuna. Esto se condice con el desarrollo histórico de Ñuñoa, ya que se pobló fundamentalmente en base a profesionales de clase media con aspiraciones modernas

(Stern, 2021). En toda la Región metropolitana había 151.600 personas profesionales, y solo en Ñuñoa vivían 52.734, o sea más de 1/3 del total. A nivel país, Ñuñoa concentraba el 18,11% de todos los profesionales, casi 1/5.

En resumen, Ñuñoa vista a través de los datos del Censo 2002 confirma la continuidad de su perfil tradicional: residencial, con habitantes en su mayoría profesionales, asalariados, adultos propietarios y de clase media y media- alta. El desarrollo inmobiliario que se desencadenó en 2005, paralelo a la verticalización-densificación y la renovación urbana de los principales ejes viales comunales, anticipa que habrá impactos en la distribución su población, su composición etaria, socioeconómica y la morfología urbana respecto de las características que tenía en 2002.

### 3. Efectos del desarrollo inmobiliario en Ñuñoa (2005-2020) ¿evolución de su perfil comunal?

En este capítulo se caracteriza el desarrollo inmobiliario ocurrido en Ñuñoa, en su dimensión urbana, desde el año 2001 al 2020, en base a los permisos de edificación comunales. Se incluye los años de 2001 a 2004 ya que permiten contrastar los aumentos y tendencias a largo plazo de la actividad constructiva en Ñuñoa desde el año 2005. Esto permite examinar qué cambios hubo en el perfil comunal entre la situación “tradicional” de 2002, con la actual.

#### 3.1. Distribución espacial y de altura del desarrollo inmobiliario

La construcción inmobiliaria en Ñuñoa se rige mediante la normativa de la OGUC, la LGUC y el PRC, el cual ha sufrido de varias modificaciones entre el año 2004 al 2019, producto de movilizaciones ciudadanas que fueron criticando las alturas de las edificaciones que se estaban construyendo, y la reducción a su juicio de la calidad de vida y la de barrio. (Ver anexo para una breve cronología de las modificaciones al PRC)



**Figura 28:** Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

En la figura 28 se muestran la evolución por año de los permisos de edificación aprobados. Estos incluyen los que son de ampliación o remodelación de viviendas, los de construcción de edificaciones (viviendas, oficinas, comercio) y sus modificaciones (que a su vez fueron separados

entre los que incluían viviendas y no), para tener un panorama general de la actividad que tuvo la DOM en cada año.



**Figura 29:** Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

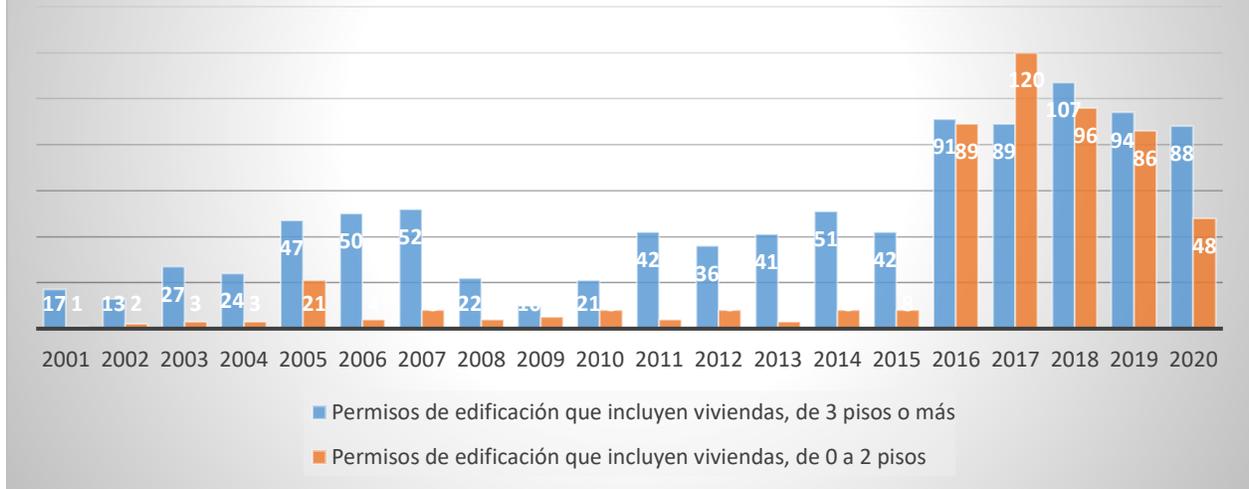
Reuniendo todos los permisos registrados, es interesante hacer una primera constatación sobre el impacto en altura del total de estos. Se destaca que, a simple si se divide por períodos este desarrollo, el último tiempo hay un menor promedio de pisos, aunque viéndolo desde el intervalo de la década de 2011-2020, el impacto globalmente fue mayor.

| Promedio de pisos de permisos de edificación en Ñuñoa | Intervalo de tiempo |
|---|---------------------|
| 9 pisos   | 2001-2004           |
| 9,1 pisos   | 2005-2010           |
| 10,8 pisos  | 2011-2020           |
| 6,8 pisos   | 2016-2020           |

**Figura 30:** Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

Sin embargo, sería un error ofrecer los datos de esta forma. En primer lugar, es necesario separar los permisos que son exclusivamente de servicios y oficinas de los de vivienda. En segundo, muchos de los permisos contabilizados son modificaciones de permisos previos, por lo que no deben ser considerados. En tercer lugar, este trabajo busca entender el impacto de las edificaciones en altura. Por ello a continuación el análisis se realiza en base a los permisos de edificación que incluyen vivienda, de 3 pisos o más, ya que los de 2 o menos por lo general son solo de comercio, modificaciones de permisos o bien son ampliaciones o remodelaciones de casas de 1-2 pisos.

## Separación entre permisos de edificación de 0-2 pisos y de 3 o más pisos (se incluyen usos mixtos con comercio y oficinas)

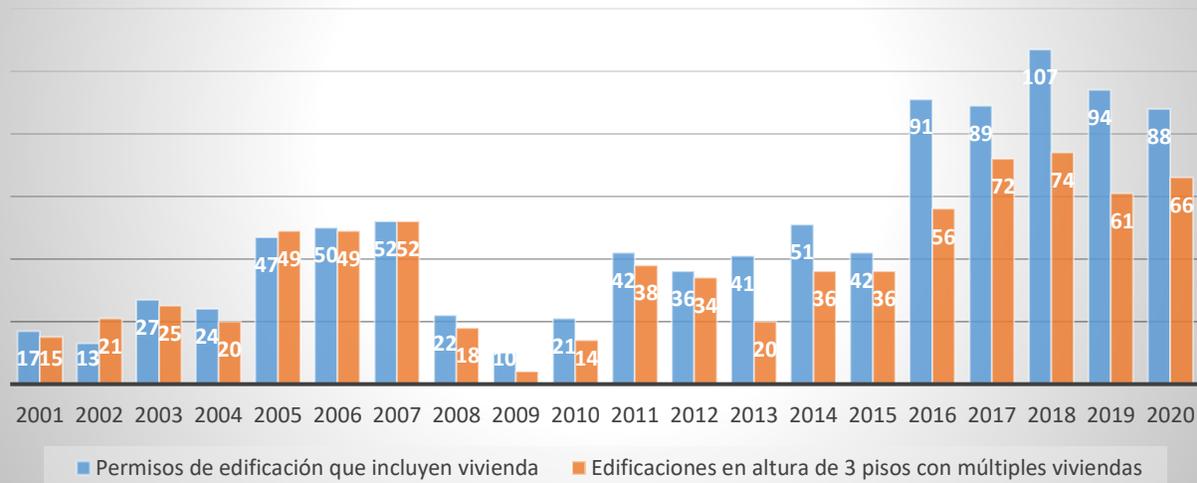


**Figura 31:** Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001 -2020)

De la figura 31 se desprende que entre 2016 y 2020 aumentó enormemente las modificaciones de permiso, fruto del congelamiento de permisos y las modificaciones al PRC entre 2016 y 2019 precisamente.

A continuación, se procedió a identificar las construcciones finalmente construidas en altura, que es el foco de esta investigación. Corroborando espacialmente los permisos y sus ubicaciones en Google Earth se constató que desde enero 2001 a diciembre 2020 han sido construidos o están en proceso de erigirse 760 edificaciones de 3 o más pisos de altura.

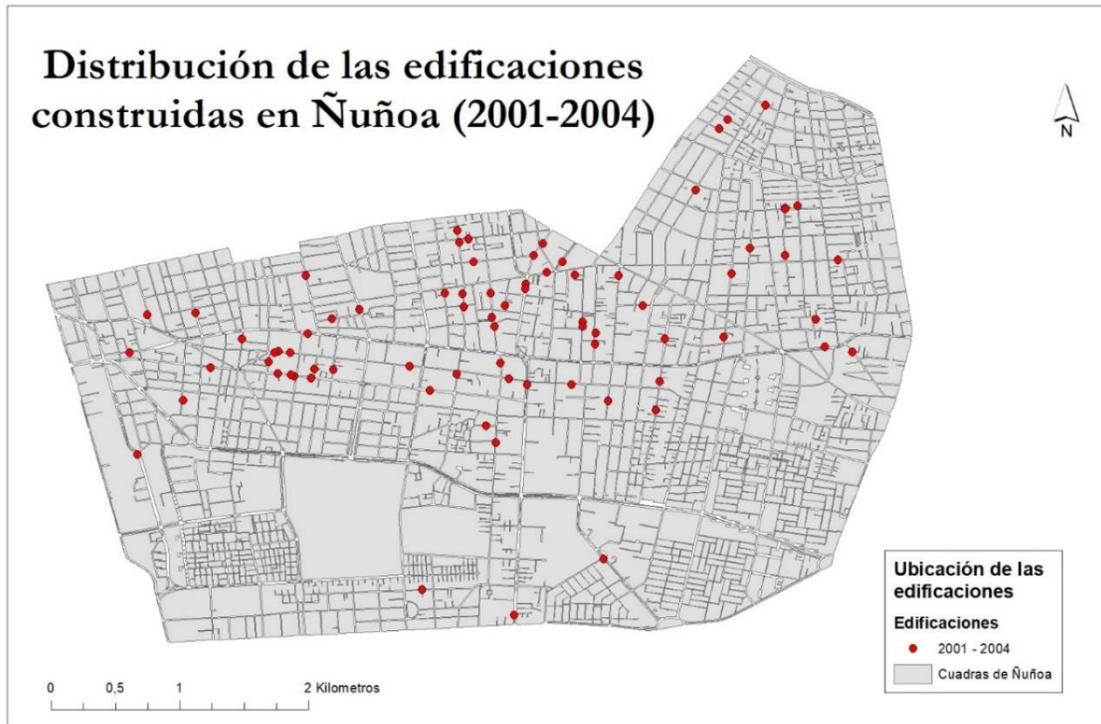
## Comparativa entre permisos de edificación de 3 pisos o más que incluyen vivienda y edificaciones de 3 pisos o más finalmente construidos



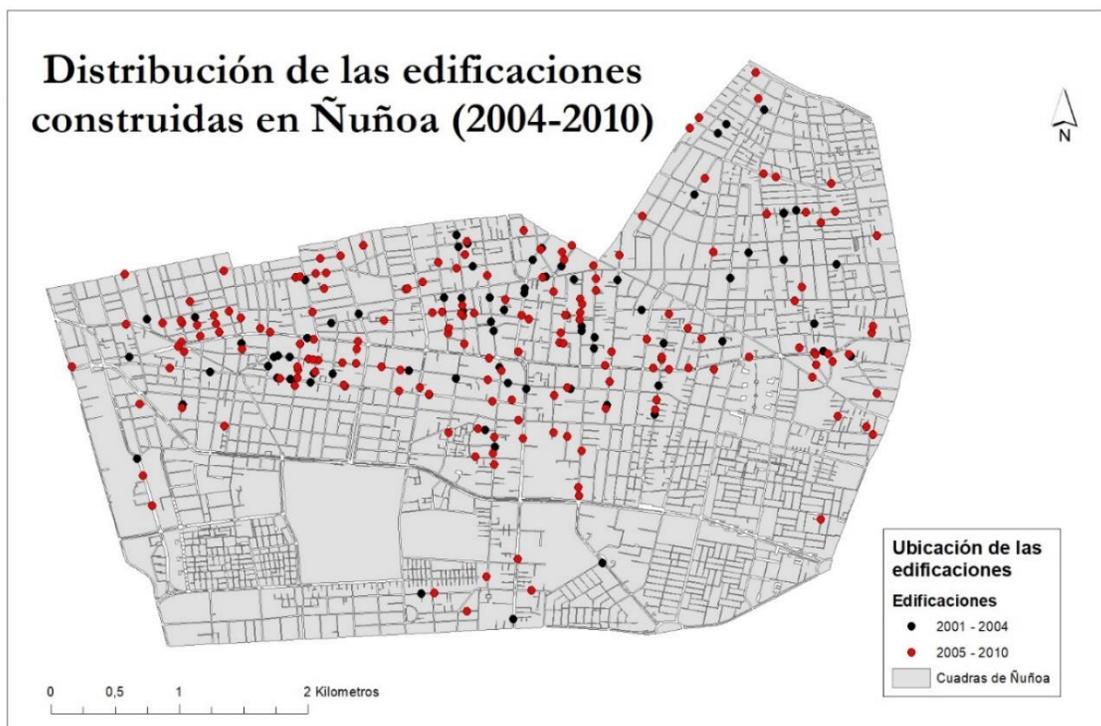
**Figura 32:** Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

Esta diferencia entre permisos y edificios finalmente construidos se da por varias razones. En estos mismos permisos de edificación están las modificaciones de permisos (MP) y las alteraciones de estos (ALT) mezclados con los permisos que efectivamente gatillan la aparición de uno, por lo cual hubo de realizarse un trabajo de depuración de datos. Finalmente, están los permisos que conllevan varios edificios, que sumaron en total 57 edificaciones adicionales a los permisos mismos.

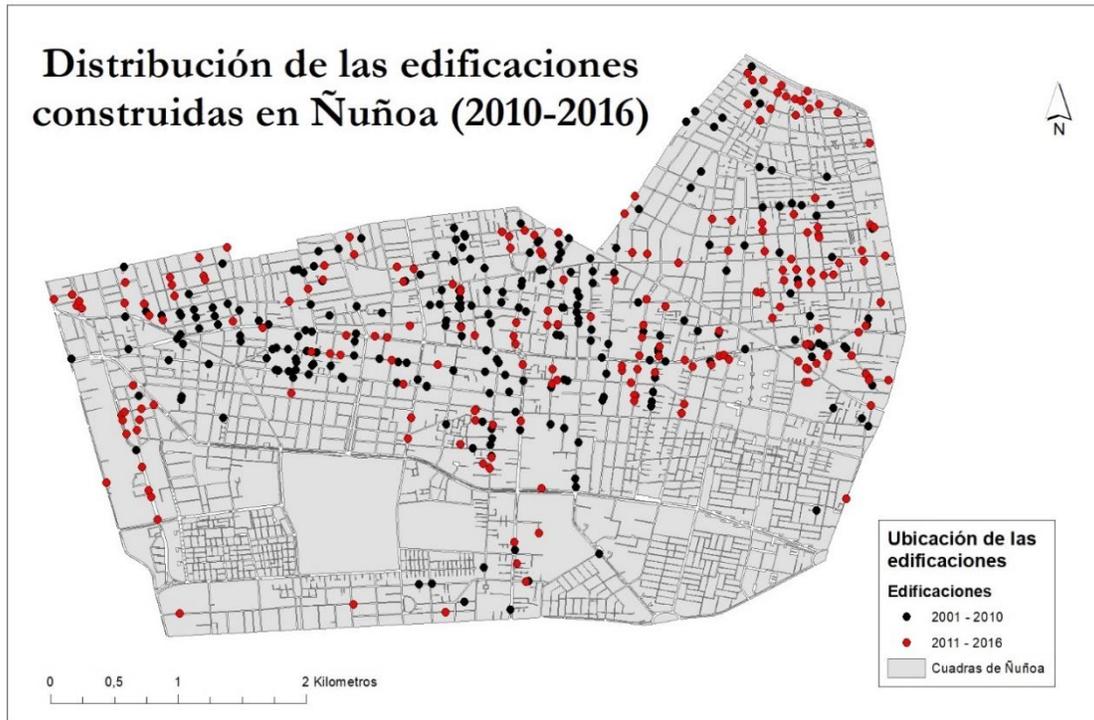
La distribución en el tiempo de estas edificaciones da cuenta de cómo las modificaciones a los PRC, en lo que se denomina el urbanismo pro-empresarial de los municipios (López et al, 2013) direcciona los sectores más propicios para el desarrollo inmobiliario. Desde 2001 hasta 2010 destaca la densificación en torno a los ejes Irarrázaval, José Domingo Cañas, Dublé Almeyda, San Eugenio, Ezequiel Fernández y en general la parte norte de la comuna, ya que las modificaciones el PRC de 2004 estableció normas más permisivas para la construcción en estas partes de la comuna. De 2010 en adelante se suma con más fuerza el sector de Francisco de Villagra, Av. Tobalaba y Av. Ossa, ya que desde 2007 se ofrecieron mejores márgenes de constructibilidad en estas partes de la comuna.



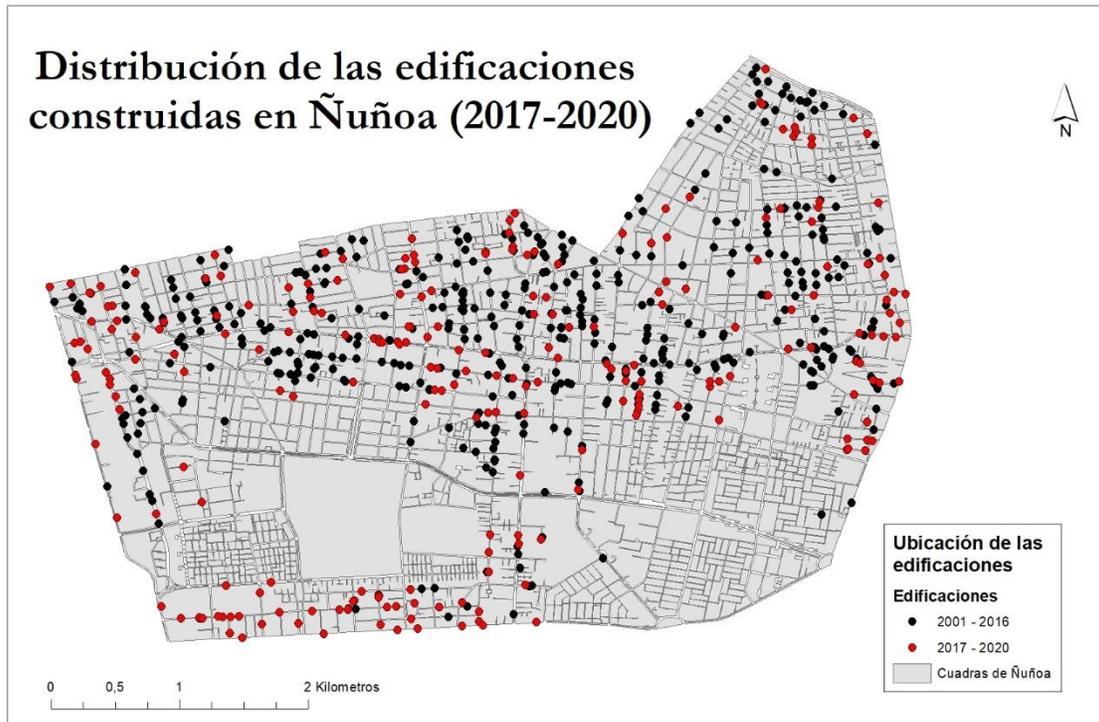
**Figura 33:** Fuente: Elaboración propia a partir de Arc GIS 10.7 y permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)



**Figura 34:** Fuente: Elaboración propia a partir de Arc GIS 10.7 y permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

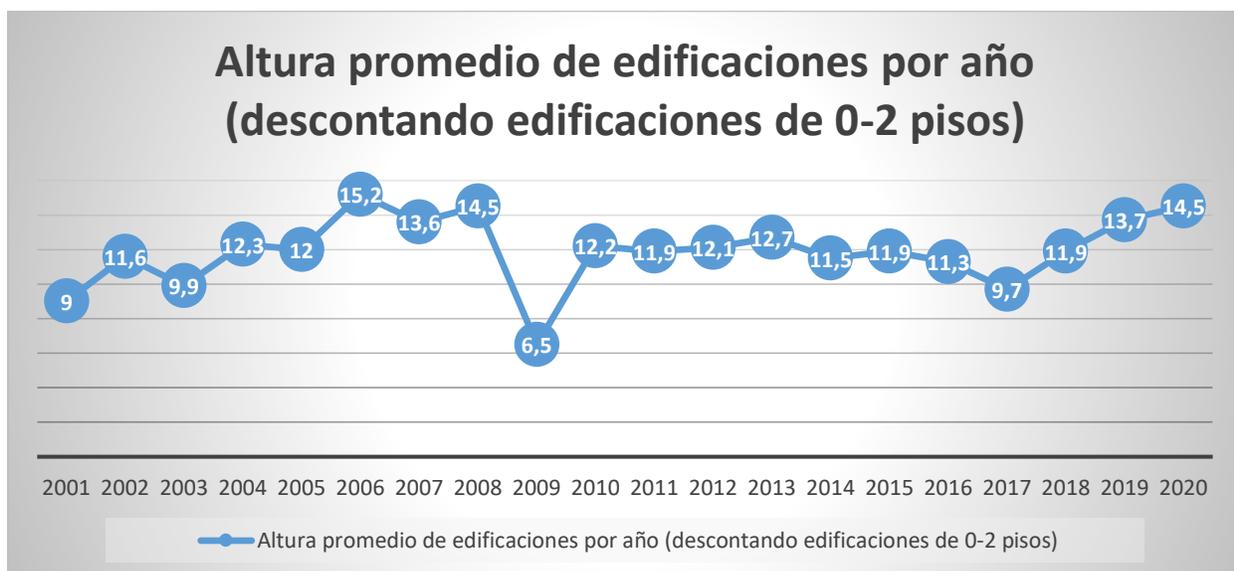


**Figura 35:** Fuente: Elaboración propia a partir de Arc GIS 10.7 y permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)



**Figura 36:** Fuente: Elaboración propia a partir de Arc GIS 10.7 y permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

De estos 760 edificios de 3 pisos o más, se procedió a obtener su promedio de altura, el cual varía bastante respecto al primer ejercicio de más arriba respecto al total de permisos. Si inicialmente parecía que desde 2016 al 2020 bajaba el promedio de pisos de las edificaciones, lo que ocurre realmente es que estos han subido desde 2017 como se aprecia a continuación:

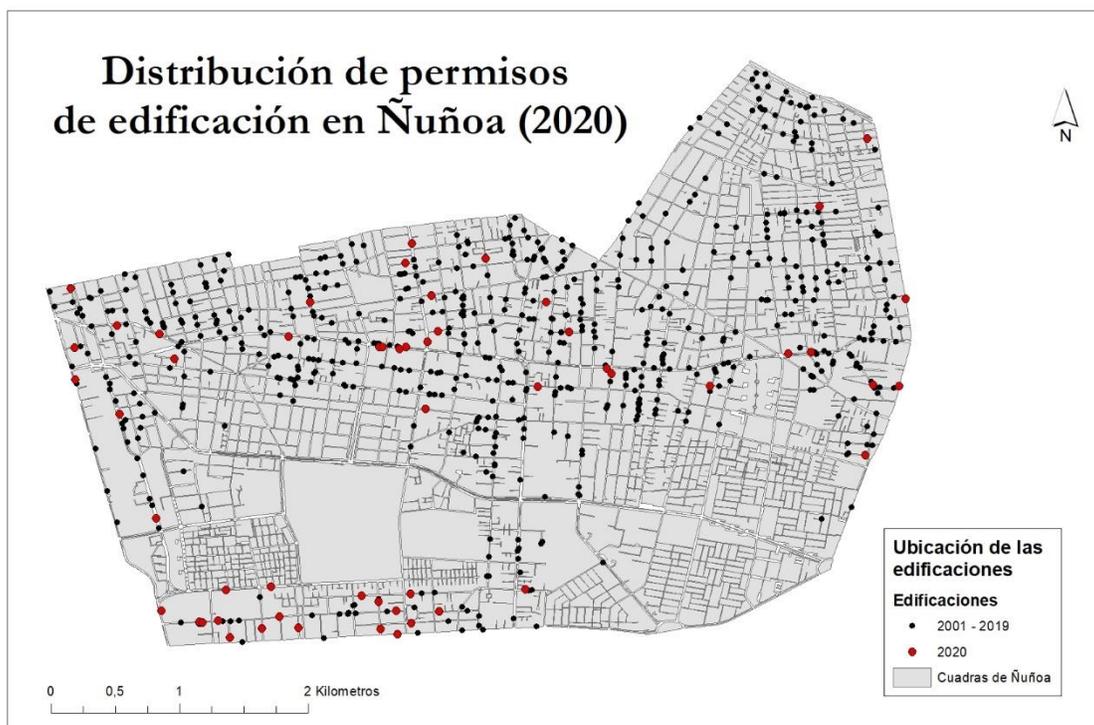


**Figura 37:** Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

| Promedio de pisos de permisos de edificación en Ñuñoa<br>(Eliminados permisos de modificación y de edificación de 0 a 2 pisos de altura) | Intervalo de tiempo |
|--|---------------------|
| 10,7 pisos   | 2001-2004           |
| 12,3 pisos   | 2005-2010           |
| 12 pisos   | 2011-2020           |
| 12,2 pisos   | 2016-2020           |

**Figura 38:** Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

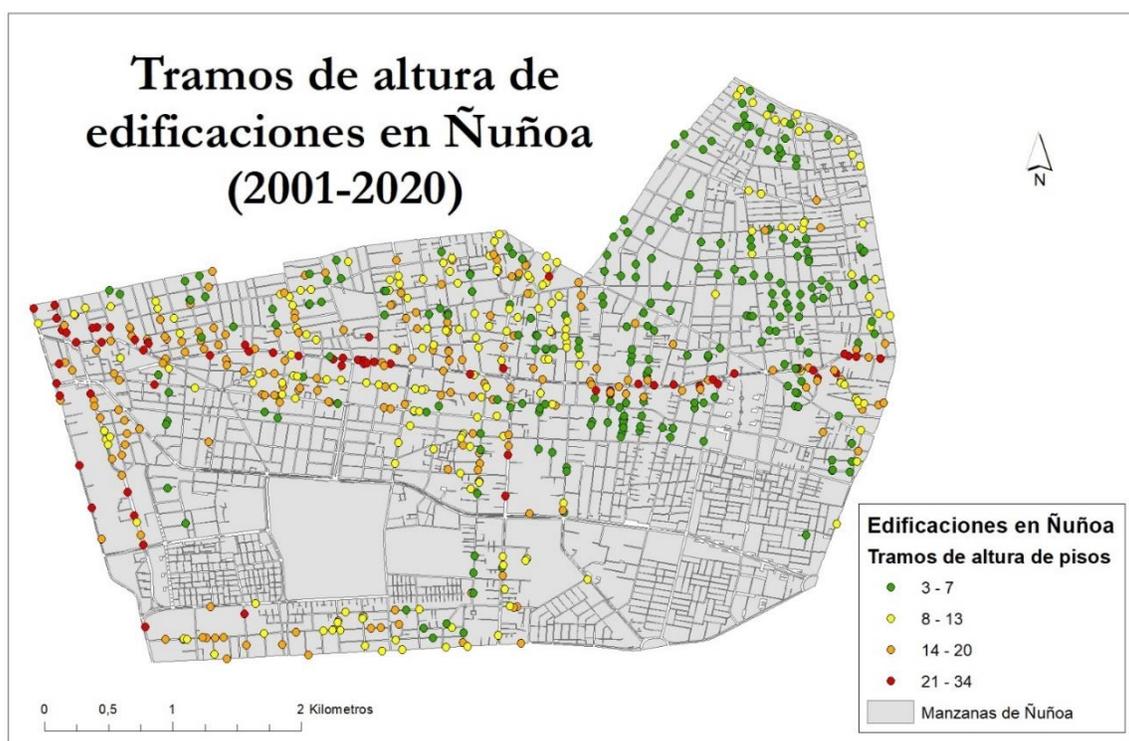
Pese a que se aprobó un cambio al PRC en 2019 que restringió las alturas en varios sectores de la comuna, fundamentalmente en barrios interiores, que quedaron con un máximo de 3-5 pisos, continuó aumentando la altura promedio de las edificaciones que se desprenden de los permisos de 2019 y 2020. Una causa fundamental en este sentido es que muchos proyectos en estos años ya no se ubican de preferencia en Avenida Irarrázaval o Dublé Almeyda como ocurría antes, sino en la parte poniente y sur de la comuna, que antes era de uso industrial y de bodegas, y que paso a ser de carácter residencial en 2007, conservándose unas condiciones más permisivas para las edificaciones hasta la modificación del PRC en 2019, lo que terminó interesando a los desarrolladores inmobiliarios. La revisión de los permisos aprobados en el año 2020, confirma esta causa, ya que la mayoría de los proyectos se localiza en este sector, denominado “Nueva Ñuñoa”, entre Guillermo Mann, Vicuña Mackenna, Rodrigo de Araya y Pedro de Valdivia.



**Figura 39** Fuente: Elaboración propia a partir de Arc GIS 10.7 y permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

Las edificaciones que se desprenden de los permisos tienen un variado rango de alturas, desde 0 (estacionamiento o modificaciones de permisos) hasta 34 pisos. Por lo mismo, para su clasificación, y en aras de medir su impacto en el espacio urbano, se definieron tramos de altura<sup>1</sup>. Edificaciones de 3 a 7 pisos, que son el rango de edificios permitidos (hasta 2017 que bajaron a 3-5) en los barrios interiores de la comuna, y que son asociables a una densificación “equilibrada” (Sim, 2019). El tramo de 8 a 13 podría calificarse de un intermedio, pero ya el impacto visual es mayor, aunque no tan invasivo como los más altos. El tramo de 14 a 20 pisos ya puede considerarse como el de una densificación no equilibrada, por las externalidades que generan los mismos, sobrecargando la vialidad existente y la sombra que proyectan sobre las casas aledañas (Miranda, 2016). Finalmente se incluyó el tramo de 20 pisos o más de altura, que ya es una altura considerable y que cambia la morfología urbana del entorno en que se asientan, además del aumento de sus externalidades.

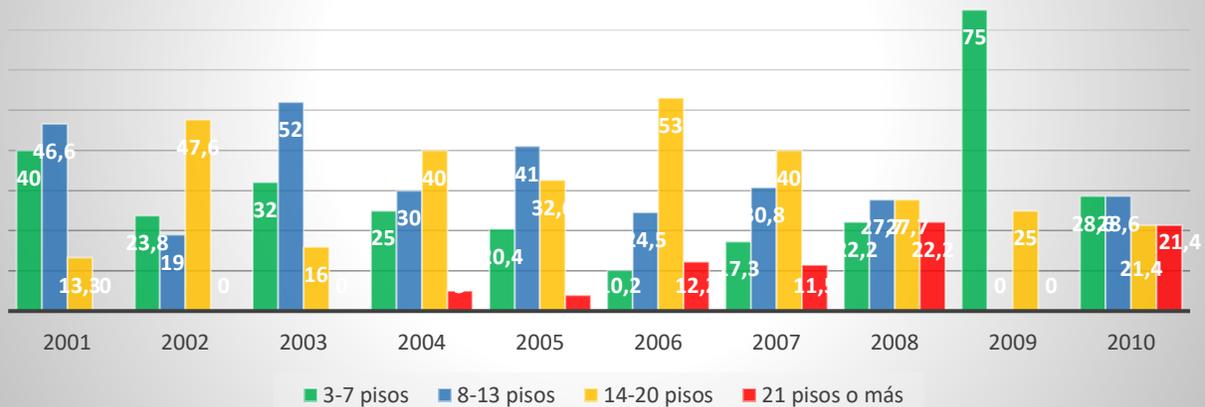
La distribución espacial de estas edificaciones y de los tramos de alturas se ven a continuación, notándose una marcada concentración en la principal vía comunal: Irarrázaval.



**Figura 40:** Fuente: Elaboración propia a partir de Arc GIS 10.7 y permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

<sup>1</sup> En el anexo pueden verse el desglose contabilizando el tramo 0-2 pisos para las remodelaciones de viviendas, estacionamientos y modificaciones de permisos.

## Porcentaje de tramos de altura de edificación en Ñuñoa (2001-2010) (Descontando edificaciones de 2 pisos o menos)



**Figura 41:** Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

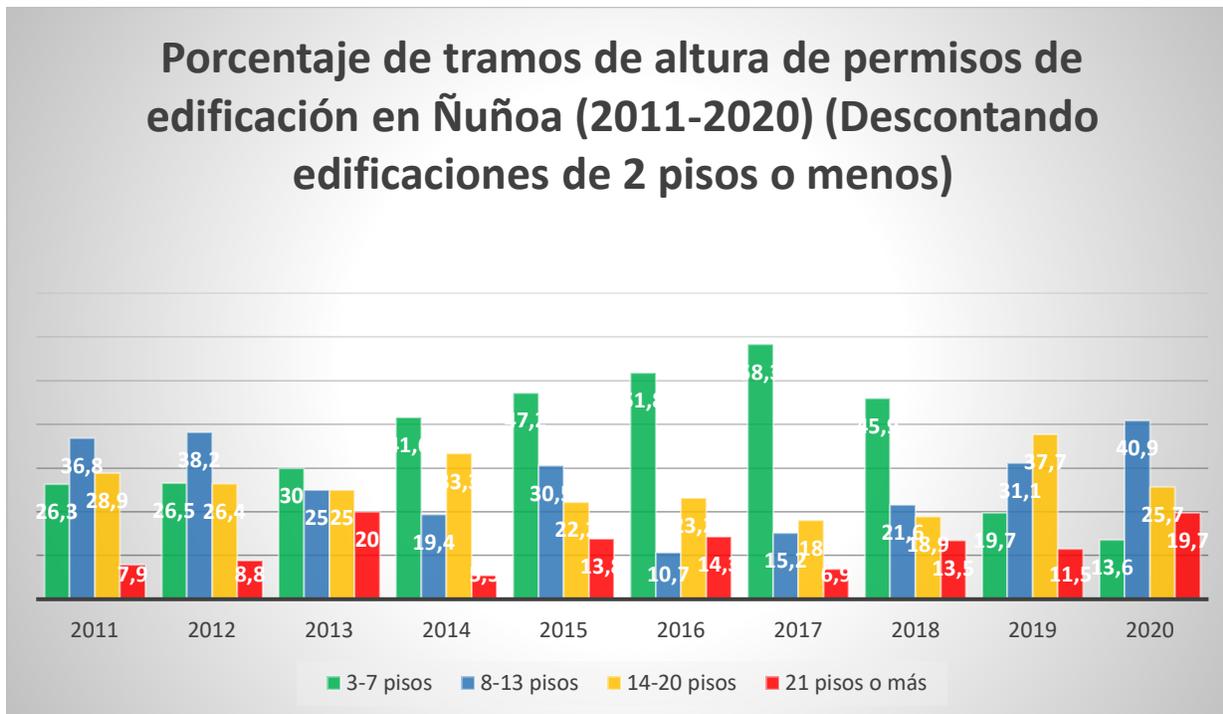


**Figura 42:** Fuente: Elaboración propia a partir de Arc GIS 10.7 y permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

Para el período 2001 al 2010 destaca la presencia inicial entre 2001 al 2004 de las edificaciones de 3 a 7 pisos, cuya participación del total por año baja en los años de mayor aprobación de proyectos, entre 2005 al 2007. En 2009 aumenta mucho su participación ya que se aprobaron solo

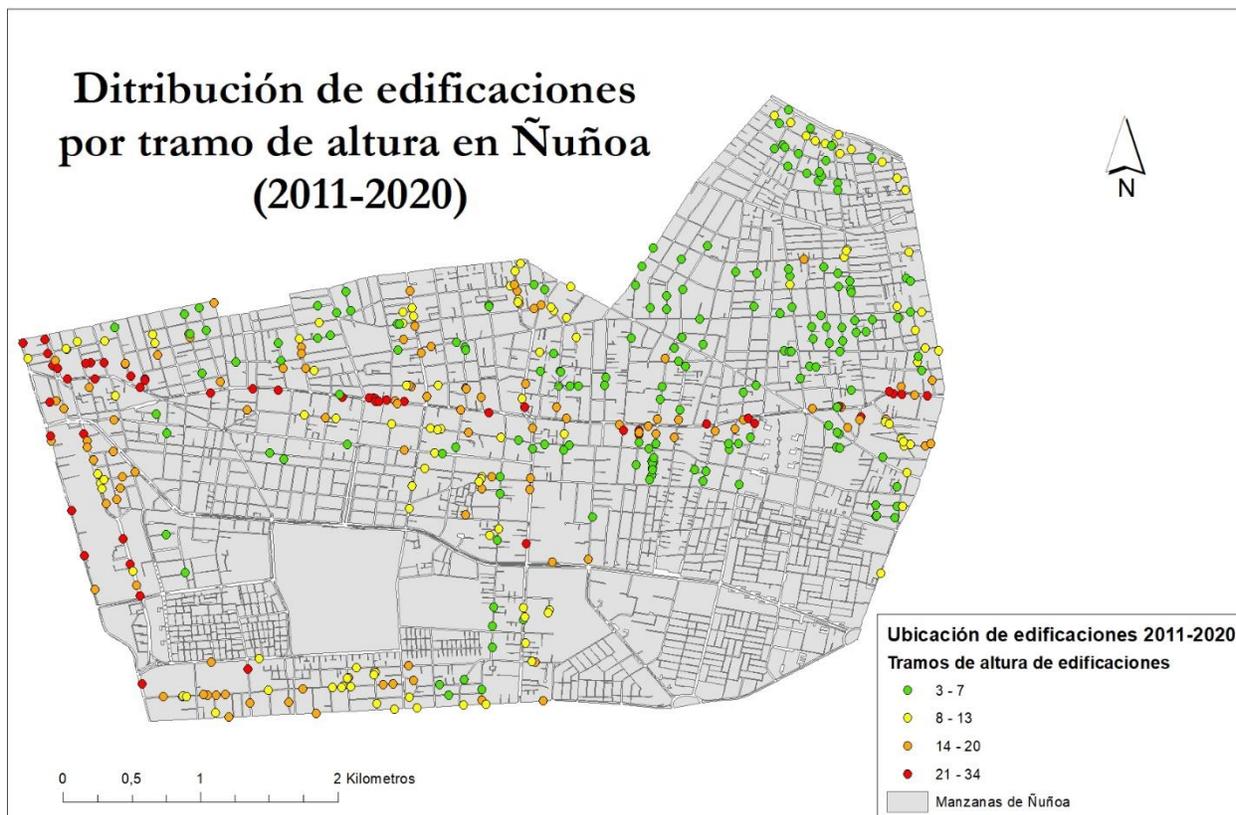
4 permisos de edificación ese año, siendo 3 de estos del tramo de 3-7 pisos. En el otro extremo, las edificaciones de 21 pisos o más aumentan desde 2005 y se mantienen constantes hasta 2010, siendo un 20% del total una cifra significativa.

En cuanto a la distribución dentro de Ñuñoa, hay una relativa dispersión de las edificaciones, pero desde Eduardo Castillo Velasco hacia el norte, fundamentalmente. De Avenida Grecia al sur hay una ausencia casi total de edificaciones y de renovación urbana. Se constata una alta correlación entre la ubicación de las edificaciones, y la zona de Ñuñoa que es eminentemente ABC1 y C2 según el Censo de 2002.



**Figura 43:** Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

Para el período 2011-2020 destaca la participación porcentual de las edificaciones de 3-7 pisos, especialmente entre 2014 - 2018, pero esta decrece desde 2017. En sentido contrario, las edificaciones que definimos como “intermedias” de 8-13 pisos aumentan sostenidamente su participación desde 2016. Las torres de 21 pisos o más también presentan una participación constante entre 6 y 20%, llegando a su peak en 2013 y 2020. Esto deja la interrogante de si esta tendencia continuará en 2021, pese a que ya han pasado 15 años desde que la ciudadanía en Ñuñoa comenzó a protestar por la elevada altura de las edificaciones (Red ciudadana por Ñuñoa, 2010)



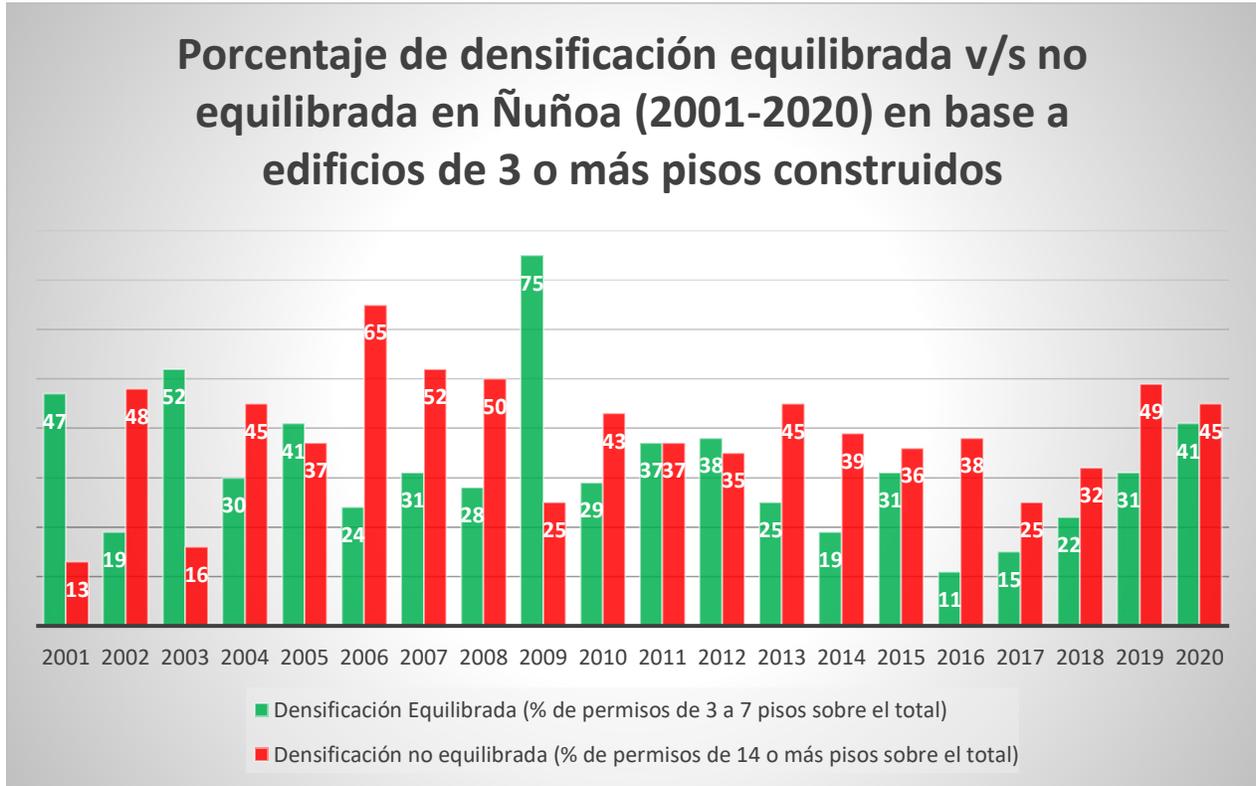
**Figura 44:** Fuente: Elaboración propia a partir de Arc GIS 10.7 y permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2011-2020)

Respecto a la distribución de las edificaciones, se puede apreciar como en torno a Avenida Irrarrázaval y Vicuña Mackenna se concentran casi todas las edificaciones de 21 pisos o más, y a la vez es el eje central comunal junto con Av. Grecia. Esto, pese a que la modificación de 2007 al PRC, se hizo para “descomprimir” el desarrollo inmobiliario en Irrarrázaval y redistribuirlo a Vespucio y Vicuña Mackenna. En términos urbanísticos se justifica lo ocurrido en Irrarrázaval, ya que no solo es una calle estructurante del AMS, sino que también porque desde noviembre de 2010 se había anunciado la construcción de la línea 3 del metro, que finalmente fue inaugurada en enero de 2019. Esto justificaba mayores densidades de población, en la medida de que había una inversión pública para facilitar el transporte y el acceso a la ciudad; esto provocó que no surtiera efecto las medidas “algo” más restrictivas del PRC de 2007 para esta zona.

### 3.2. Densificación equilibrada v/s no equilibrada

Luego de apreciar por tramos de altura la distribución de las edificaciones en Ñuñoa, corresponde sopesar el impacto de estas. Por ello se agrupó a las edificaciones de 3-7 pisos como “densificación equilibrada” (basándose en las percepciones surgidas a partir de las entrevistas y de la propuesta de Sim (2019) sobre densificación equilibrada de 7 pisos máximo), mientras que las de 14 pisos o más como de “densificación no equilibrada”. Se aprecia como desde 2004 el predominio de edificaciones no equilibradas es casi total, excepto en 2009 (por la crisis económica y baja en la cantidad de permisos ingresados) y 2012. Un signo positivo está en que desde 2017 las edificaciones de 3-7 pisos han aumentado sostenidamente, acercándose a ser mayoritarias, pero nuevamente,

quedan dudas sobre cuál será la tendencia en 2021, ya que también desde 2017 aumentó el promedio de pisos de las edificaciones aprobadas y en construcción.

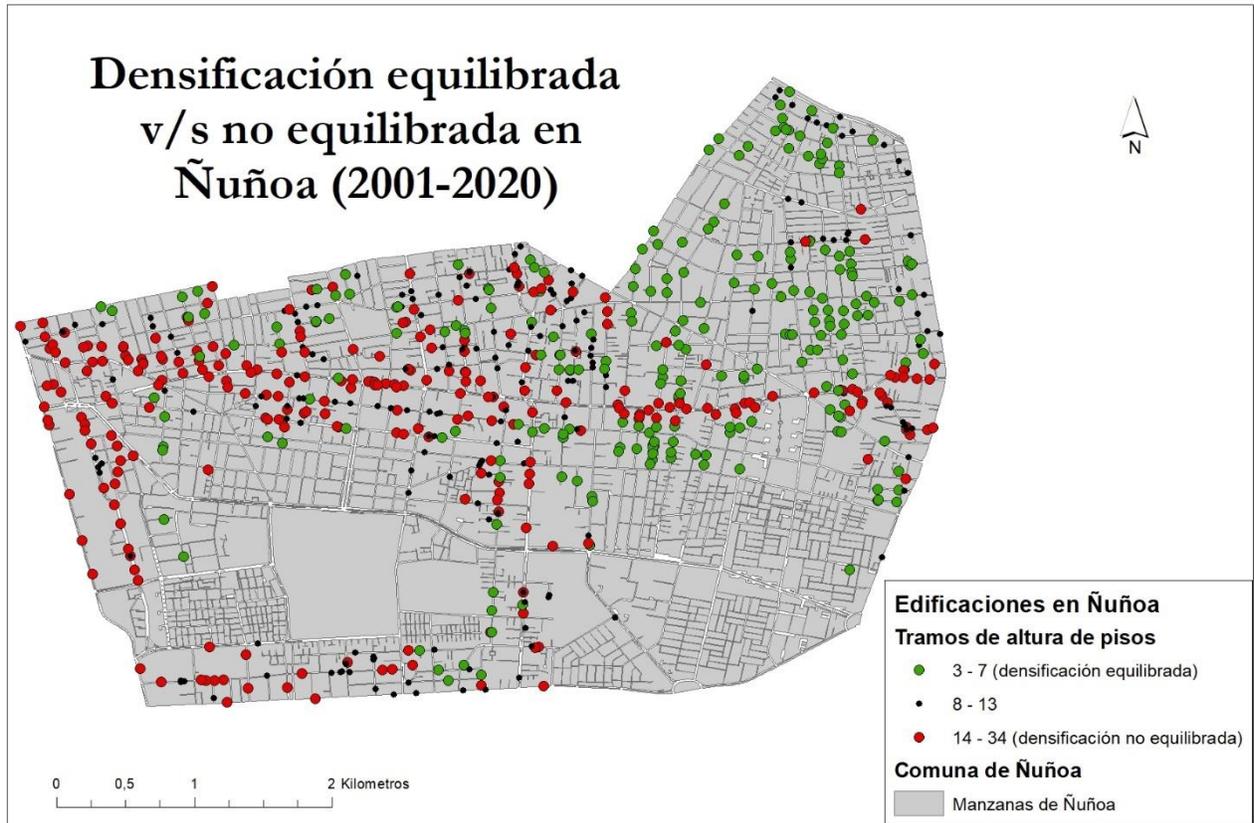


**Figura 45:** Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

| Promedio del % de permisos de edificación “equilibrada” por década<br>(no contando edificaciones de 0-2 pisos) | Década    |
|--|-----------|
| 30%  | 2001-2010 |
| 27%  | 2011-2020 |

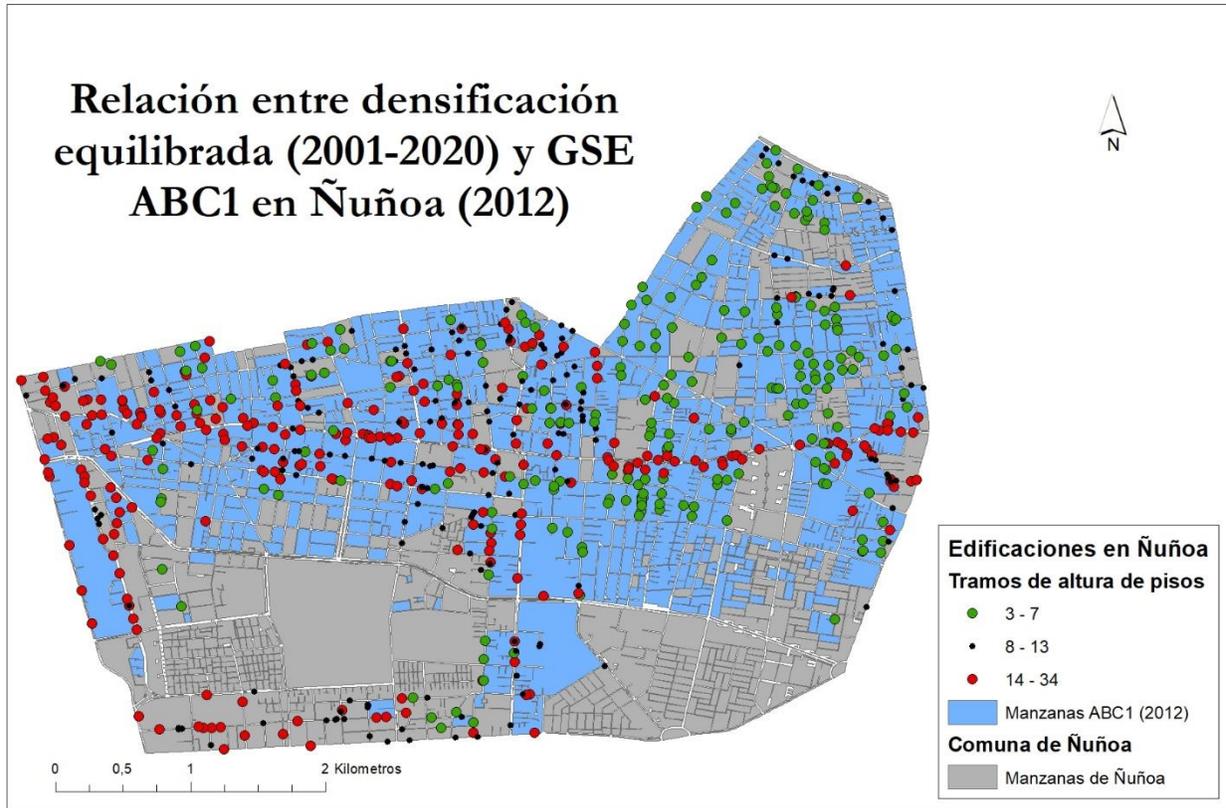
**Figura 46:** Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

Finalmente, al apreciar el mapa que diferencia el segmento de edificaciones con densificación equilibrada de los que no, se confirma su predominio en el eje Irarrázabal, Vicuña Mackenna, José Pedro Alessandri-Chile España y del sector de Nueva Ñuñoa de estos últimos. Nuevamente el que sea en las principales vías de la comuna, y límites comunales, facilita la justificación de mayores alturas, así como la presencia de la línea 5 y 3 del metro en estos ejes viales. Destaca que en Ñuñoa nororiente se concentra la densificación equilibrada casi de forma uniforme como se puede apreciar en el siguiente mapa:



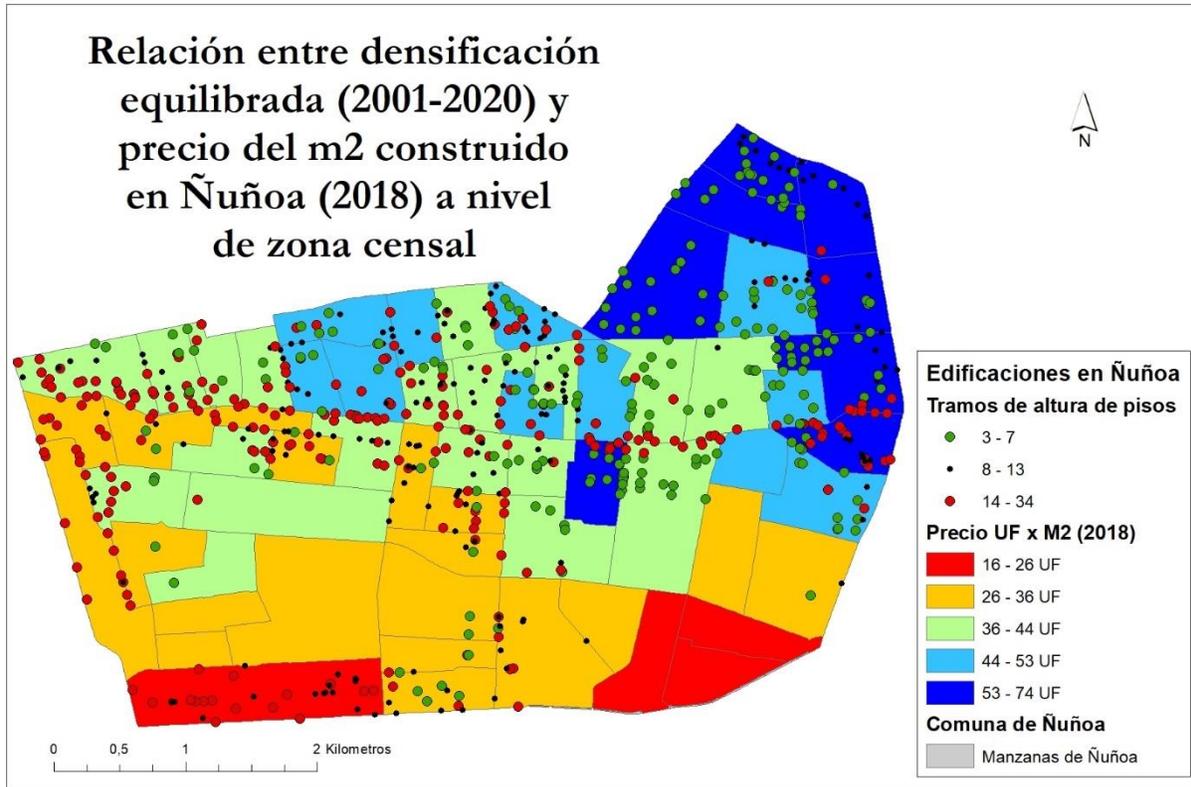
**Figura 47:** Fuente: Elaboración propia a partir de Arc GIS 10.7 y permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001 -2020)

Las primeras explicaciones de la distribución comunal de las edificaciones y sus alturas que se han formulado son respecto al PRC y sus disposiciones, a la vialidad estructurante de la comuna y a la presencia de la línea 5, 3 y 4 del metro en Vicuña Mackenna, Irrazaval y Américo Vespucio, respectivamente. Pero también puede haber otras explicaciones, que a la vez podrían anticiparnos posibles cambios en el perfil comunal. Una primera premisa sería que la distribución de edificaciones “equilibradas” es relacionable con la distribución de los GSE en la comuna: edificaciones menos invasivas para el segmento más acomodado. Pero no es así, la distribución no depende de donde esté el segmento más acomodado.

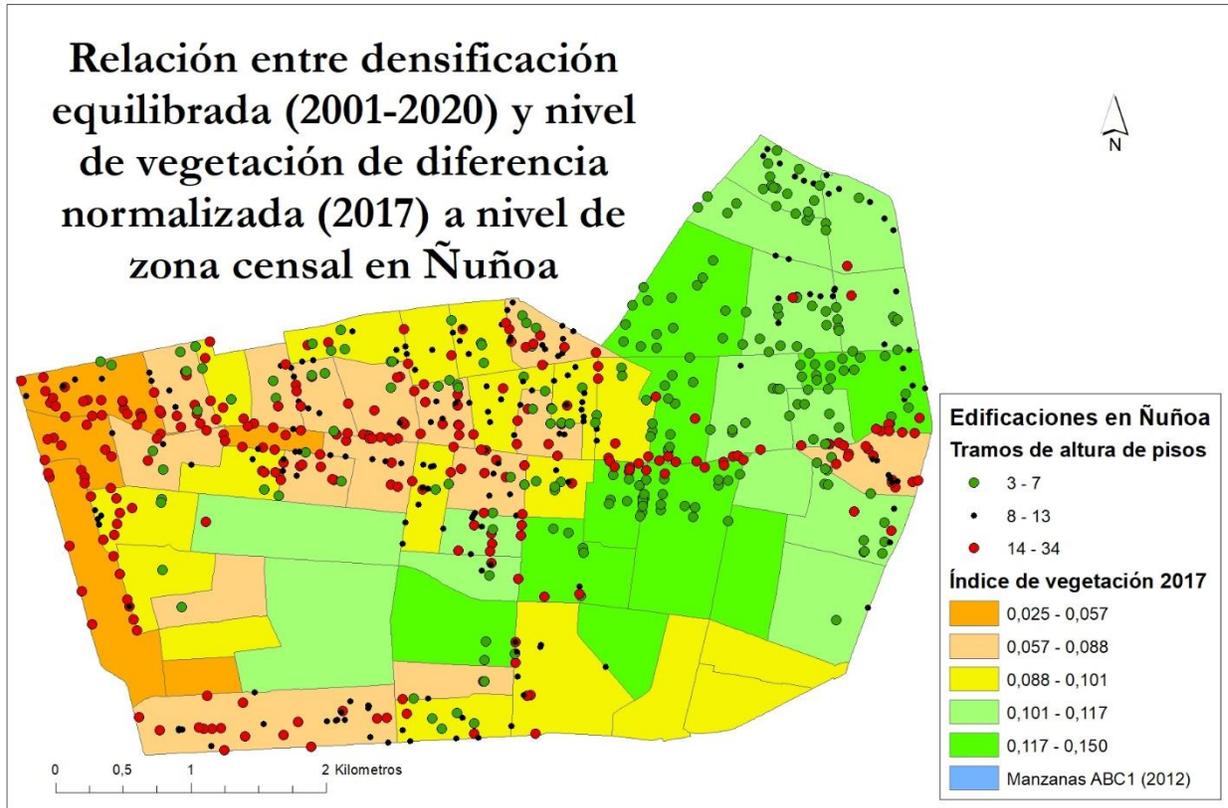


**Figura 48:** Fuente: Elaboración propia a partir de Arc GIS 10.7, permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020) y datos del Censo 2012.

Si la ubicación de los GSE no es decisora de la localización de los proyectos más amables con el entorno, entonces el desarrollo inmobiliario no sería totalmente responsable de los cambios en su distribución o proporción a nivel comunal, lo cual es una parte de lo que hemos denominado “el perfil comunal”. El precio del suelo y de construcción puede ser otra posible explicación de la ubicación de proyectos “más equilibrados”. Efectivamente se puede apreciar visualmente la correlación positiva entre los permisos de edificación de 3-7 pisos y las zonas censales con mayor valor del m<sup>2</sup> construido en Uf de 2018 (alrededor de \$27.000 en promedio). Finalmente, otra explicación de la localización de estos proyectos de edificación con densidades menores está en la distribución de las zonas con mayor cantidad de arbolado en calles y viviendas, como se refleja con el nivel de vegetación de diferencia normalizada de 2017 en la comuna. Si bien la correlación es menor a la del precio del suelo, de todas formas, es evidente especialmente en el sector de Ñuñoa nororiente, como se aprecia a continuación:



**Figura 49:** Fuente: Elaboración propia a partir de Arc GIS 10.7, permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020) y datos del SII (2018)



**Figura 50:** Fuente: Elaboración propia a partir de Arc GIS 10.7, permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020) y NDVI (2017) del OCUC.

Una parte de los permisos de 2 pisos o menos que se descartaron para apreciar el impacto de las viviendas en el total de edificaciones, es del área comercial, servicios y oficinas. Ya que Ñuñoa comenzó a densificarse, esto la volvió más atractiva para las actividades de servicios. Como se puede confirmar en el siguiente gráfico, los permisos de edificación que incluyen comercio y oficinas tienen una tendencia al alza desde 2006 al presente, respecto a su participación porcentual respecto al total de permisos de edificación por año. Esto representa un cambio en el perfil comunal importante. Tradicionalmente la comuna ha sido residencial, tranquila y con vida de barrio. El incremento de la actividad comercial, la presencia de más líneas de metro, y de grandes centros comerciales como el portal Ñuñoa (inaugurado en 2009), la posible construcción de un mall en metro Ñuble, y la cercanía del mall plaza Egaña, implican un cambio en la orientación de la comuna: hoy en día está más inserta en las dinámicas comerciales del AMS y de flujo de población flotante que trabaja y consume.



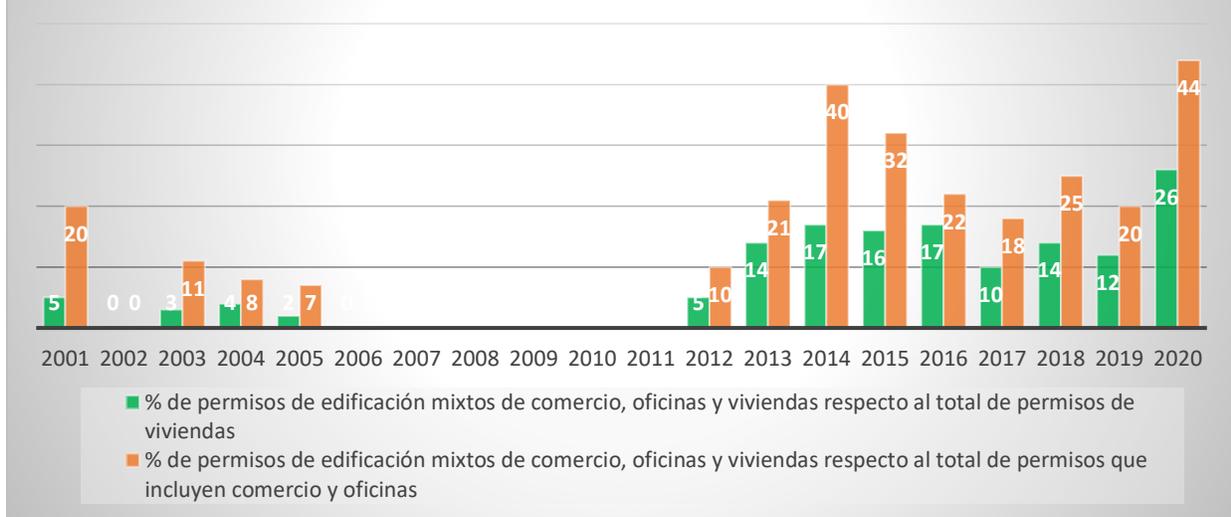
**Figura 51:** Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020).

| Promedio del % de permisos comerciales, de oficinas, incluyendo mixtura con viviendas, del total de permisos de edificación | Década    |
|---|-----------|
| 21,3%   | 2001-2010 |
| 33%   | 2011-2020 |

**Figura 52:** Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020).

Desde 2012, además, comenzaron a aparecer con fuerza la cantidad de permisos mixtos de viviendas que incluyen comercio y oficinas, como se ve a continuación. Esto también es una señal de vitalidad y progreso a nivel comunal, y a su vez de diversificación de la oferta de vivienda, que puede incluir supermercados en los pisos subterráneos de un edificio, como sucede en Irrázaval 2401, donde hay un Líder en el subterráneo, y en superficie un gimnasio, una farmacia y otras tiendas.

## Crecimiento de los permisos mixtos que reúnen viviendas con oficinas y/o comercio en Ñuñoa (2001-2020)



**Figura 53:** Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020).

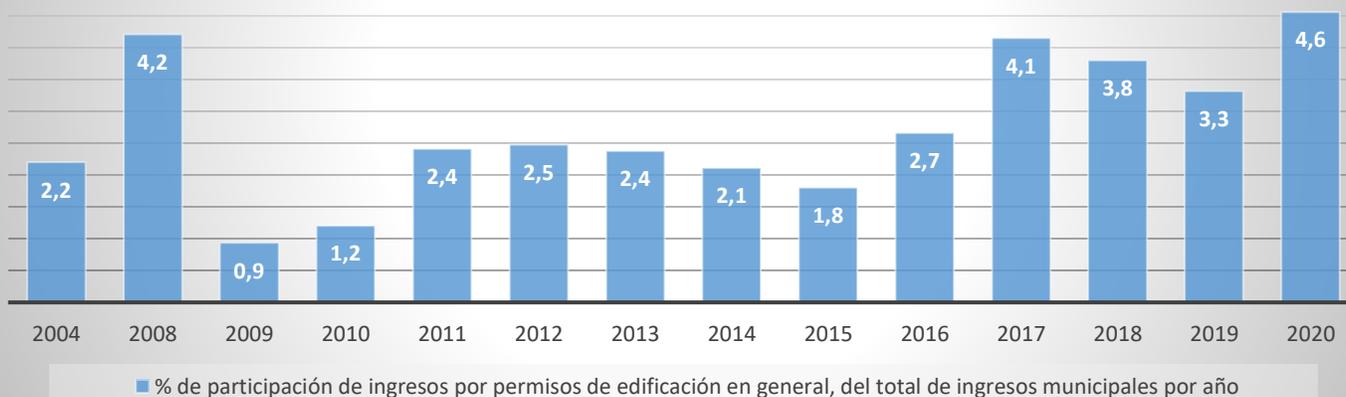
Los ingresos del municipio provenientes de los permisos de edificación también se vieron modificados entre 2005 y 2020. El dinero en verdad se ha mantenido constante, si se procede a ajustarlo al IPC desde el año 2001. También ha sido constante el porcentaje de participación de estos ingresos respecto al total del presupuesto municipal, que varía en general para el período entre 2,5 a 4,5% del presupuesto. Por tanto, si bien es una ayuda al presupuesto municipal, no es clave (ver figuras 54 y 55).

## Ingresos municipales por permisos de edificación en general, ajustado a pesos del año 2001, en millones de pesos



**Figura 54:** Ingresos municipales por permisos de edificación. Fuente: Elaboración propia en base a la calculadora IPC del Banco Central, información del Municipio y de la DOM 2001-2020

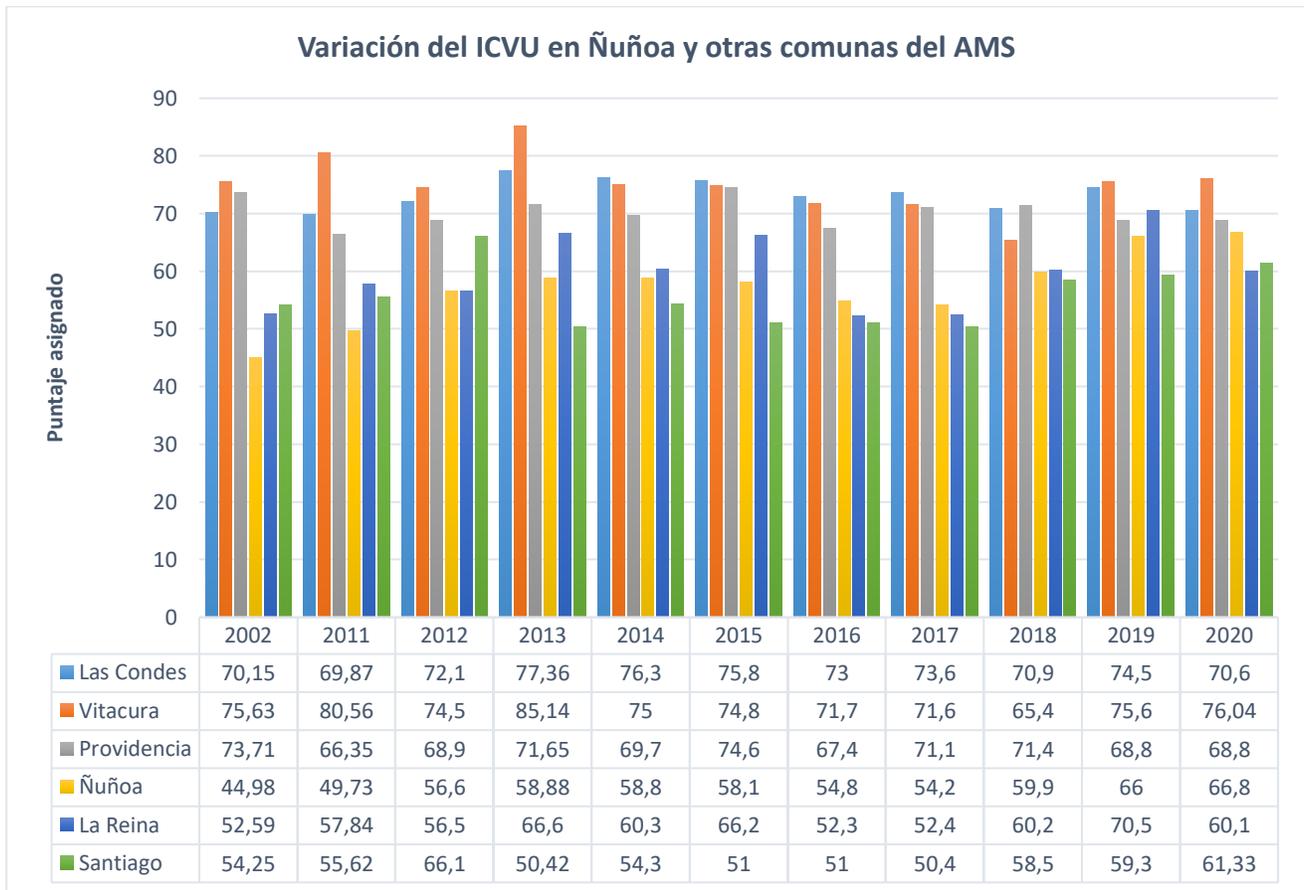
## % de participación de ingresos por permisos de edificación en general, del total de ingresos municipales por año



**Figura 55:** % de participación de los ingresos por permisos de edificación en el presupuesto municipal. Fuente: Elaboración propia en base a información del Municipio y de la DOM 2001-2020

### 3.3. Características comunales tras los primeros 15 años de desarrollo inmobiliario

Este desarrollo de la comuna tanto en densidad poblacional como comercial ¿qué tipo de impactos medibles en el perfil comunal podría traer? Una primera inquietud es respecto a la calidad de vida en la comuna. Un estudio de calidad de vida urbana realizado en 2006 posicionó a Ñuñoa como la mejor comuna para vivir en el país, según el informe de la Secretaría Regional Metropolitana de Planificación (Cooperativa, 2006); este estudio se descontinuó al año siguiente lamentablemente. Desde 2011, en cambio se realizó de forma anual un Índice de calidad de vida urbana (ICVU) en Chile<sup>2</sup>. Este considera 6 grandes ámbitos para medir la calidad de vida: 1) Condiciones laborales, 2) ambiente de negocios, 3) vivienda y entorno, 4) salud y medio ambiente, 5) conectividad y movilidad y 6) condiciones socioculturales. De los datos se puede observar una relativa alza en el puntaje comunal, frente al estancamiento de Vitacura, Las Condes, y el decrecimiento de Providencia.

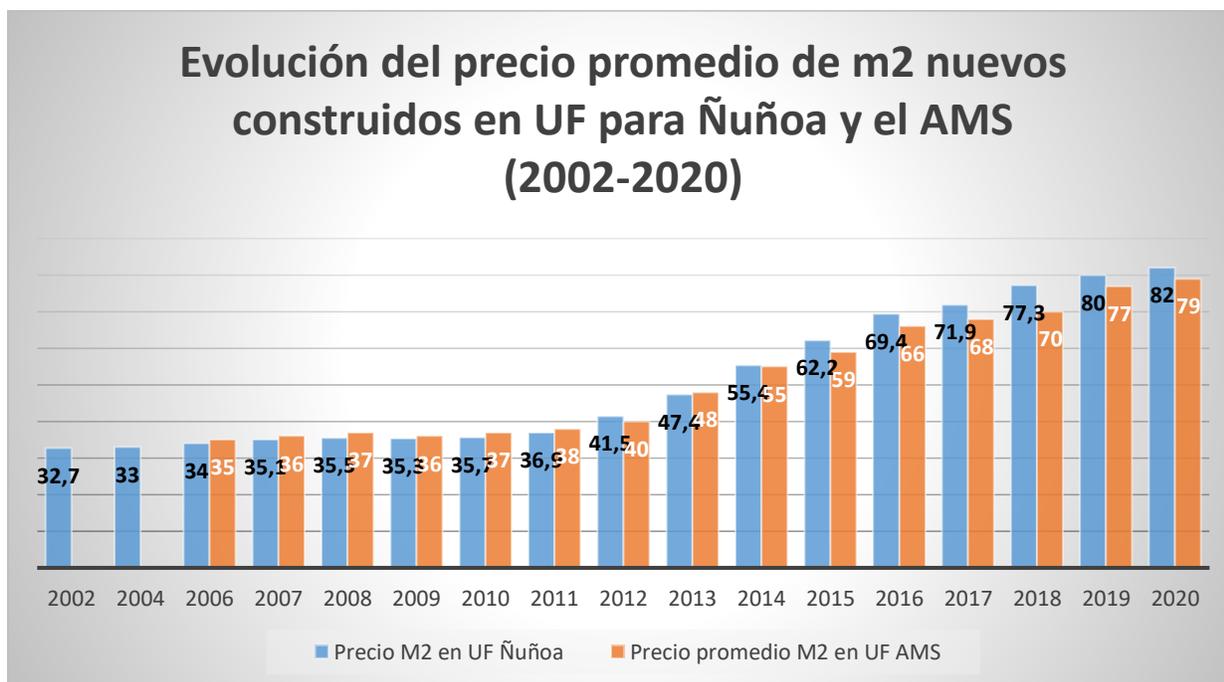


**Figura 56:** Fuente: Elaboración propia en base a ICVU (2002 y 2011-2020) del IEUT y la CCHC.

Ñuñoa tiene un buen desempeño en el índice de calidad de vida urbana, manteniéndose año a año entre los 5-6 primeros puestos, por lo que el desarrollo inmobiliario, en relación con este índice, no ha sido negativo.

<sup>2</sup> Realizado conjuntamente por el IEUT y la Gerencia de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción (IEUT, 2021)

El encarecimiento del costo de la vivienda nueva, como se señaló en la introducción, es un problema a nivel país, y en el caso de Ñuñoa no es la excepción, como se puede apreciar, siendo desde 2012 mayor a la del promedio del AMS, siendo una transformación paralela a su verticalización.



**Figura 57:** Fuente: Elaboración propia en base a información de Capitalizarme, ver en: <http://blog.capitalizarme.com/chile/2017/05/valor-del-m2-departamentos-nuevos-supera-los-22-mills-4-7-comunas-del-sector-oriental/>. Se completó con dato de Colliers International para 2018-2021. Precios promedio AMS en base a GFK Adimark. Informe Mercado inmobiliario 1T 2015-2020.

Desde 2006, como se señaló, comenzaron las críticas de parte de la ciudadanía producto del desarrollo inmobiliario, incluyendo audiencias con la autoridad edilicia, y presiones que desembocaron en la modificación del PRC en 2007. De ahí en adelante las críticas han sido constantes a este proceso, visible en periódicos como el Ñuñoíno o el sitio de Fundación Defendamos la ciudad, lo que podría darnos a entender que la ciudadanía se volvió más crítica y participativa con el paso de los años. En las elecciones municipales de 2008 fue un tema protagónico (El ñuñoíno, 2007-2008). En esta, Sabat sacó una amplia votación, defendiendo el progreso comunal, incluyendo la densificación de la comuna mediante edificaciones, pero con el respaldo de un PRC recién aprobado a fines de 2007. De ahí en adelante disminuyó su % de votación. En 2015 Andrés Zhari mantuvo el municipio en manos de Renovación nacional mostrando un discurso más tibio respecto a las edificaciones, además de haber congelado los permisos de edificación, posición distante de la que exponía en 2006, defendiendo el desarrollo inmobiliario (El Ñuñoíno, 2006, N° 93). En 2021 triunfó la alcaldesa Emilia Ríos, que está en contra del desarrollo inmobiliario invasivo en la comuna. Al revisar el desempeño electoral de las autoridades edilicias que defendieron en mayor o menor medida el proceso, no puede constatar una relación clara entre este y el grado de impacto del desarrollo urbano en la morfología urbana de la comuna.

## Relación entre resultados electorales en Ñuñoa y evolución de la densificación no equilibrada (2000-2021)



**Figura 58:** Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020) e información electoral del SERVEL (2004-2021)

La densificación de la comuna fue defendida en la primera década del s. XXI como una forma de renovar y modernizar la comuna. Viendo las cifras, es posible medir su impacto a nivel de superficie. Entre 2001 y 2020 se renovó el 12,5% de la superficie de Ñuñoa, y se edificó el equivalente al 66,8% de su superficie total.

| Período         | Superficie predial edificada | M2 construidos en total | % de superficie de Ñuñoa renovada | % de superficie edificada respecto al total comunal |
|-----------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---|
| 2001-2004       | 0,17 km <sup>2</sup>         | 0,62 km <sup>2</sup>    | 1,04%                             | 3,8%  |
| 2005-2010       | 0,42 km <sup>2</sup>         | 1,98 km <sup>2</sup>    | 2,57%                             | 12,1%   |
| 2011-2020       | 1,41 km <sup>2</sup>         | 8,3 km <sup>2</sup>     | 8,65%                             | 50,9%   |
| Total 2001-2020 | 2,04 km <sup>2</sup>         | 10,9 km <sup>2</sup>    | 12,5%                             | 66,87%  |

**Figura 59:** Impacto del desarrollo inmobiliario en la superficie comunal renovada y construida 2001-2020. Fuente: elaboración propia en base a información de la DOM de Ñuñoa.

Este proceso de renovación espacial, también se puede apreciar en la distribución de la población. La primera causa para que el municipio optara por densificar Ñuñoa fue el envejecimiento y reducción de su población. Los cambios entre el censo de 2002 y 2017 son elocuentes respecto a los resultados de la apertura comunal al desarrollo inmobiliario:

| Distribución por edad de la población | Censo 2002 | Censo 2017 | Proyección 2020 | % de variación 2002-2017 | % de variación 2017-2020 |
|---------------------------------------|------------|------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|                                       |            |            |                 |                          |                          |

|               |         |         |         |       |       |
|---------------|---------|---------|---------|-------|-------|
| 0-14 años     | 29.059  | 31.000  | 35.381  | 6,7%  | 14,1% |
| 15-29 años    | 37.701  | 42.931  | 49.377  | 13,9% | 15%   |
| 30-44 años    | 37.288  | 56.840  | 74.559  | 52,4% | 31,2% |
| 45-64 años    | 34.678  | 47.057  | 54.062  | 35,7% | 14,9% |
| 65 años o más | 24.785  | 30.409  | 36.813  | 22,7% | 21%   |
| Total         | 163.511 | 208.237 | 250.192 |       |       |

**Figura 60:** Distribución etaria de la población Ñuñoína por edad entre 2002 y 2020. En verde se destacan los principales incrementos. Fuente: elaboración propia en base a Censo 2002-2017 y proyección INE para 2020.

| Distribución de la población         | % Censo 2002 | % Censo 2017 | % proyección 2020 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|-------------------|
| Población infantil 0-14 años         | 17,7%        | 14,8%        | 14,4%             |
| Población joven 15-29 años           | 23%          | 20,6%        | 19,7%             |
| Población adulta joven 30-44 años    | 22,8%        | 27,3%        | 29,8%             |
| Población adulta 45-64 años          | 21,2%        | 22,6%        | 21,6%             |
| Población adulta mayor 65 o más años | 15,1%        | 14,6%        | 14,7%             |

**Figura 61:** Evolución porcentual etaria de la población Ñuñoína por edad entre 2002 y 2020. Fuente: elaboración propia en base a Censo 2002-2017 y proyección INE para 2020.

El cambio más evidente en el perfil comunal es su cambio demográfico. Su población dejó de tender al envejecimiento en el transcurso de los años del desarrollo inmobiliario. Sobre todo, se incrementó el segmento adulto joven entre 30-44 años. La proyección poblacional para el año 2020 pareciera ser alta, casi 50 mil habitantes entre 2018-2020, sin embargo, el número tiene todo el sentido, ya que, de las 760 edificaciones contabilizadas en este estudio, que se desprenden de los permisos de edificación, 201 son entre el año 2018 a 2020, o sea un 26,4% del total de edificaciones. El cambio en la distribución etaria de la población es interesante: la proporción de adultos y adultos mayores se estancó en un 14,7% y la de adultos jóvenes no ha parado de subir, mientras que la de jóvenes y niños ha disminuido levemente.

La evolución del sueldo promedio del hogar ñuñoíno podría evidenciar otro cambio en el perfil de los hogares ñuñoínos, pero no necesariamente. En 2006 este, según la encuesta CASEN, ganaba en promedio \$1.432.320. En 2020, consultándose el portal Sistema de información laboral (SIL) de Chile, Ñuñoa en el período agosto 2019 registra un ingreso promedio bruto de \$3.109.308. Utilizando la calculadora de IPC del banco Central, para ajustar la variación interanual del IPC, resulta que entre diciembre de 2006 y agosto 2019 la variación fue de un 53,6%, lo que significa que el sueldo promedio de un hogar ñuñoíno en 2019 debería haber sido de \$2.200.528 pesos para ser semejante al de 2006.

El promedio de miembros de un hogar en Ñuñoa era de 3,1 personas en 2002, mientras que, en el censo de 2017, bajó a 2,2 personas. Por lo tanto, el ingreso per cápita ñuñoíno en 2006 era alrededor de \$709,847 por persona en pesos ajustados por IPC a agosto de 2019. En tanto, para esa misma fecha, el ingreso por persona es de \$1.413.321 en términos brutos. El alza es considerable. Los hogares ñuñoínos tienen un mayor poder adquisitivo. Esto se magnifica por la profundización de la reducción del grupo hogar en Ñuñoa, semejante a otras comunas con alta densidad de edificaciones, como Santiago (2 personas por hogar). Si según la CASEN en 2003, a nivel nacional había 3,8 integrantes, en 2017 esta bajó a 3,1, muy superior al 2,2 de promedio de Ñuñoa, en la misma fecha. Esto la convierte en la cuarta comuna con más ingresos por persona de todo el AMS:

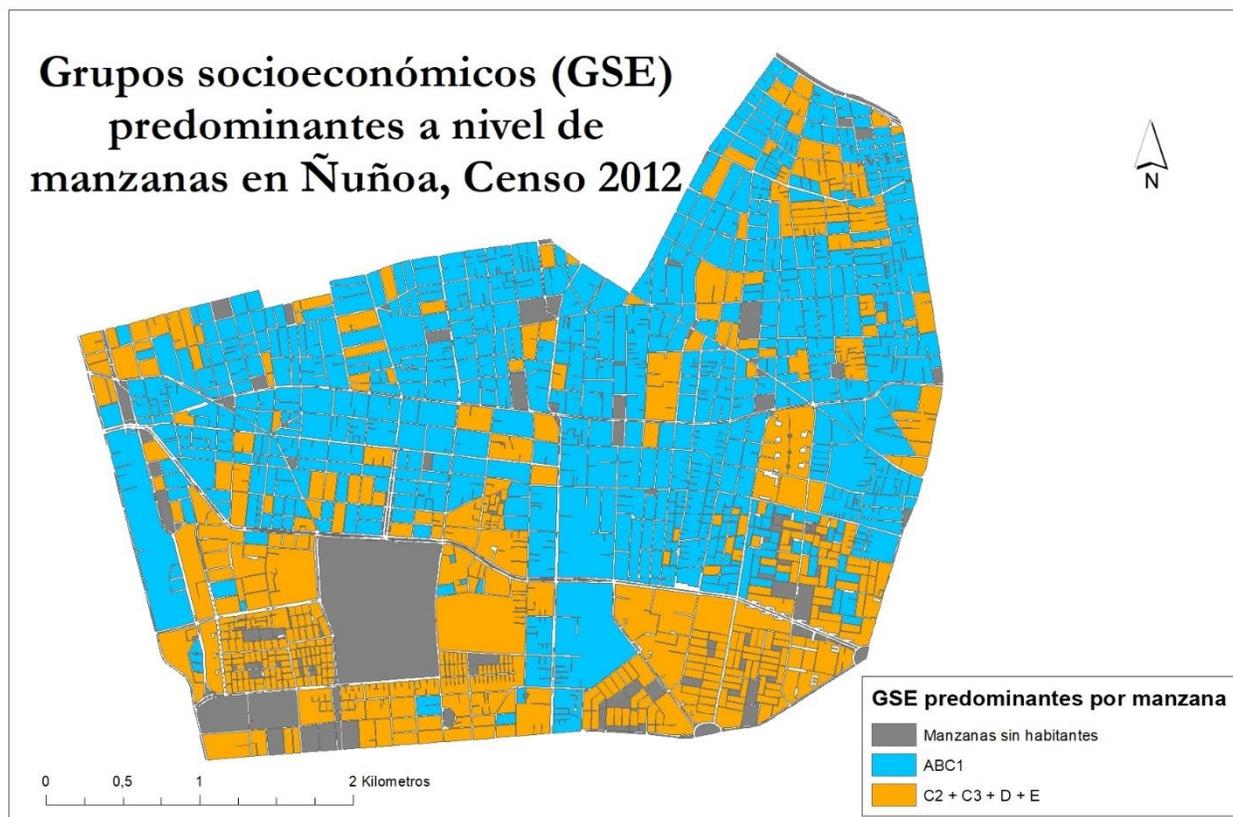
| Comuna      | Población | Viviendas | Tamaño grupo hogar | Ingresos brutos por persona en 2019 | Ingreso per cápita bruto hogar |
|-------------|-----------|-----------|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| Providencia | 142.079   | 70.738    | 2                  | 1.684.226                           | 1.684.226                      |
| Vitacura    | 85.384    | 31.745    | 2,7                | 2.196.221                           | 1.626.830                      |
| Las Condes  | 294.838   | 117.901   | 2,5                | 2.021.172                           | 1.616.937                      |
| Ñuñoa       | 208.237   | 92.121    | 2,2                | 1.554.654                           | 1.413.321                      |
| Santiago    | 404.495   | 193.263   | 2,1                | 1.135.564                           | 1.081.489                      |

**Figura 62:** Ingreso per cápita por grupo hogar en comunas seleccionadas del AMS en 2019. Fuente. Elaboración propia en base a SIL y Censo 2017.

La evolución de los grupos socioeconómicos arroja que, en general, tampoco cambió mucho la comuna. Si bien, comparando el mapa de la Figura 30 con el siguiente, pareciera que aumentó sobremanera la proporción de ABC1, esto es a nivel de manzanas. A nivel de la población, el aumento es concreto, pero no abultado. De todas maneras, podría implicar una lenta “elitización” comunal, que de todas maneras no significaría necesariamente un cambio en el perfil comunal: en 1992 los ABC1 eran el 30% de la población.

| Año Censo | ABC1  | C2    | C3    | D     | E    |
|-----------|-------|-------|-------|-------|------|
| 2002      | 22,9% | 39%   | 19,8% | 14,6% | 3,7% |
| 2017      | 28,7% | 35,1% | 20%   | 14,4% | 1,8% |

**Figura 63:** Evolución de los GSE en Ñuñoa entre 2002 y 2017. Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2002 y 2017.



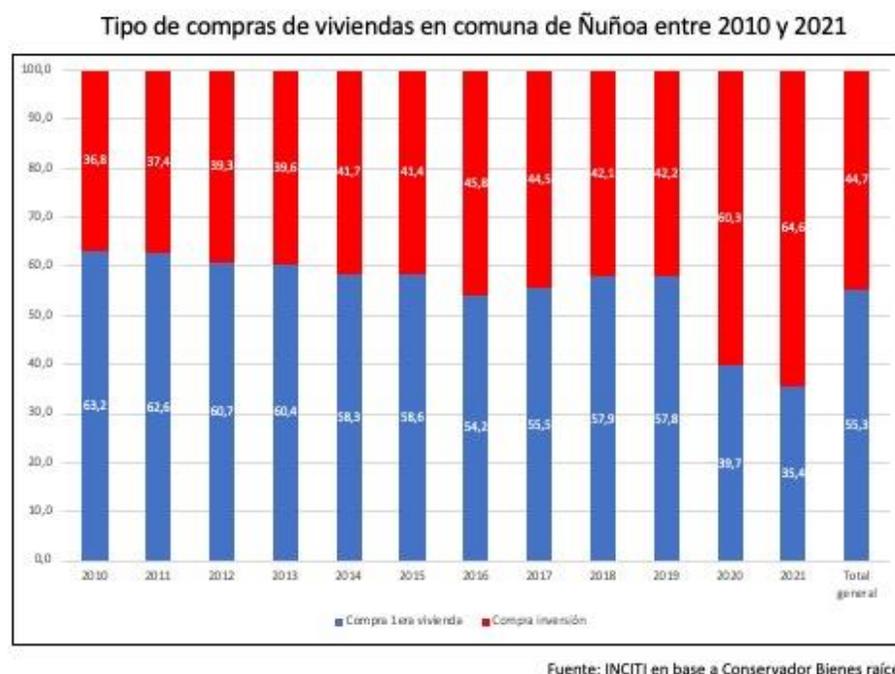
**Figura 64:** GSE en Ñuñoa a nivel de manzana en 2017. Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017 y ArcGis 10.7

El impacto de la densificación en altura en la comuna debe verse reflejado en la proporción de departamentos v/s casas. Interesante es que en 2002 ya la cantidad de viviendas de departamento era superior a la de casas. En el censo de 2017 esta proporción se volvió casi de 4/1. Se profundiza, en el fondo, una característica que es contraria a la Ñuñoa tradicional de casas con jardines del siglo XX y que habla de una Ñuñoa más metropolitana, densa y vertical.

| Proporción de hogares en casas y departamentos | Censo 2002 | Censo 2017 |
|--|------------|------------|
| Proporción de casas                            | 42%        | 25,6%      |
| Proporción de departamentos                    | 57,4%      | 74,8%      |

**Figura 65:** Proporción de hogares en casas y departamentos en Ñuñoa 2002-2017. Fuente. Censos 2002 y 2017.

En 2002 había un 32% de ñuñoínos que arrendaban su vivienda. Según la Encuesta Casen 2015 y la metodología de Link, Toro y Valenzuela aplicada a esta, resulta que en Ñuñoa hay un 29% de arrendatarios respecto al total de hogares (Link, et. al, 2019). Por tanto, otro dato resulta clave: la proporción de hogares dueños de su vivienda, o que la están pagando, v/s los que arrienda, se ha mantenido en el tiempo. Esto confirma que en Ñuñoa las familias siguen siendo en su mayoría propietarias que viven en su vivienda (Herrera & López, 2021), en medio de un contexto donde aumenta la proporción de inversionistas de viviendas en el AMS (Vergara & Aguirre, 2019a). Por tanto, el desarrollo inmobiliario no alteró el carácter de propietario del grupo hogar ñuñoíno por lo menos hasta 2016. Sin embargo, del total de la oferta de departamentos nuevos en la comuna, el 40% ha sido comprado como 2° vivienda (presumiblemente como inversión) desde 2010 a 2019, y el 60% o más se destina para inversión en los últimos dos años, por lo que podría haber una tendencia al aumento de la proporción de viviendas arrendadas, así como ya ocurrió en Santiago e Independencia (Link, et. al, 2019).



**Figura 66:** Proporción de compras de viviendas para inversión o habitar respecto al total de stock disponible (2010-2020). Fuente: INCITI y conservador de bienes raíces.

Finalmente, en 2002 si había una característica singular de Ñuñoa, era que 32,9% de su población era profesional o con más estudios, albergando el 18,1% de todos los profesionales del país. Para 2017 Ñuñoa consolida su carácter de comuna de profesionales, ya que el 47,4% de su población es profesional o tiene estudios de magíster y doctorado.

Por lo tanto, el desarrollo inmobiliario en Ñuñoa, a la luz de las cifras expuestas, produjo cambios en el perfil comunal, pero reafirmó varias características. Por un lado, cambió la distribución

etaria de la población, “rejuveneciéndose”, así como también se densificaron sus principales arterias viales. Sin embargo, son más las persistencias las que se desprenden de este capítulo: la población se ha vuelto más profesional de lo que ya era respecto del total comunal en 2002. Los grupos socioeconómicos se han mantenido casi inalterables. La proporción de arrendatarios se ha mantenido casi constante respecto a 2002 (aunque queda la inquietud de cuanto más durará esta situación) y el ingreso per cápita por habitante, se mantiene a pesar de la inflación, producto de la reducción del número de personas por grupo hogar en Ñuñoa desde 3 personas en 2002, a 2 en 2017.

## 4. Cambios y persistencias en el perfil comunal

Como se pudo apreciar en el capítulo anterior, el desarrollo inmobiliario en la comuna provocó una persistencia de la densificación no equilibrada, aumento de la cantidad de actividad comercial en la comuna y una redistribución de la población, reflejándose en el eje de Irrazábal y Vicuña Mackenna, dado su nivel de renovación con nuevas edificaciones. También se constató el mantenimiento del poder adquisitivo de los hogares ñuñoínos, superando los \$700 mil por persona, de la composición de los GSE, que no varía entre 1992 y 2017, así como de la proporción de arrendatarios y propietarios residentes en la comuna, lo que confirmaría que Ñuñoa no es una comuna de paso en el AMS.

En este capítulo se busca relevar que los dos grandes impactos de esta densificación en el perfil comunal son el aumento de la población adulta joven en la comuna y el surgimiento de una ciudadanía ñuñoína más crítica y comprometida políticamente, ya que esta reaccionó a los cambios en la morfología urbana y el perfil comunal. Para ello se usa información de la prensa, de sitios web y blogs de este período referentes a Ñuñoa que evidencian el fortalecimiento de esta ciudadanía más empoderada. También se entrevistó a siete habitantes de Ñuñoa. Las opiniones de estos refuerzan, en parte, las conclusiones extraíbles de la información disponible, y también dan pistas de cambios sociales relevantes en la comuna. (El cuadro resumen de las entrevistas y su estructura puede verse en los anexos).

### 4.1. Una mayor población adulto joven

La densificación comunal trajo la llegada de más habitantes a la comuna, lo que podríamos llamar nuevos residentes. Según un censo comunal realizado en 2007 por el Municipio, en que se averiguaron datos de la población comunal que llegó a los edificios nuevos desde el año 2000, el 74,5 eran profesionales, el 38% eran ñuñoínos que retornaron a la comuna y un 23% eran residentes previos de comunas de Santiago oriente (El Ñuñoíno, 2007). En el censo de 2017, prácticamente el 70% de los habitantes de Ñuñoa llevaban viviendo más de 5 años allí. Un 24% eran residentes provenientes de otras comunas del AMS, y solo un 4% proveniente de otras regiones (INE, 2020). Esto confirma el éxito de una de las principales justificaciones que desde la DOM de Ñuñoa se señalaba para defender el desarrollo inmobiliario en la comuna:

“Nos interesa, como comuna, que los jóvenes no tengan que buscar lugares lejanos para vivir y que, por el contrario, repoblemos Ñuñoa (...) Somos una comuna ubicada en el centro de la capital, contemplada por las políticas gubernamentales para una mayor densificación” (fragmento de la editorial de Pedro Sabat en El Ñuñoíno, 2006)

“Para quienes creemos en la necesidad de densificar Ñuñoa, sentimos esto como verdadero éxito, por razones de infraestructura, emplazamiento, condiciones barriales y de solidaridad con nuestros hijos que a través de esta densificación han podido permanecer en el suelo que les vio nacer. De paso damos cabida a jóvenes de las comunas de Las Condes, Vitacura y Providencia, a quienes -- considero de manera poco acertada-- le quitaron la posibilidad de radicarse en sus barrios por restricciones normativas que generaron un producto inalcanzable para alguien que inicia su vida laboral.” (Carlos Frías, 2012)

Se logró repoblar y “rejuvenecer” la comuna, fundamentalmente con ñuñoínos jóvenes que no necesitaron irse a otras comunas, y con un porcentaje no menor de habitantes de otras comunas que vieron en Ñuñoa una oportunidad para desarrollarse, gracias a que en 2006 fue elegida la mejor comuna para vivir, y por la serie de ventajas urbanas y de conectividad que se señalaron en los capítulos precedentes.

De las encuestas realizadas para este trabajo, de forma unánime se señala como positivo el que a la comuna hayan llegado personas más jóvenes, como por ejemplo en lo que señala un joven de 25 años, que vive hace 5 años en la comuna en su sector centro-sur:

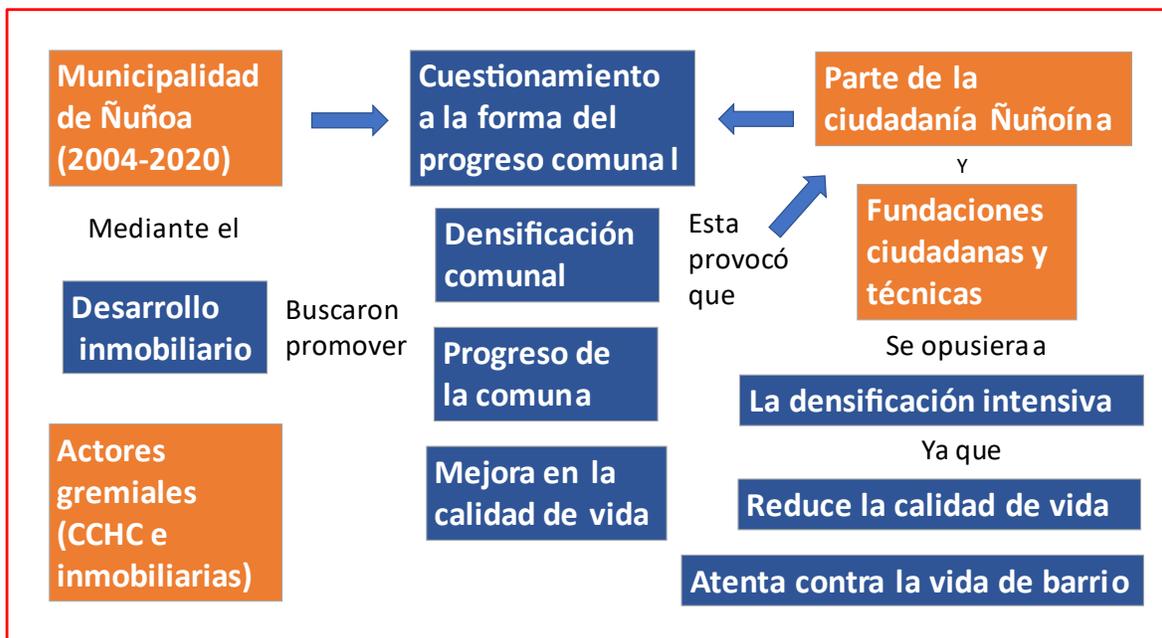
“Yo creo que es inevitable que se diera. Aunque se siguen manteniendo varios barrios de gente más grande, adulta, que son menos accesibles para gente joven. (¿y por qué inevitable que llegaran más personas jóvenes a la comuna?). Porque la ciudad sigue creciendo, y Ñuñoa es una buena comuna que mucha gente de cierto nivel socioeconómico quiere vivir ahí, entonces es inevitable que crezca. (¿y qué opinas de que se promovió la densificación para ofrecer la comuna a hijos de ñuñoínos u otras personas). Creo que es un buen análisis, algo de cierto tiene. Y no solo las familias de Ñuñoa, sino de Santiago oriente, que como toda la juventud hoy en día no tiene la capacidad de comprar una casa, y solo puede acceder a un arriendo...”

Además, esto es relacionable a la condición de Ñuñoa como comuna pericentral, aledaña tanto a Santiago como Providencia, donde también el desarrollo inmobiliario tiene parte de causa, o sea, no solo responde a la demanda, sino que también puede propiciarla, como señala un antiguo residente del área central de la comuna, de 52 años:

“O sea, yo creo que obedece a los tiempos. No es un tema al cual uno pueda o no estar de acuerdo. En rigor, esta es una comuna apreciada por sus características, una comuna de casas bien (...) además, tiene algunos espacios que son súper requeridos por la comunidad, sobre todo el adulto joven, como por ejemplo la plaza Ñuñoa, todo lo que es el sector bohemio que circunda plaza Ñuñoa; entonces todo eso en alguna medida motiva a la gente joven a trasladarse a esta comuna. Y por otra, el mismo desarrollo inmobiliario que ha privilegiado los departamentos de 1 y 2 ambientes, en el afán de captar a ese perfil de personas.”

#### **4.2. Una ciudadanía ñuñoína más participativa políticamente**

Así como establecimos como premisa que el desarrollo inmobiliario iba a tensionar el perfil comunal, también la llegada de nuevos residentes ha significado agregar una mayor complejidad al tejido social y político de la comuna, lo que nos lleva a una segunda constatación: el desarrollo inmobiliario es directamente responsable de un mayor empoderamiento comunal y compromiso de la ciudadanía en materia política, producto de la tensión que produjo en el perfil comunal al favorecer una mayor densificación, y a los cambios que provocó en la morfología urbana (Ver figura 67), que precipitaron la reacción de una parte de la ciudadanía para defender los barrios de la pérdida de sus características que consideraban más apreciadas: la vida de barrio y la tranquilidad.



**Figura 67:** Esquema de la relación/reacción de actores de Ñuñoa frente al progreso comunal e inmobiliario. Fuente: Elaboración propia.

Tanto para los antiguos residentes como los nuevos residentes la tranquilidad es un valor que escasea, y es reiterado entre los entrevistados que un problema de la densificación es el aumento de la congestión vehicular y el ruido. Por ejemplo, una antigua residente de 72 años señala que: “Lo que complica un poco es que llegan más autos, la cuadra se llena más. Es bonito en todo caso que venga gente joven, ¿no?”

Pero también una entrevistada de 22 años, con 11 años viviendo en la comuna, concuerda en el punto:

“Porque hay más contaminación ambiental en general, visual, y... bueno es que en el edificio que vivía antes nos cambiamos literal porque nos pusieron una construcción al lado. Mi edificio era chico, como de 4 pisos, y nos pusieron al frente uno de 20 pisos. Todo se ve afectado, hay mucho ruido, y tenía como los maestros al lado, los camiones, el polvo.”

Sin embargo, ambas entrevistadas viven en barrios donde la densificación no ha sido tan intensa. La que tiene 72 años vive en el sector de Pedro Torres, un barrio de los más tranquilos y homogéneos de la comuna, y la que tiene 22 años en el sector de la plaza Guillermo Francke, otro lugar tranquilo, aunque un poco más cerca de la influencia de edificaciones. Es interesante que un entrevistado joven, de 25 años, que vive en Dublé Almeyda, al lado de Irrazaval y se ve expuesto a un gran ruido, ni lo mencionó en la entrevista, un signo de que tiene otras prioridades, como la conectividad, la cercanía a metros, y vive en un edificio de 21 pisos.

La pérdida de esta tranquilidad para antiguos residentes y personas con muchos años viviendo en la comuna, unido a los cambios visuales y sonoros visibles a lo largo de Irrazaval y algunos

sectores cercanos a calles como Manuel Montt, Pedro de Valdivia y Chile-España, explican que se constituyó una primera organización para protestar por ello en el año 2006. En ese momento se creó la Red ciudadana por Ñuñoa, donde adherentes de distintas juntas de vecinos y de 10 organizaciones barriales aunaron fuerzas. Su descripción de 2010 deja clara su posición:

“La Red Ciudadana Por Ñuñoa es una organización de vecinos que nace en reacción a la voraz destrucción de los barrios de la comuna durante los últimos 4 años, lo que hemos denominado la MASACRE URBANA DE ÑUÑO A, debido a la imposición por parte del alcalde Pedro Sabat de políticas urbanas municipales centradas en el negocio inmobiliario, sustentadas tanto por el boom del mercado de la construcción de la última década como por la laxitud de la legislación en materia de urbanismo, participación ciudadana y de evaluación medioambiental del país. Cuando hablamos de masacre urbana, nos referimos a ese fenómeno. Es una política de exterminio, de tabla rasa, de tierra quemada del territorio.”

Entre sus integrantes le plantearon reclamos al Municipio. Tuvieron también una audiencia pública el 21 de junio de 2006, donde hubo exposición de posiciones, “agresiones verbales” a la autoridad municipal y al DOM (El ñuñoíno, 2006), entre otras vicisitudes, en donde se reclamaba fundamentalmente por la pérdida de calidad de vida. Para el Alcalde, lo que ocurría era que había un “grupo minoritario, vociferante y lleno de odio” (El ñuñoíno, 2006) que quería enfrentarlo de cara a la ciudadanía. La situación no se calmó pese a que comenzaba un proceso para la modificación del PRC desde septiembre de 2006 con la iniciativa del mismo Sabat. El 1 de julio de 2007 la Red ciudadana por Ñuñoa presentó formalmente una solicitud para rebajar las alturas de las edificaciones futuras en la comuna a 4 pisos. La idea era lograr 12.000 firmas, que sería el 10% del padrón electoral de ese entonces, para obligar a iniciar la toma de conocimiento y el respectivo proceso, pero se lograron 8.000. Pese a ello fue una alta cifra, dado los costes notariales y de difusión que implicaron. De todas formas, se aprobó en noviembre de ese mismo año la modificación N° 10 al PRC que rebajó alturas en Irarrázaval. Esto, sin duda, jugó un rol en la elección de fines de octubre de 2008, donde Sabat logró una aplastante victoria por casi 60% de los votos, que confirmó que una mayoría de ñuñoínos estaba conforme con su gestión.

¿Era una minoría el grupo organizado de ñuñoínos que protestó frente al desarrollo inmobiliario? No podría asegurarse eso, pero no fueron mayoría al momento de la elección de 2008, donde también el tema de la seguridad, la calidad de vida y las mejoras en el transporte eran importantes. De hecho, Ñuñoa entre 2002 a 2007 fue elegida la comuna más segura de Chile, por lo que en 2006 coincidió que esta era señalada como la comuna con mejor calidad de vida, la más segura y la que más personas querían vivir (en mayo 2008 según la encuesta de la fundación Giro país) (El ñuñoíno, 2008). Por lo tanto, todavía no puede señalarse que el desarrollo inmobiliario había ayudado a cambiar el perfil tradicional de la comuna.

Entre 2008 a 2012 no hubo muchos hitos relevantes en el plano de la organización vecinal, excepto la protesta por la privatización de la pérgola de la plaza Ñuñoa 2011, que finalmente no se concretó. En esos años el desarrollo inmobiliario continuó con fuerza y regularidad desde 2010, y el anuncio de las líneas 6 y 3 del metro para la comuna entre 2009 y 2010 la volvieron un lugar más codiciado para la construcción. En las elecciones municipales de 2012 Sabat casi pierde la alcaldía,

ganando por menos de 100 votos el cargo frente a Maya Fernández, socialista opositora a la forma que había tomado el desarrollo comunal, entre otros temas. Desde ahí en adelante comenzaron un cúmulo de hitos y polémicas, en que la profundización del desarrollo inmobiliario y polémicas de la DOM sobre permisos mal aprobados o viciados, empujaron a una mayor protesta de distintos actores comunales.

Por ejemplo, desde febrero de 2014, Red ciudadana por Ñuñoa llamó a juntar firmas para defender de la “depredación” inmobiliaria el sector de Ñuñoa nororiente. En mayo de ese año el Ñuñoark Times destaca que el COSOC de Ñuñoa sesiona con suerte 5 veces al año desde 2012 y que el Alcalde no asiste a las reuniones ni lo toma en consideración. En junio de ese año el edil, por encontrarse en Perú, no asistió a una reunión con Red ciudadana Ñuñoa, agendada previamente, provocando un entendible descontento. Ya en octubre de 2015 renuncia Sabat, meses antes de ser denunciado por el caso basura, y lo reemplaza Zahri en el municipio, alguien que ya en 2006 defendía como concejal el desarrollo inmobiliario, pero que fue suavizando su discurso, ya que en su período redujo las facilidades para edificar en altura.

En 2017 se destapan irregularidades en la DOM, que obligan a la renuncia de su cargo a Carlos Frías, sempiterno director de obras desde el año 1987. Un blog de la organización de vecinos de la junta n°2 los adoquines, es clara al expresar que:

“no existe otro Municipio (de Ñuñoa) que haya perdido tres recursos de Protección y Cinco reclamos de ilegalidad en permisos de edificación y anteproyectos, que tenga innumerables informes desfavorables del SEREMI Metropolitano del MINVU, con informes de Contraloría y diferentes sumarios cuyas consecuencias y resultados aún se encuentran en pleno desarrollo. (...) Carlos Frías López, funcionario subalterno del Alcalde, y otras altas autoridades dejaron a los ñuñoínos solos e indefensos frente al asedio de no pocas inmobiliarias inescrupulosas interesadas solo en aumentar los metros cuadrados que podían poner en venta en la comuna.” (barrio los adoquines, 2018)

La toma de conocimiento en 2018, de la comunidad de vecinos cercana al metro Plaza Egaña y Ñuble, de que se había aprobado permisos de edificación para la construcción de torres de más de 30 pisos, y en el caso del sector Ñuble, del mall Vivo, provocó una reacción que demuestra la nueva articulación que se estaba generando entre vecinos.

En febrero de ese año se supo del megaproyecto de la inmobiliaria Fundamenta en Plaza Egaña. Una de las principales causas que esgrimieron los vecinos para oponerse a la construcción de su megaproyecto fue la cantidad de nuevos habitantes que se pronosticaban: 24.000 nuevos aproximadamente, lo que sobre congestionaría el sector. Esto era aumentar la población comunal en casi un 10%. El integrante del COSOC de la Municipalidad de Ñuñoa, Ulises Valderrama declaró que se estaba “reventando Ñuñoa”, y comentó que se presentaron seis cartas con observaciones a la construcción, sin embargo, el Servicio de Evaluación Ambiental las rechazó argumentando que la arremetida inmobiliaria “no generaría cargas ambientales en las comunidades próximas” (Radio U de Chile, 2018).

En medio de las protestas, la inmobiliaria Fundamenta tramitaba ante el Servicio de Evaluación Ambiental la Declaración de Impacto Ambiental (DEA) del proyecto, modalidad que no

requiere de participación ciudadana. Andrés Zarhi, alcalde de Ñuñoa, dice que en noviembre envió un oficio al SEA “precisamente para defender a los vecinos, para que se les consultara por este megaproyecto. Pero nos contestaron que no correspondía la participación de los vecinos, porque este proyecto no tiene beneficio social”. (Economía y negocios, 2018).

Finalmente, la Comisión de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana, aprobó de manera unánime el proyecto en 2019 con algunas mejoras: de 1828 departamentos que se contemplaban, se propusieron y aprobaron 1762.

En paralelo a este proceso, y como complemento de vecinos que reaccionaron a su vez a la construcción del Mall Vivo, fue la convocatoria al 1° foro ciudadano Ñuñoa por el derecho a la vivienda digna y la ciudad, defendamos nuestros barrios, el 20 de abril de 2018. Las exposiciones de este foro fueron:

- Contexto urbano Ñuñoa
- Proceso participativo barrio Suárez Mujica
- No al Mall vivo
- Vivienda social en Ñuñoa
- No al mega-proyecto plaza Egaña
- Corrupción de DOM en Ñuñoa

El problema, en ambos casos, fue el visto bueno del SEA, que desestimó la participación ciudadana, al no considerarla necesaria. Por ejemplo, respecto al Mall Vivo el medio digital el Desconcierto narra que:

“En cuanto el proyecto llegó al barrio, los vecinos quisieron reunirse con sus ejecutores. Buscaban exigir una participación real que, aseguran, les fue denegada en más de una ocasión por parte del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), el organismo encargado precisamente de generar un encuentro entre ambas partes. El motivo es que el proyecto no generaría cargas ambientales para las comunidades próximas y que, por ende, “no es necesaria la participación ciudadana” ...” (El Desconcierto, 2020).

Finalmente, el proceso de participación ciudadana fue aprobado, pero hasta el día de hoy el proyecto del Mall sigue en ciernes, no siendo desestimado por las autoridades respectivas, pese a la protesta de los vecinos. En marzo de 2021 un tribunal desestimó un reclamo de vecinos. El 19 de junio el SEA le dio la aprobación final al proyecto, provocando nuevas manifestaciones, incluyendo de la nueva alcaldesa electa (El Mostrador, 2021)

Tanto la constancia del desarrollo inmobiliario, como las polémicas de la DOM y en específico de estos dos megaproyectos en el suelo comunal, dan a entender que generan una presión sobre la ciudadanía y su consiguiente reacción, en defensa de la vida de barrio y de su calidad de vida. Como dice un entrevistado de 25 años, que reside hace 5 años en la comuna, el tema inmobiliario no lo sintió tan relevante a escala comunal, sin embargo, recién en los 3 últimos años ha tenido una mayor visibilidad por los hechos relatados:

“no creo que mucha gente haya participado en esas protestas, pero si mucha gente no se vio llamado por eso que se vivía en Ñuñoa, debió ser porque tenían otras prioridades, y Sabat las cubría. Igual creo que en los últimos años se han sentido más los malos efectos de los edificios, las inmobiliarias etc. Por eso salió la nueva alcaldesa. (entonces ¿tú crees que parte de la explicación de que salió es por estar en contra del desarrollo inmobiliario?) Si, yo creo que acá hizo más sentido. En los últimos años recién ha sido un tema más relevante.”

El desarrollo comunal fue un tema de la campaña de la recién electa alcaldesa de Ñuñoa. En el preámbulo de su sitio web donde está su programa, dice: “Hoy es claro que el desarrollo de las ciudades está a merced del mercado y las inmobiliarias,” (Ríos, 2021). Misma opinión tiene uno de los entrevistados que tenía 52 años y vive en plena zona densificada.

“entonces al final estos planes (PRC) obedecen a las necesidades y requerimientos de las inmobiliarias, no obedece a las necesidades de la gente, porque un plan bien pensado y estructurado parte su desarrollo contemplando el beneficio de los vecinos.”

Interesante es constatar que, desde la introducción del voto voluntario, la participación electoral en las elecciones municipales de Ñuñoa ha aumentado en los últimos nueve años. Incluso, en la última elección, con las sensaciones cercanas del estallido social de 2019, y la temática del desarrollo comunal y la recuperación del municipio para los ñuñoínos (Ríos, 2021), motivaron una participación electoral récord.

|  | 2012 | 2016 | 2021 |
|--|------|------|------|
| Porcentaje de participación electoral en elecciones municipales de Ñuñoa | 45%  | 36%  | 64%  |

**Figura 68:** Fuente: Elaboración propia en base a información del SERVEL de Chile.

En conclusión, el análisis de los hechos, opiniones de actores, y entrevistas de habitantes de la comuna, dan a entender que el desarrollo inmobiliario ha tensionado el perfil comunal cambiando tanto sus características demográfico-etarias, y en el grado de participación de su ciudadanía, debido a la magnitud de proyectos inmobiliarios, a la constancia del proceso de densificación y a las inconsistencias de la legislación vigente, que alteran las condiciones de vida de los ñuñoínos.

### III. Conclusiones:

El presente trabajo se propuso investigar el desarrollo inmobiliario vivido en la comuna de Ñuñoa durante los últimos 15 años, con el propósito de ver la tensión que generó este en el perfil comunal, definido en este trabajo como la suma de características que la distinguen, como su composición etaria, nivel educacional y de ingresos del grupo hogar, porcentaje de arrendatarios en la comuna y el estado de la participación política de su población.

La metodología utilizada fue eminentemente cualitativa, combinando información de distintas fuentes para caracterizar el desarrollo inmobiliario en la comuna y comprender sus consecuencias en el perfil comunal, a fin de responder a la pregunta central de la investigación: ¿Cómo los cambios en el desarrollo inmobiliario en Ñuñoa entre 2005 y 2020, han incidido en un nuevo perfil comunal?

Los resultados de este trabajo pueden sintetizarse en dos partes: los relativos a las características que tuvo este desarrollo inmobiliario en Ñuñoa, visto a través de los permisos de edificación fundamentalmente, y a los cambios y continuidades en el perfil comunal, vistos a través de la prensa, blogs en internet de organizaciones, y entrevistas a antiguos y nuevos residentes.

En la hipótesis se señaló que el perfil “tradicional” de la comuna cambió producto de la densificación y verticalización de estos 15 últimos años. En el primer capítulo se definió que era este perfil tradicional: una comuna de clase media, profesional, vanguardista en el plano educacional, y con su población más predispuesta a abrazar los cambios que la modernidad conllevaba a mediados del siglo XX (Stern, 2021). A lo anterior se le debe complementar que este perfil, y el carácter residencial de la comuna se afianzó sobre todo entre la década de los 80’ y 90’, en que la población comunal se estancó (y levemente decreció) y no hubo grandes transformaciones urbanas ni morfológicas.

En el segundo capítulo se termina de responder al primer objetivo específico de este trabajo: caracterizar el perfil tradicional de la comuna, previo al desarrollo inmobiliario desde 2005, en el plano urbano y social. En este capítulo se expone las causas que gatillaron el desarrollo inmobiliario en la comuna: la iniciativa del Municipio y de la DOM para revertir el leve desdoblamiento ocurrido entre los censos de 1992 y 2002, así como la obsolescencia urbana de parte de los inmuebles de la comuna y la falta de actividad privada y comercial en la Avenida Irrazaval, principal arteria de Ñuñoa. Además, se expusieron, mediante la información del censo de 2002, las variables seleccionadas en este trabajo que constituyen el perfil comunal, a fin de demarcar cuáles eran las características de la comuna previas a la tensión que iba a generar la densificación posterior.

El postulado central de la hipótesis de este trabajo fue que el desarrollo inmobiliario produjo cambios en el perfil comunal, desglosándose estos cambios en las siguientes afirmaciones que era necesario corroborar:

1. Se reafirmó el carácter profesional y de clase media y media alta de su población.
2. La comuna se densificó desigualmente, privilegiándose la edificación en sus vías estructurales.

3. Disminuyó la accesibilidad a la vivienda nueva por parte de su población, entendiendo esta como la relación entre el precio promedio de una vivienda nueva, y el salario promedio comunal.
4. Rejuveneció su población producto de la llegada de nuevos residentes adultos jóvenes.
5. Se puede apreciar las diferencias entre los antiguos y nuevos residentes, que tienen visiones contrapuestas respecto a la densificación en la comuna, su utilidad y sus consecuencias.
6. Se dieron cambios en el perfil de la participación política comunal, con un habitante más comprometido políticamente producto de los cambios de su territorio.

Respecto al punto uno, se corrobora a través de la caracterización de la comuna según los datos disponibles para los años 2017-2018 en el capítulo tres. Un 47,4% de sus habitantes en 2017 son profesionales, una de las tasas más altas de cualquier comuna del país. Los GSE de la comuna siguen siendo semejantes si se comparan entre 2002 y 2017, con un leve aumento de los ABC1. La proporción de hogares en la comuna que son propietarios de su vivienda o en proceso de pagarla sigue siendo de 2/3, aunque a largo plazo, a la luz de la proporción de nuevas viviendas compradas para invertir (un 60% del total en los últimos 2 años) vaticinaría un cambio en este apartado.

El segundo punto también se corrobora, ya que en el capítulo 3 queda confirmado que la densificación se realizó fundamentalmente en el eje Irrazaval, Dublé Almeyda, Vicuña Mackenna, Pedro de Valdivia y Chile-España; mientras que sectores al sur de Avenida Grecia solo en los últimos 4 años han visto la irrupción del desarrollo inmobiliario.

El tercer punto no es sencillo de dirimir. Se constató el aumento tanto de precios de viviendas como del ingreso per cápita del hogar ñuñoíno. La siguiente tabla resume los aumentos porcentuales del precio del m<sup>2</sup> en UF y de los salarios promedio de un hogar Ñuñoíno en 2006 y 2019:

|  | 2006   | 2019        | Variación |
|--|--|-------------|-----------|
| Precio del m <sup>2</sup> de vivienda nueva construida | 34 UF  | 80 UF       | 135,3%    |
| Salario promedio de un hogar ñuñoíno                   | \$1.432.320<br>\$2.193.664 (ajustado a inflación de 52,3% entre agosto de 2006 y 2019) | \$3.109.308 | 42%       |
| Salario per cápita de un hogar ñuñoíno                 | \$709,847 (ajustado a inflación de 52,3% entre agosto de 2006 y 2019)                  | \$1.413.321 | 99%       |

**Figura 69:** Cuadro resumen de variación de precios de vivienda y de sueldos del grupo hogar ñuñoíno. Elaboración propia en base a CASEN 2006 y SIL 2019.

A simple vista, es evidente que el aumento del salario del grupo hogar ñuñoíno en 13 años no alcanza a equiparar el enorme incremento del precio de nuevas viviendas. Sin embargo, producto de

la disminución del tamaño del grupo hogar en esos años, de 3,1 a 2,2, es que el salario per cápita aumentó más, de tal forma que la accesibilidad a la vivienda nueva ha disminuido, pero no de forma considerable. De todas formas, se hará más difícil en el corto plazo producto del aumento de las tasas de interés del banco central.

Uno de los principales hallazgos de la investigación es el rejuvenecimiento poblacional, pasando de un predominio de población adulta en 2002, a una adulta joven en 2021, con casi 1/3 del total comunal, que se relaciona a su vez con la disminución del tamaño del grupo hogar niñoño.

Respecto al punto 5, desarrollado en el capítulo 4, las entrevistas confirman una separación entre las posturas de los antiguos y los nuevos residentes. Por ejemplo, un nuevo residente que lleva 7 años viviendo en la comuna, ni siquiera mencionó el ruido o la congestión vehicular como un problema. Los posicionamientos respecto a las temáticas abordadas no son, en todo caso, absolutos, las diferencias de sexo, de edad, de ubicación dentro de la comuna, de movilización dentro de la misma son variados, y reflejan una mayor complejidad respecto a este punto. Futuras investigaciones tendrán la misión de desglosar de mejor forma estas temáticas vistas entre antiguos y nuevos residentes, con un mayor número de entrevistas que de más representatividad a las conclusiones que se puedan establecer. El siguiente cuadro resume de forma aproximada los posicionamientos de los entrevistados:

| Entrevistados    | Renovación urbana                            | Densificación equilibrada                          | Gentrificación de la comuna                                  | Rejuvenecimiento comunal       | Distribución de propietarios y arrendatarios                         |
|------------------|--|--|--|--------------------------------|--|
| Antiguos niñoños | Muchos reparos a la misma, incluso oposición | Por debajo de los 7 pisos                          | No se percibe mayormente                                     | Evidente y visto positivamente | Debería haber más propietarios                                       |
| Nuevos niñoños   | Vista con reparos, pero no hay oposición     | Razonable situarla con edificios de máximo 7 pisos | Se percibe, especialmente en sectores en torno a Irarrázaval | Evidente y visto positivamente | Debería haber más propietarios, pero también se percibe como natural |

**Figura 70:** Cuadro de posicionamientos promedio de entrevistados sobre temáticas seleccionados. Fuente: Elaboración propia en base a entrevistas

El punto 6 también se confirma, ya que como se aprecia en el capítulo 4, tanto el desarrollo inmobiliario, como sus consecuencias en la morfología urbana, en las dinámicas barriales, y en el aumento de la congestión vehicular y humana, motivo la organización de vecinos y vecinas en torno a sus juntas vecinales o organizaciones como Red ciudadana por Ñuñoa para oponerse a la forma intensiva que estaba teniendo este desarrollo inmobiliario, proponiéndose ya en 2007 que la altura

máxima en barrios interiores fuera de 4 pisos. Recién en 2019 quedó finalmente consagrado que la altura máxima en estos barrios “tradicionales” de la comuna permiten alturas de máximo 3 o 5 pisos.

Pero además de los puntos señalados en la hipótesis, las dos partes de esta tesis: desarrollo inmobiliario y cambios en el perfil comunal, exigían una caracterización de los mismos. Los capítulos precedentes sirvieron a este propósito, y para terminar esta conclusión señalo los principales hallazgos respecto a las características espaciales y de altura de las edificaciones construidas en Ñuñoa entre 2001 a 2020 y

El desarrollo inmobiliario en Ñuñoa ha tenido una notable regularidad desde el año 2005 en que despegó. La altura promedio de las edificaciones por período siempre ha estado en torno a los 10 pisos o más, y desde 2016 al 2020 ha aumentado levemente, pero sostenidamente. La distribución espacial de los más de 750 edificios construidos ha sido especialmente intensa en el eje Irrazaval, Vicuña Mackenna, Dublé Almeyda y San Eugenio, y relativamente homogéneo en el resto de la comuna, excepto en su sector suroriente. Respecto a la densificación equilibrada, definida como aquella donde los edificios tienen un rango de 3 a 7 pisos; resulta que en estos 15 años ha tenido un protagonismo relativo, y en cambio las edificaciones de 14 pisos o más (consideradas no equilibradas para fines de este estudio) han sido predominantes, incluso en los años recientes, pese a las modificaciones reiteradas al PRC hechas en 2007 y desde 2016 a 2019.

El desarrollo inmobiliario en la comuna en 15 años implicó la renovación urbana de un 12,5% de la superficie comunal, y la construcción en altura concretada y proyectada según los permisos de edificación, alcanzaría a ser el 66% de la superficie de Ñuñoa. Además, aumentó considerablemente las construcciones asociadas a comercio y oficinas, cambiando el perfil de la comuna que era eminentemente residencial, a uno en que cobra mayor protagonismo las actividades de servicios.

En resumen, los grandes cambios en el perfil comunal que esta investigación concluye son en la distribución etaria de la comuna y en el compromiso político de su población. Ñuñoa es mucho más joven en la actualidad que en 2002, con un mayor número de adultos jóvenes (30%), en edad de arrendar viviendas o bien de pedir un crédito hipotecario para adquirir una (hasta 2020 por lo menos), mientras que su población adulta mayor se ha estabilizado en torno al 15%. En segundo lugar, el constante desarrollo inmobiliario provocó un mayor compromiso político de una parte de los ñuñoínos, que comenzó en el año 2006 y se fue consolidando especialmente desde 2016 a 2020, fruto de una reiterada seguidilla de cambios al PRC, la profundización del desarrollo inmobiliario, y la aprobación de varios grandes proyectos de edificación, que hicieron organizar a juntas de vecinos y ciudadanos para defender la “vida de barrio” y su calidad de vida de la “depredación inmobiliaria”.

Es de esperar que futuros estudios puedan aportar a las varias aristas investigativas que deja esta Tesis. Por ejemplo, respecto a la posibilidad o no de una gentrificación más “cultural” que socioeconómica; a la evolución de la proporción de arrendatarios en la comuna; a la necesidad de precisar de forma contextual y mediante entrevistas o encuestas, a una muestra amplia de los habitantes de la comuna, para definir hasta donde una edificación es considerada “equilibrada” o no; y al impacto de la nueva población adulta joven en la comuna sobre los espacio, servicios y equipamientos comunales.

## **IV.- Bibliografía**

### **1.- Fuentes primarias:**

Censos de población: 1952, 1960, 1970, 1982, 1992, 2002, 2017

### **Páginas consultadas:**

Banco Central (2021). Tasas de interés de colocación. Recuperado de: [Tasas de Interés - Banco Central de Chile \(bcentral.cl\)](https://www.bcentral.cl/informacion-y-estadisticas/tasas-de-interes)

Servicio electoral de Chile: Elecciones 2004-2020): <https://www.servel.cl/elecciones-municipales-resultados-concejales-2004-2012-2/>

Calculadora INE IPC: <https://calculadoraipc.ine.cl/>

Ñuñoa a escala Humana: [http://nunoaescalahumana.blogspot.com/2006\\_07\\_02\\_archive.html](http://nunoaescalahumana.blogspot.com/2006_07_02_archive.html)

Red Ciudadana por Ñuñoa (2006-2014): <http://rciudadanapornuñoa.blogspot.com/2010/10/la-masacre-urbana-de-nuñoa.html>

Blog de Paula Mendoza Concejal: <https://www.paulamendoza.cl/este-jueves-25-de-marzo-a-las-20-hrs-les-invitamos-a-conversar-sobre-los-desafios-del-concejo-municipal-2021-2024/>

Catalán, M. L. (2009). Blog Mi Ñuñoa: [Mi Ñuñoa: Conjunto Empart \(actual Salvador Allende\) \(minuñoa.blogspot.com\)](http://minuñoa.blogspot.com)

Defendamos la Ciudad: <https://www.defendamoslaciudad.cl/>

Barrio los adoquines: <http://barriolosadoquines.blogspot.com/2018/09/se-va-carlos-frias-lopez-alcalde-de.html>

### **Periódicos revisados**

Periódico el Ñuñoíno (2003-2021)

Periódico La Tercera (2008-2021)

Periódico Ñuñoork Times (2014-2021)

El mostrador (2010-2020)

### **Noticias y series de consultoras:**

CCHC. (2012-2020). Informes de actividad del sector inmobiliario del Gran Santiago.

Colliers International (2021). Primer informe trimestral mercado inmobiliario Gran Santiago. <https://www.colliers.com/es-cl/investigacion/santiago/reporteresidencial1t2021>

- Bertín, X. (2018). Consulta por torres en plaza Egaña convocó a 1.100 vecinos. Diario la Tercera. Recuperado de: [Consulta por torres en plaza Egaña convocó a 1.100 vecinos - La Tercera](#)
- Cabello, C. (2018). Cinco comunas concentraron el 58% de proyectos inmobiliarios lanzados en Santiago en 2018. La Tercera. Recuperado de: <https://www.latercera.com/pulso/noticia/cinco-comunas-concentraron-58-proyectos-inmobiliarios-lanzados-santiago-2018/465892/>
- Cooperativa, Radio. (2006). Ñuñoa es la comuna con mejor calidad de vida, según estudio. Recuperado de: <https://www.cooperativa.cl/noticias/pais/ciudades/santiago/nunoa-es-la-comuna-con-mejor-calidad-de-vida-segun-estudio/2006-01-30/150425.html>
- Economía y Negocios. (28 de enero 2018). Vecinos se movilizan en contra de proyecto de 1828 departamentos en Plaza Egaña. Recuperado de:
- El mostrador. (2021). Alcaldesa de Ñuñoa presentó reclamo para frenar el proyecto mall Vivo Santiago del Grupo Saieh. Recuperado de: <https://www.elmostrador.cl/cultura/2021/09/27/alcaldesa-de-nunoa-presento-reclamo-para-frenar-el-proyecto-mall-vivo-santiago-del-grupo-saieh/>
- Ríos, E. (2021). Programa para la campaña por la alcaldía. Recuperado de: <https://www.emiliarios.cl/programa/>
- El Desconcierto. (2020). Vecinos de Ñuñoa en pie de guerra contra proyecto inmobiliario de Álvaro Saieh. Recuperado de: <https://www.eldesconcierto.cl/nacional/2020/02/11/vecinos-de-nunoa-en-pie-de-guerra-contra-proyecto-inmobiliario-de-alvaro-saieh.html>
- Fuentes, R. (2019). Aumento de campamentos: “Que la crisis la resuelva el sector inmobiliario no es la solución”. Diario U de Chile. Recuperado de: [Aumento de campamentos: “Que la crisis la resuelva el sector inmobiliario no es la solución” « Diario y Radio U Chile](#)
- Frías, C. (2012). Ñuñoa: la expansión del Metro y qué es lo que queremos para esta comuna emblemática. Portal inmobiliario. Recuperado de: <https://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=18799>
- IEUT. (2021). Índice de calidad de vida urbana 2021. Recuperado de: <https://estudiosurbanos.uc.cl/documento/indice-de-calidad-de-vida-urbana-icvu-2021/>
- Municipalidad de Ñuñoa (2004). El ñuñoíno: Ñuñoa vive controlado boom de la construcción. (68)
- Palma, M. (2021). Fuerte caída en las ventas lleva a inmobiliarias y bancos a revivir campaña utilizada en crisis de 2009. Diario Financiero. Recuperado de: <https://www.df.cl/noticias/empresas/construccion/fuerte-caida-en-las-ventas-lleva-a-inmobiliarias-y-bancos-a-revivir/2021-01-21/202759.html>
- Pérez, R. (2021). En un 74% aumentaron las familias que viven en campamentos en Chile. Diario La Nación. Recuperado de: [En un 74% aumentaron las familias que viven en campamentos en Chile - La Nación \(lanacion.cl\)](#)

Radio U de Chile. (2 de febrero 2018). Recuperado de:

<https://radio.uchile.cl/2018/02/02/vecinos-de-nunoa-y-la-reina-se-oponen-a-proyecto-inmobiliario-que-suma-24-mil-habitantes-al-sector/>

Páginas con fotos patrimoniales de Ñuñoa:  
<http://brugmannrestauradores.blogspot.com/2014/01/nunoa-en-cinco-casas-historicas.html>  
y <https://www.pinterest.cl/fuadcuzmar1611/%C3%B1u%C3%B1oa/>

## 2. Fuentes secundarias:

Aguirre, N., León, D. (2008). Aspectos causales del precio de departamentos nuevos en la comuna de Ñuñoa, Santiago de Chile. *Revista Urbano*, 11 (18) 59-67.

Aguirre, C., Alborno, N. (2012). Análisis de la dinámica inmobiliaria en un micro sector, el caso de Plaza Ñuñoa en Santiago de Chile. Congreso internacional ciudad y territorio virtual. 8° edición, Río de Janeiro.

Aguirre, C., Sandoval, C., Alliende, J. (2018). ¿Impacta la futura línea del metro en los precios de departamentos? Un estudio para Ñuñoa y Santiago de Chile. *Revista URB*, (38) 84-95

Bergoeing, R., Razmilic, S. (2017). Desarrollo urbano de Santiago. Perspectivas y lecciones. CEP, Serie debates de política pública (19)

Catalán, R. (2020). Gentrificación comercial en contextos de superdiversidad: Desplazamiento por desposesión del hábitat en los espacios comerciales del Barrio Lira de Santiago. Tesis para optar al grado académico de Magíster en Desarrollo urbano por la Pontificia Universidad Católica de Chile.

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.

CCHC. (2019). Déficit habitacional: Un desafío pendiente. Presentación recuperada de: <https://cchc.cl/2019/deficit-habitacional>

Cea, D. (2020). Habitando una renovación urbana fallida Repercusiones de la política de renovación urbana y respuestas de los habitantes del barrio Arturo Prat, Ñuñoa. Tesis para optar al grado de Magíster en Hábitat residencial.

Colliers, International (2021). Informe residencial, Tercer trimestre de 2021. Recuperado de: <https://www.colliers.com/es-cl/investigacion/santiago/reporteresidencial3t2021>

CNDU. (2019). Propuestas para una densificación equilibrada en las ciudades chilenas.

- Contreras, Y. (2009). Movilidad residencial centrípeta: El rol del mercado inmobiliario y del nuevo habitante urbano en la recuperación del centro de Santiago de Chile. Ponencia en el XII encuentro de geógrafos de América latina.
- Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *Eure*, 37 (112) 89-113.
- Contreras, Y. (2016). Nuevos habitantes del centro de Santiago. Editorial universitaria. Santiago de Chile.
- Contreras, Y. (2012). Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes. Tesis para optar al grado académico de doctor en Arquitectura y Estudios urbanos por la pontificia Universidad Católica de Chile y de doctor en geografía por la Universidad de Poitiers.
- Contreras, Y., Venegas, V. (2017). Gentrificación expectante ¿o fallida? En el barrio Concha y Toro comuna de Santiago, Chile. *Revista AUS* 21, 68-73.
- Contrucci, P. (2011). Vivienda en altura en zonas de renovación urbana: Desafíos para mantener su vigencia. *EURE*, 37 (111) 185-189.
- De Mattos, C. (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Nueva Sociedad*, (212) 82-96
- De Mattos, C. (2013). Globalización financiera, dinámica inmobiliaria y mercantilización del desarrollo urbano. Informe FONDECYT N° 1110387, año 2.
- De Mattos, C. (2015). Movimientos del capital y expansión metropolitana en las economías emergentes latinoamericanas. En *Revolución urbana. Estado, mercado y capital en América latina*. Ril, Colección estudios urbanos UC, Santiago de Chile
- De Mattos, C., Fuentes, L., Link, F. (2014). Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile. ¿Hacia una nueva geografía urbana? *INVI* 81 (29) 193-219
- De Ramón, A. (2011). *Santiago de Chile: Historia de una sociedad urbana (1992)*. Editorial Catalonia, Santiago de Chile.
- Duran, G. & Kremerman, M. (2020). Los verdaderos sueldos en Chile. *Panorama Actual del Valor de la Fuerza del Trabajo Usando la ESI (2020)*. Fundación SOL
- Duran, G., Kremerman, M. (2021). Los verdaderos sueldos en Chile. *Panorama Actual del Valor de la Fuerza del Trabajo Usando la ESI (2020)*. Fundación SOL
- Espinoza, R., Urzúa, S. (2018). La evolución de los precios del mercado inmobiliario: Santiago 2009-2017. *CLAPES UC*. Documento de trabajo N° 52.
- Fernández, R. (2013). El espacio público en disputa: Manifestaciones políticas, ciudad y ciudadanía en el Chile actual. *Revista Psicoperspectivas: Individuo y sociedad*, 12 (2) 28-37

- Ferrás, C., Macía, C., García, Y., García, P. (2002). El territorio como mercancía. Fundamentos teóricos y metodológicos del marketing territorial. *Revista de desenvolvimiento económico*, 3 (5) 68-79.
- Gertosio, R. (2019). Las unidades vecinales patrimoniales: los efectos de los procesos de patrimonialización en las unidades vecinales de arquitectura del movimiento moderno: los casos de Villa Frei y Villa Olímpica, comuna de Ñuñoa, Santiago. Tesis para optar al grado de Magíster en Hábitat residencial, Universidad de Chile.
- Giménez, P., Troncoso, C. (2009). Participación ciudadana orgánica e Información ciudadana. Principios Cámara Chilena de la Construcción. Gerencia de estudios, CCHC
- González, P., Ibarra, M. (2020). Cuando la periferia fue ciudad. Imaginarios y modernización urbana en el barrio Matadero (1902-1939). *Revista estudios avanzados*, 32 (1) 74-93
- Greene, M., Soler, F. (2001) Santiago: De un proceso acelerado de crecimiento a uno de transformaciones, en *Santiago en la globalización: ¿Una nueva ciudad?*, Santiago de Chile.
- Harvey, D. (2013). El derecho a la ciudad. En *Ciudades rebeldes: Del derecho a la ciudad a la revolución urbana* (pp. 49-19) Akal, Madrid.
- Harvey, D. (2017). *Urbanismo y desigualdad social*, 1973, Siglo XXI España, Madrid.
- Herrera, N., López, E. (2021). Inversionistas de viviendas en el Gran Santiago: una nueva ola de negocios inmobiliarios. *Scripta Nova*, 25 (1) 111-140
- Herrmann, G., Klaveren, A. (2016). Disminución de la participación de la población en organizaciones sociales durante los últimos trece años en Chile e implicaciones para la construcción de una política de planificación urbana más participativa. *Eure*, 42 (125) 175-203.
- Honorato, T. (2018). Factores que interfieren en el desarrollo inmobiliario residencial en zonas de renovación urbana. El caso de la comuna de Ñuñoa. Tesis para optar al grado de Magíster en dirección y administración de proyectos inmobiliarios. Universidad de Chile.
- Hurtado, J. (2019). Índice de acceso a la vivienda (Price income ratio-PIR). CCHC.
- INE. (2020). Migración interna em la región metropolitana. Censo de población y vivienda 2017. Instituto nacional de estadísticas, Santiago de Chile.
- Ibarra, M. González, P. (2020). Cuando la periferia fue ciudad. Imaginarios y modernización urbana en el barrio Matadero (1902-1939). *Estudios Avanzados*, 32 (1) 74-93.
- Innocenti, D., Mora, P., Fulgueiras, M. (2015). ¿Densificación como vía para conciliar negocio inmobiliario e integración social? El caso de la comuna de Santiago de Chile. Documento resumen investigación FONDECYT

- Insulza, Jorge. (2012). Latino gentrification? Focusing on physical and socioeconomic patterns of change in latin American inner cities. *Urban studies*, 49 (10) 2085-2107.
- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: Procesos urbanos claves en América Latina. *INVI*, 31 (88) 27-71.
- Larraín, C., Razmilic, S. (2019). Precios de vivienda: ¿Quién tiene la razón? *CEP* (518) 1-15.
- León, D., Aguirre, C. (2009). Una descripción del crecimiento de Ñuñoa desde el 2000 al 2006. Antecedentes para un debate crítico de política urbana. *IGNIRE-Centro de estudios de políticas públicas*, 7-28
- León, R. (1972). *Ñuñoahue*, Editorial Francisco de Aguirre, Santiago de Chile.
- Libertun, N., Guerrero, R. (2017). ¿Cuánto cuesta la densificación? La relación entre la densidad y el costo de proveer servicios urbanos básicos en Brasil, Chile, Ecuador y México. *EURE*, 43 (130) 235-267.
- Link, F., Marín, A., Valenzuela, F. (2019). Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia. *Economía, sociedad y territorio*, 19 (61) 507-542.
- López, E. (2008). Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: Discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. *Revista electronica de Geografía y Ciencia sociales*, 12 (270) 1-16
- López, E. (2013). Gentrificación en Chile: Aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Norte Grande*, (56) 31-52
- López, E., Arriagada, C., Gasic, I., Meza, D. (2014a) Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago. *Revista Eure*, 41 (124) 45-67.
- López, R., Gasic, I., Meza, D. (2014b). Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2002-2012. *Cad. Metrop. Sao Paulo*, 16 (32) 565-586.
- López, E., Gasic, I., Meza, D. (2012) Urbanismo Pro-empresarial en Chile: Políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista Invi*, 76 (27) 75-114
- López, E., Meza, D. (2015). Regulaciones públicas y explotación de renta de suelo: El boom inmobiliario de Ñuñoa, Santiago, 2000-2010. *Economía, sociedad y territorio*, 15 (48) 301-332

- López, E., Sanhueza, C., Espinoza, S., Órdenes, F. (2019). Verticalización inmobiliaria y valorización de renta de suelo por infraestructura pública: Un análisis econométrico del Gran Santiago, 2008-2011. *EURE*, 45 (136) 113-134.
- Marmolejo, C., Skarmeta, E., Aguirre, C. (2015). ¿Los condominios verticales benefician por igual al valor de sus inmuebles vecinos? Un análisis para Ñuñoa, Santiago de Chile. *Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 9 (27) 69-96
- Marín, H., Ruíz-Tagle, J., López, E., Orozco, H., Monsalve, S. (2019). Gentrificación, clase y capital cultural: transformaciones económicas y socioculturales en barrios pericentrales de Santiago de Chile. *REIS* (166) 107-134.
- Martínez, R. (2006). Densificar Santiago. Una receta equivocada. *Diseño urbano y paisaje* 6 (8) 1-6
- Méndez, R. (2018). La telaraña financiera. Una geografía de la financiarización y su crisis. RIL, colección estudios urbanos UC, Santiago de Chile
- Miranda, F. (2016). Externalidades energéticas producidas por nuevos proyectos inmobiliarios en altura Bloqueo al acceso solar en la ciudad Casos de estudio: Cuadrantes de Santiago y Ñuñoa. Tesis para optar al grado de Magíster en Urbanismo. Universidad de Chile.
- Municipalidad de Ñuñoa. (1962). Villa de Ñuñoa 1962. Santiago de Chile.
- Municipalidad de Ñuñoa. (1999). Plan de desarrollo comunal. Santiago de Chile
- Municipalidad de Ñuñoa (2002). Memoria de la modificación al PRC, publicada en el diario oficial en 2004.
- Municipalidad de Ñuñoa. (2012). Ñuñoa, su historia y su gente. Santiago de Chile.
- Ortiz, J., Escolano, S., Moreno, R. (2017). Transformación del espacio social en el Gran Santiago: ¿Un proceso territorial homogéneo? *Revista geográfica de Valparaíso* (54) 1-12
- Sabatini, F., Cáceres, G., Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas Tendencias de las tres últimas décadas. *Eure*, 28 (82) 21-42
- Sabatini, F, Rasse, A, Cáceres, G, Sarella M, Trebilcook, M. (2017) Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. *Revista Emxicana de sociología* 79 (2) 229-260.
- Sagner, A. (2009). Determinantes del precio de viviendas en Chile. Banco Central de Chile. Documento de trabajo
- Sassen, I. (1991). *The global City*. New York, London, Tokyo. Princeton University Press. New Jersey.
- Sim, D. (2019). *Soft City: Building Density for Everyday Life*. Island press editors. Saint Louis, USA.

- Simián, J.M. (2018). El crecimiento del mercado de arriendo en Chile. Centro de Estudios Inmobiliarios ESE Business School – Universidad de los Andes
- Stam, C. (2016). Conflictos, autopistas y discursos sobre la injusticia en Santiago de Chile. Revista de programa de post-graduación en Geografía y del departamento de geografía. UFES. 88-99
- Stern, C. (2021). Entre el cielo y el suelo: Las identidades elásticas de las clases medias (Santiago de Chile, 1932-1962). RIL editores, Santiago de Chile.
- Theodore, N., Peck, J., Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: La ciudad y el imperio de los mercados. Temas sociales, (66) 1-12
- Trivelli, P. (2017). Caracterización de zonas con potencial de densificación en comunas pericentrales de Santiago. Seminario: Densificación con equidad en el anillo pericentral de Santiago: Cuatro miradas complementarias.
- Valencia, M. (2015). Tácticas patrimoniales comunitarias frente a la amenaza inmobiliaria en barrios tradicionales del gran Santiago. El caso de la comuna de Ñuñoa. Revista de geografía Espacios, 5 (9) 82-92
- Valencia, M. (2019) ¿Gentrificación en zonas patrimoniales? Estudio de cinco casos en Santiago de Chile. Revista Eure, 34 (95) 71-99.
- Vergara, J. (2017). Verticalización. La edificación en altura en la Región Metropolitana de Santiago (1990-2014). INVI, 32 (90) 9-49
- Vergara, F., Aguirre, C. (2019a). Investification in Latin America: problematising the letting market in the Chilean case. Habitat y Sociedad, (12) 11-27.
- Vergara, F. Aguirre, C. (2019b). Viviendas a precios demenciales: causas y responsables. Ciper académico
- Vergara, C. (2013). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. Anales de geografía, 33 (1) 219-234
- Vergara, F., Aguirre, C., Encinas, F., Truffello, R., Ladrón de Guevara, F. (2020). Contribución a la economía política de la vivienda en Chile. RIL editores, Santiago de Chile.
- Vergara, F., Boano, C.(2020). The big bang of neoliberal urbanismo: The gigantomachy of Santiago's urban development. Politic and space, 0, 1-20
- Vicuña, M. (2013) El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano del Gran Santiago, Chile. Revista Eure, 78 (28) 181-219.
- Vicuña, M. (2017) Impacto de la densificación residencial intensiva en la segmentación del tejido urbano de Santiago: un enfoque cuantitativo. Revista 180, (40) 78-93

- Vicuña, M., Pumarino, N., Urbina, A. (2020). Pago por impactos en proyectos de densificación residencial intensiva del Área Metropolitana de Santiago: análisis crítico de los aportes al espacio público en la nueva legislación chilena. *Eure*, 46 (139) 47-71
- Vicuña, M., Torres, C., Urbina, A., Pumarino, N., Moraga, M., Rivas, L., Gómez, F., Ulloa, M. (2020a). Impacto de la densificación residencial intensiva en la re-estructuración espacial de la ciudad neoliberal: Morfología y normativa urbana en el Área Metropolitana de Santiago. Informe Proyecto FONDECYT N° 11170501

## Anexo

### 1.5. Metodología

#### **Pauta de entrevistas:**

(G: Preguntas generales; A: Para antiguos residentes; N: para nuevos residentes)

**G.** Desde el año 2005 hasta el presente se ha desarrollado con fuerza y regularidad el desarrollo inmobiliario en la comuna, demoliéndose casas viejas y renovándose zonas de Ñuñoa, las que en total suman más del 10% de todo el suelo de Ñuñoa. ¿Esto le ha favorecido o perjudicado en su vida diaria? Por ejemplo, pensando en la llegada de más líneas de metro y servicios comerciales, producto del mayor número de habitantes en la comuna.

**G.** En Ñuñoa hubo organizaciones ciudadanas que desde 2006 en adelante protestaron por el desarrollo inmobiliario que vivía la comuna, reclamando y alegando de que se vivía una masacre urbana. Sin embargo, en 2008, 2012 y 2016 ganaron en las elecciones municipales candidatos de renovación nacional que favorecieron o favorecerían este proceso, defendiendo que con ello se estaba renovando la comuna. ¿Qué opinión o explicación tiene usted frente a estas situaciones?

**G.** En Ñuñoa la población aumentó de 163 mil habitantes en 2002 a 250 mil y contando para 2020, de ser una comuna de personas adultas y de la tercera edad, ahora es una comuna mucho más joven, con edificaciones más nuevas y más comercio, por ejemplo. ¿Está de acuerdo con estos cambios? ¿Qué efectos ha tenido ese cambio en su vida diaria?

**G.** ¿Cuál sería para usted el perfil comunal de Ñuñoa? ¿Cuáles son sus principales características?

**G.** En el ámbito académico del urbanismo, se habla de que una densificación equilibrada es cuando las edificaciones, aparte de un rango de volumen razonable, tienen entre 3 a 7 pisos. ¿Esta de acuerdo con esta afirmación? ¿o considera otro rango de pisos de altura como el más adecuado para hablar de una densificación equilibrada?

**G.** La cantidad de propietarios de viviendas en Ñuñoa era de 54% según el Censo de 2002, en la actualidad esa cifra se ha mantenido ¿Qué opinión tiene al respecto? ¿Considera que hay mayor número de arrendatarios en la comuna?

**G.** En urbanismo hay un concepto que se llama gentrificación, que en palabras sencillas significa que a un sector de la ciudad llegan personas con mayor poder adquisitivo, cambiando los precios del suelo y sus dinámicas comerciales. En Ñuñoa, si se compara el sueldo promedio del hogar ñuñoíno en 2006 respecto al de 2019, resulta que es prácticamente semejante por integrante del grupo hogar y ajustado al IPC actual. Por otro lado, el precio de las viviendas ha aumentado más de un 100% en los últimos 15 años en Ñuñoa. ¿Considera que se ha gentrificado la comuna en medio de este desarrollo

inmobiliario? ¿O cree que los nuevos residentes se asemejan económicamente a los que había antiguamente?

**G.** Producto del desarrollo inmobiliario en la comuna, una parte de la ciudadanía desde 2006 ha criticado la forma que ha tenido este, debido a su impacto en la vialidad, la congestión vehicular, en la densificación de la comuna y la “pérdida de vida de barrio.” ¿Qué opinión tiene al respecto? ¿Está de acuerdo con las críticas a este proceso?

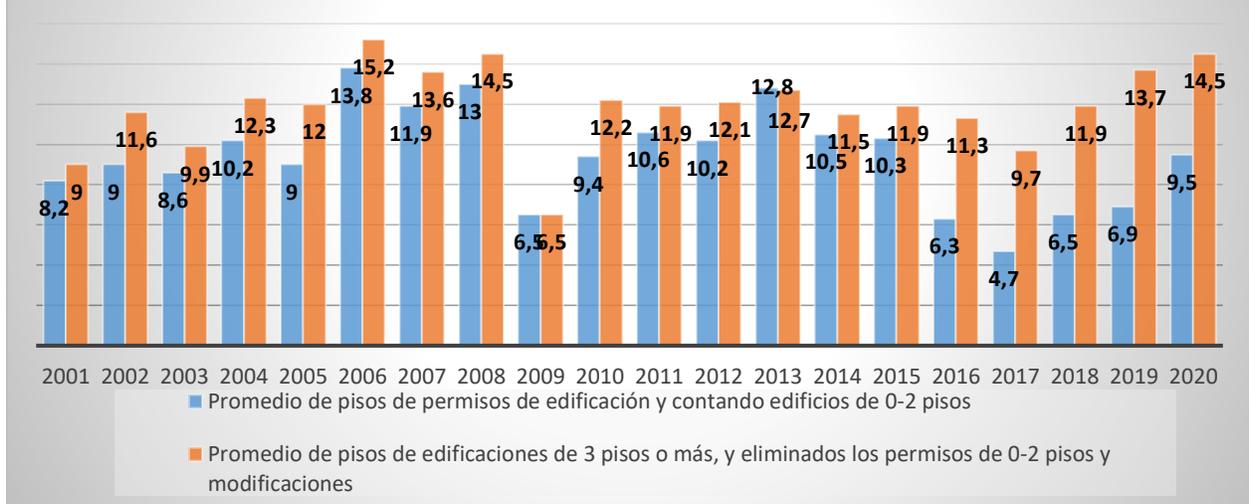
**A.** Dado que ha vivido en Ñuñoa de antes que comenzara todo este desarrollo ¿Cree que los nuevos residentes que viven en Ñuñoa en estos nuevos departamentos le han dado un nuevo perfil a la comuna? ¿El ñuñoíno de ahora es distinto al de hace 15-20 años?

### 2.3 Los efectos del desarrollo inmobiliario en Ñuñoa (2005-2020) ¿evolución de su perfil comunal?

|            |                            |  |
|------------|----------------------------|--|
| 09-09-2004 | Modificación N° 9 del PRC  | Se ofrecieron normas más permisivas para la construcción en altura en Irarrázaval, pudiendo superarse los 25 pisos de altura.  |
| 26-11-2007 | Modificación N° 10 del PRC | Se disminuyeron los incentivos para la edificación en Irarrázaval, pero seguía siendo atractivo, con edificaciones de 20 pisos o más. Se aumentaron los incentivos para la zona de Ossa, Tobalaba y de Vicuña Mackenna. Reconversión de la zona industrial de Ñuñoa (Nueva Ñuñoa actual) para uso residencial, con incentivos. Todo justificándose en la factibilidad comunal por tener esta una infraestructura metropolitana.  |
| 05-06-2017 | Modificación N° 15 del PRC | Se resguarda el sector de Ñuñoa nororiente con medidas más restrictivas. Se elimina el sector Z-3 de renovación urbana de la zona. Desde noviembre de 2015, con Zhari de alcalde, empezaron las mesas participativas para la modificación del PRC, donde participaron vecinos de 4 unidades vecinales. Estos decidieron realizar encuestas: 2.133 vecinos contestaron, el 21% del total de hogares de estas unidades vecinales. Se crean 3 zonas con normas de 3-5 pisos. Se bajan altura en barrio interior a 3 pisos, excepto en los bordes de Ossa y Tobalaba, en donde se preserva la normativa previa a la espera de otras modificaciones |
| 26-07-2017 | Modificación N° 16 del PRC | Esta afectó a los barrios interiores al norte y sur del eje Irarrázaval. Desde el 30 de noviembre de 2015 que se hicieron 8 mesas participativas que desembocaron en la modificación 14-15 y 16. Estos barrios interiores quedan con 3-5 pisos de altura, rebajándose las densidades máximas permitidas, entre 500-800 hab. por hectárea.  |
| 23-08-2019 | Modificación N° 18 del PRC | Determina las alturas máximas en zonas de altura libre según rasante de los principales ejes viales de la comuna: Irarrázaval, Pedro de Valdivia, José Pedro Alessandri-Chile-España y Salvador, a un máximo de 15 pisos de altura. Para la zona de Nueva Ñuñoa se proponen alturas máximas de 10 y 5 pisos. Se llevaron a cabo 57 reuniones/o respuestas de mail entre el municipio y grupos de vecinos.  |

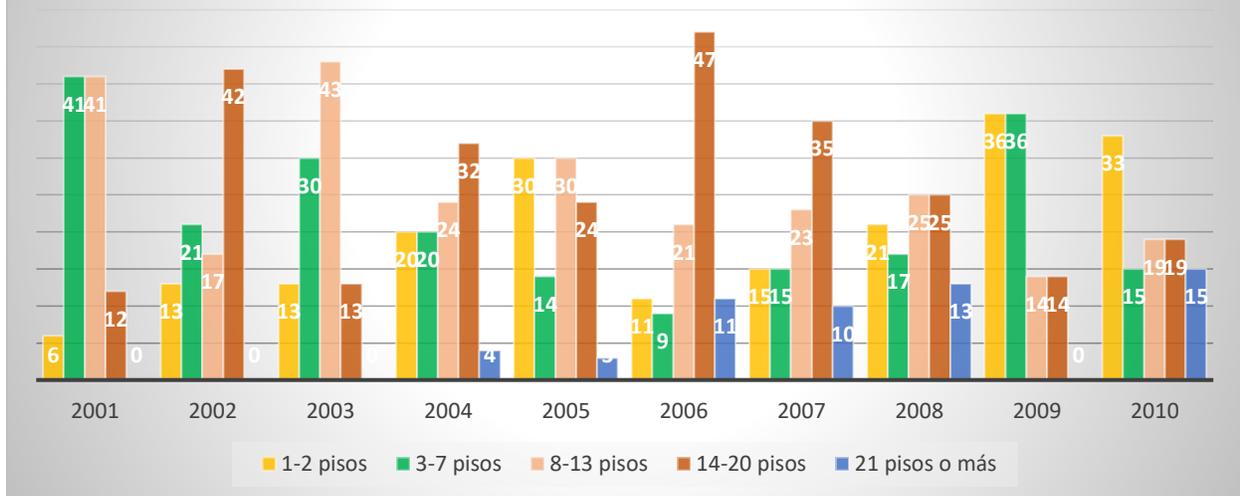
Cuadro resumen de las principales modificaciones al PRC entre 2004 a 2019. Fuente: Elaboración propia en base a memorias de modificaciones al PRC entre 2004-2019.

## Comparativa de la variación del promedio de pisos por permisos/edificaciones en Ñuñoa (2001-2020)



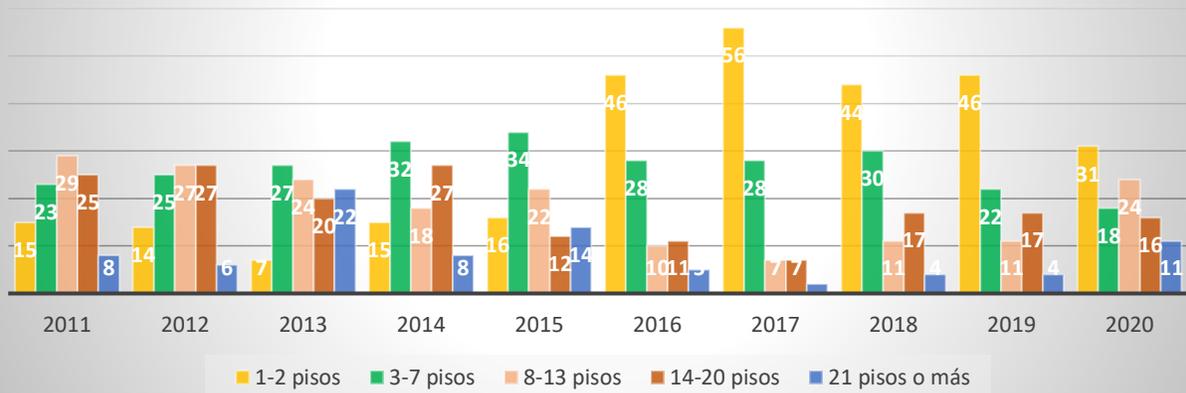
Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

## Porcentaje de tramos de altura de permisos de edificación en Ñuñoa (2001-2010)



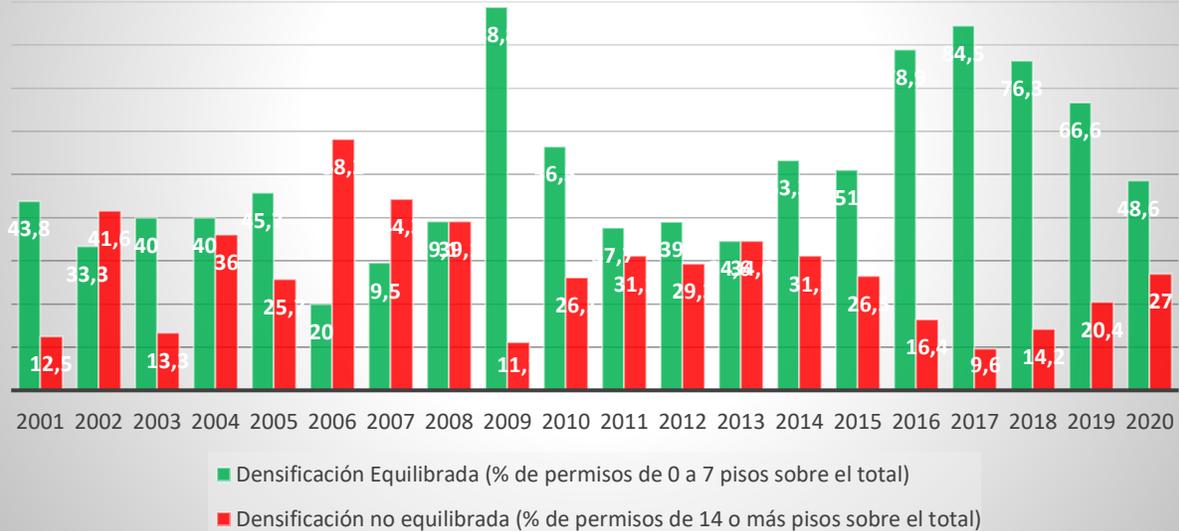
Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

## Porcentaje de tramos de altura de permisos de edificación en Ñuñoa (2011-2020)



Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

## Porcentaje de densificación equilibrada v/s no equilibrada en Ñuñoa (2001-2020) en base a pisos de altura de permisos de edificación



Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)

| Promedio del % de permisos de edificación “equilibrada” por década<br>(contando edificaciones de 0-2 pisos) | Década    |
|---|-----------|
| 42%   | 2001-2010 |
| 55,5%   | 2011-2020 |

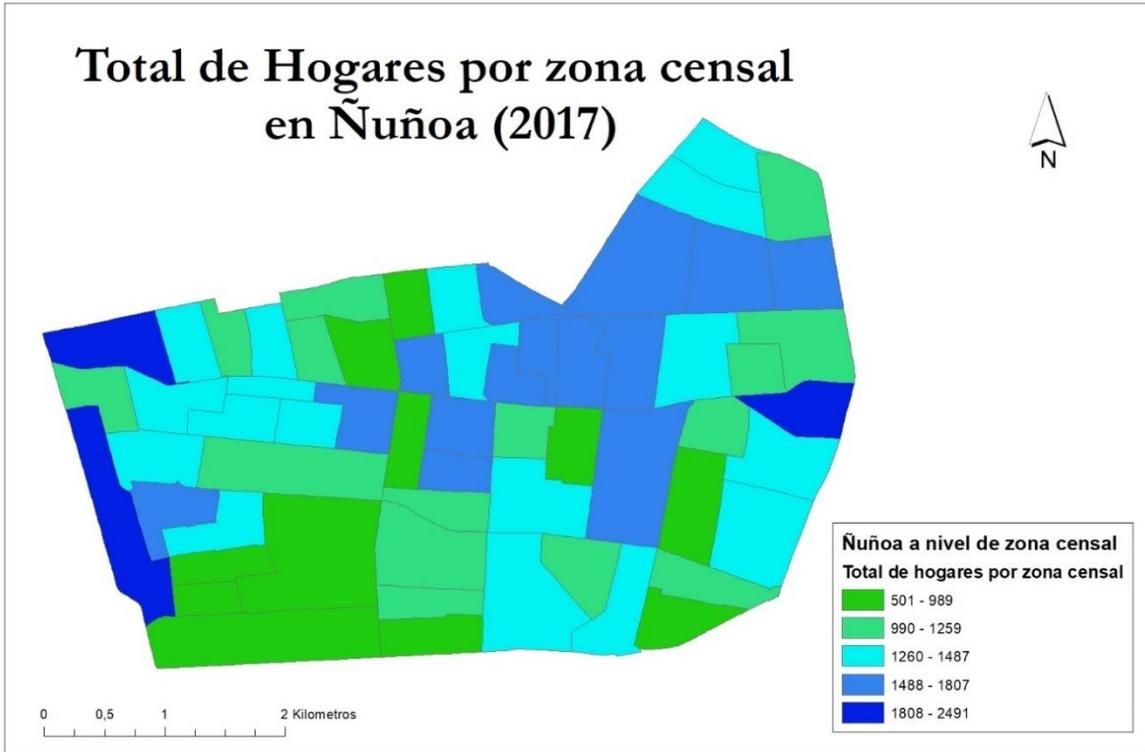
Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)



Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)



Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación de la DOM de Ñuñoa (2001-2020)



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017 y ArcGis 10.7.

## 2.4 Capítulo 4: Cambios y persistencias en el perfil comunal

| Posicionamiento de los entrevistados      |                                 |  |  |   |  |   |   |   |
|---|---------------------------------|--|--|---|--|---|---|---|
| Entrevistados                             | Respecto a la renovación urbana | Respecto a la discrepancia entre demandas y votaciones | Respecto al rejuvenecimiento de la población | Respecto a la densificación equilibrada | Respecto a la distribución de propietarios y arrendatarios | Respecto a la posible gentrificación en la comuna     | Respecto al perfil comunal y su posible cambio                  | Respecto a las críticas del desarrollo inmobiliario |
| Hombre<br>52 años<br>(Barrio Infante)     | Le perjudica                    | Preferencia de derecha del electorado                  | A favor                                      | A favor de sectorizar la densificación  | Esperable por el carácter de paso de Ñuñoa                 | Si hay en el segmento, pero solo en el segmento joven | Perfil doble de comuna de profesionales, y de paso para jóvenes | A favor   |
| Mujer<br>70 años<br>(Barrio Pedro Torres) | No le afecta                    | No encuentra respuesta                                 | A favor                                      | A favor (4 pisos), no más               | Negativo, debería haber más propietarios                   | No cree que sea así                                   | Mas gente joven en los alrededores                              | A favor   |

|  |  |  |         |                                  |  |  |  |         |
|--|--|--|---------|----------------------------------|--|--|--|---------|
| Hombre<br>26 años<br><br>(barrio Dublé<br>Almeyda)         | Lo<br>beneficia  | Preferencia<br>por<br>intereses<br>comerciales<br>por sobre la<br>de la<br>población | A favor | A favor (3-5<br>pisos)           | Mejor que<br>aumenten<br>propietarios            | Si hay   | Percibe cambios<br>socioeconómicos                             | A favor |
| Mujer<br>22 años<br><br>(Barrio<br>Guillermo<br>Francke)   | En contra<br>dada su<br>intensidad   | Considera<br>que es<br>producto del<br>predominio<br>del votante<br>de derecha       | A favor | A favor de 7<br>pisos o<br>menos | Indiferente,<br>es un signo<br>de los<br>tiempos | Evidente,<br>sobre todo en<br>el barrio<br>donde ella<br>habita            | Comuna<br>residencial, que<br>está<br>gentrificándose          | A favor |
| Hombre<br>25 años<br><br>(barrio<br>Ezequiel<br>Fernández) | Ni a favor<br>ni en<br>contra,<br>propio de<br>ciudades<br>grandes<br>como<br>Santiago | Porque no<br>era tema<br>antes el<br>desarrollo<br>inmobiliario                      | A favor | A favor de 7<br>pisos o<br>menos | Mejor que<br>aumenten<br>propietarios            | No está de<br>acuerdo,<br>Ñuñoa sigue<br>siendo de<br>clase media-<br>alta | Es de clase<br>media alta,<br>residencial y se<br>mantiene así | A favor |

|  |  |   |         |                            |                                 |                                       |  |  |
|--|--|---|---------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| Mujer<br>91 años<br>(Barrio Los Alerces) | Indiferente  | Producto de intereses diversos                                | A favor | Oposición                  | Mejor que aumenten propietarios | No lo sabe                            | No puede asegurarlo  |  |
| Mujer<br>25 años<br>Barrio San Eugenio)  | A favor de una renovación controlada, no como la que se ha realizado | Producto del predomnio hasta hace poco del votante de derecha | A favor | A favor de 7 pisos o menos | Mejor que aumenten propietarios | Si se da, sobre todo en el lado norte | Hay cambios socioeconómicos y de conectividad, comuna más conectada al AMS |  |