



## RESEÑAS



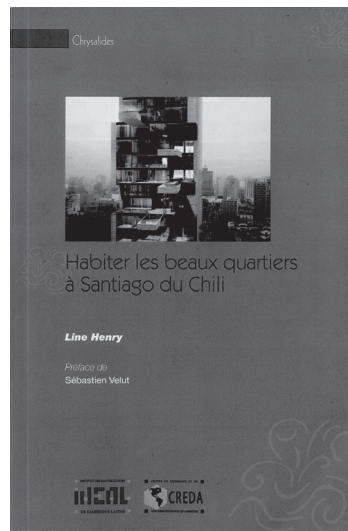


Line Henry, *HABITER LES BEAUX QUARTIERS À SANTIAGO DU CHILI*.  
Paris, IHEAL éditions, 2015, 199 páginas.

Chloé Nicolas Artero\*

El libro *Habiter les beaux quartiers à Santiago du Chili* es el fruto de una investigación realizada por la joven investigadora Line Henry para graduarse en el Institut des Hautes Études de l'Amérique Latine. Mediante un análisis fino situado en la encrucijada de la historia política, de la geografía urbana y de la sociología de las prácticas residenciales, la autora ofrece una mirada nueva sobre la dinámica urbana y residencial de la capital chilena.

La autora se pregunta por qué, en un contexto de expansión urbana donde el modelo de hábitat preferido mayoritariamente es la vivienda unifamiliar en periferia, personas de clase alta conciben los departamentos en altos edificios céntricos y lujosos como una nueva solución residencial óptima. El análisis de este nuevo



fenómeno urbano, poco estudiado, le permite interrogarse sobre el posible surgimiento de un nuevo paradigma basado sobre un modelo residencial vertical y céntrico, que implicaría una densificación urbana en la capital y un impacto positivo en la sostenibilidad urbana. Al realizar una investigación de campo en la comuna de Las Condes,

en un sector circundante a la estación de metro de Escuela Militar, perteneciente a la zona empresarial cercana a la avenida Apoquindo, Line Henry adopta, además, una mirada empírica sobre la producción de la segregación socio-económica y espacial en la capital de Chile.

Los estudios urbanos recientes<sup>1</sup> describen los cambios globales de la ciudad desde la década de los setenta,

\* Programa de doctorado en el laboratorio Centre de Recherche et de Documentation des Amériques (CREDA - UMR 7227) del Institut des Hautes Etudes de l'Amérique Latine (IHEAL - Universidad Sorbonne Nouvelle Paris 3)

1 Rodrigo Andrés Cattaneo Pineda, "Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en

como productos de la globalización y de la reestructuración económica y política del país. Subrayan la existencia de una nueva modalidad de gestión urbana basada en la desregularización, la liberalización y la importancia del sector inmobiliario en la producción de ésta, dentro de un escenario de concentración de capitales y actividades industriales y terciarias en la ciudad. Estos cambios han originado una metropolización de la ciudad que se caracteriza por un proceso de suburbanización hacia la periferia y un policentrismo que reproduce una morfología espacial segregada e impactada por la proliferación de artefactos urbanos.

La riqueza del trabajo de Line Henry es que da cuenta de la articulación de cada una de estas aristas que conforman la ciudad visibilizándolas mediante el estudio de un pequeño sector de apenas 3 km<sup>2</sup>. Da cuenta de la imbricación de los actores que producen la ciudad: las municipalidades mediante su plan regulador comunal, las empresas inmobiliarias mediante sus inversiones y estrategias de venta y las personas de clases acomodadas mediante su elección residencial en la que el precio de inversión no constituye un factor determinante. Por eso la autora subraya la importancia de estudiar los cambios de residencia de las poblaciones de clase alta que forman parte esencial de

los principales procesos de transformación de la ciudad.

La originalidad del estudio es entender las nuevas dinámicas residenciales que se diferencian de los flujos de población del centro hacia la periferia que contribuyen al proceso de extensión urbana y han sido muy estudiados a partir de los fenómenos de construcción de áreas residenciales cerradas como condominios y ciudades valladas<sup>2</sup> Line Henry revela la existencia de flujos inversos, por personas de clase alta, que parten desde la periferia hacia áreas centrales y se instalan en departamentos de alto standing situados en comunas tradicionalmente habitadas por personas de altos ingresos. Mediante un riguroso análisis, a la vez cuantitativo y cualitativo, la autora distingue tres perfiles de residentes interesados en invertir en edificios de altura a pesar de los riesgos vinculados a los impactos de los seísmos. El primero lo conforman las personas extranjeras con periodos cortos de residencia en la capital que prefieren, por seguridad y comodidad, vivir cerca del centro de la ciudad y del trabajo. El segundo, los jóvenes titulados que al independizarse de la unidad familiar se sienten atraídos por la oferta cultural presente en el corazón de la ciudad. Y el tercero, las personas mayores, cuya vivienda principal termina siendo grande, difícil de mantener y por

Santiago de Chile: ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad?», *EURE Revista de Estudios Urbano Regionales* 37/112 (Santiago 2011): 5-22; Carlos A. De Mattos, "Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo", *EURE Revista de Estudios Urbano Regionales* 5/76 (Santiago 1999): 29-56; Carlos de Mattos, María Elena Ducci, Alfredo Rodríguez y Gloria Yáñez, *Santiago en la globalización: ¿una nueva ciudad?* (Santiago: Ediciones Sur y Libros Eure, 2004); Francisco Donoso, y Francisco Sabatini, "Santiago: empresa inmobiliaria compra terrenos", *EURE Revista de Estudios Urbano Regionales* 7/20 (Santiago 2014).

2 Rodrigo Hidalgo, Axel Borsdorf y Rafael Sánchez. "Hacia un nuevo tejido rururbano: Los megaproyectos de ciudades valladas en la periferia de Santiago de Chile", *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 39 (Madrid 2007); Rodrigo Hidalgo, "De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000)". *EURE Revista de Estudios Urbano Regionales* 30/91 (Santiago 2004): 29-52.

facilidad de desplazamiento se trasladan al centro de la ciudad.

Un importante aporte de este trabajo es demostrar que el ideal residencial de la vivienda unifamiliar con jardín en periferia no es compartido por toda la población residente en Chile. La elección de vivir en el corazón de la ciudad está estrechamente vinculada al fenómeno del policentrismo actual. Las zonas prestigiosas que poseen servicios y equipamientos de calidad ya no se encuentran en el centro antiguo de la ciudad ni tampoco en las áreas residenciales de sectores reservados a una elite económica y política. Gracias, en parte, al mejoramiento de las infraestructuras de vialidad y transporte se constituyen nuevos centros urbanos “descentralizados” que aparecen esquemáticamente en torno a dos polos de atracción principales: el *mall* o *shopping center* y el *Central Business District*. Vivir en un edificio de altura de alto standing a cercanías de estos nuevos centros urbanos se ha convertido en símbolo de prestigio, además de las facilidades que provee en términos de accesibilidad a servicios y equipamientos. Por lo tanto, la autora revela cómo el vivir en un departamento en el centro de la ciudad y no en una vivienda unifamiliar es producto de una elección real, desvinculada de motivos pecuniarios, y no únicamente padecida, para ciertas categorías de la población de clase alta.

La autora no se limita en describir las estrategias y elecciones de los habitantes sino que los vincula de forma sutil a la dinámica de transformación

reciente de la ciudad mostrando cómo el policentrismo es producto de la historia de la planificación urbana de Santiago y de la importancia de las inversiones y actividades promocionales de las empresas inmobiliarias. Line Henry muestra cómo, a diferencia de la planificación urbana del área metropolitana, las medidas de planificación y de regularización urbanas de las comunas prestigiosas son muy importantes, dedicadas a convertir su comuna, “como una ciudad”<sup>3</sup>. La planificación urbana y el uso del suelo están pensados para generar mayor comodidad y responder a las necesidades de una clase acomodada por lo que se multiplican los nuevos artefactos urbanos: supermercados, cafeterías, escuelas y colegios privados, clínicas y se fortalecen las infraestructuras de transporte. La tranquilidad, gracias a la construcción de espacios seguros, y la amenidad ambiental, gracias a la multiplicación de espacios públicos arbolados, son factores importantes que permiten compensar la falta de jardines tan valorizados en las viviendas unifamiliares en periferia. Esta situación es posible por la delimitación de áreas destinadas exclusivamente a edificios residenciales de altura y densos en los cuales los promotores inmobiliarios se dedican a construir productos adaptados a los requerimientos de los potenciales compradores cuyos perfiles son previamente identificados.

En este contexto Line Henry describe a la perfección las estrategias desarrolladas por las empresas inmobiliarias para hacer de los departamentos un producto de alto standing con espacios

3 La autora hace referencia a un eslogan de la comuna de Las Condes que dice “Las Condes, como una ciudad”, p.104.

comunes compartidos como piscinas, terrazas, gimnasios, que cuentan con la presencia de guardias para mantener la seguridad. La ventaja de los edificios de altura es que permiten diseñar espacios habitables de diferentes tamaños y modelos arquitectónicos adaptándose a los gustos y necesidades de cada comprador. Estas posibilidades son promocionadas mediante campañas de publicidad dedicadas a mejorar la imagen de los edificios de altura presentándolos como un nuevo producto de lujo. De esta manera, su adquisición pasa a competir con la de una vivienda unifamiliar en las áreas residenciales cerradas en periferia, ambas usadas como objeto de distinción social de clase, más que por su utilidad real.

La obra permite aportar una nueva mirada sobre los procesos de construcción de la segregación socio-espacial en la ciudad. Los trabajos recientes sobre la movilidad urbana y la transformación morfológica de la ciudad subsecuente, tienden a vislumbrar un cambio en el patrón de segregación espacial<sup>4</sup>. La migración interurbana de las clases altas hacia comunas tradicionalmente habitadas por población de bajos ingresos y la instalación de personas de clase media en el llamado “cono oriente” de la ciudad pondría fin al modelo de ciudad dual polarizada entre el sector oriente y el sector poniente. Sin embargo estas conclusiones han sido cuestionadas y las discusiones giran en

torno a las metodologías utilizadas para categorizar a las personas según sus condiciones socio-económicas y medir las desigualdades sociales y espaciales<sup>5</sup>. Line Henry, mediante un análisis cualitativo, basado en observaciones de campo, entrevistas y encuestas, y cuantitativo, basado en series estadísticas, revela cómo el nuevo modelo residencial de la ciudad basado en edificios de altura de alto standing perenniza el modelo de segregación socio-espacial tradicional. Si bien existe una fuerte rotación en la población residente de estos edificios debido a sus ciclos de vida, los habitantes forman parte, por sus hábitos sociales, sus prácticas culturales y posiciones laborales de una —a veces nueva— clase alta santiaguina. Si bien no constituye la elite burguesa tradicional, sí representa a una elite económica y social cuyo poder adquisitivo permite adquirir o alquilar estos bienes inmobiliarios. De esta manera, la autora muestra cómo el estudio, empírico y la observación de terreno, es una forma de evidenciar el enclaustramiento de una elite social espacialmente conjunta. De hecho, el compartir ciertos hábitos y valores de clase, permiten aniquilar los puntos negativos del vivir en proximidad en edificios colectivos, garantizando para el comprador el respeto de los espacios comunes y del reglamento, y el vivir en un “entre-si”.

Si bien el residir en un edificio de altura de lujo se ha convertido en Santiago

4 Contreras Garín, Alan, Sonia Salvo Garrido y Gonzalo Bravo Araneda, “Tendencias en la segregación residencial en Chile”, *Revista de Ciencias Sociales* 15/3 (Maracaibo 2009); Francisco Sabatini e Isabel Brain, “La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves”, *EURE* 34/103 (Santiago 2008): 5-26.

5 Javier Ruiz-Tagle y Ernesto López, “El estudio de la segregación residencial en Santiago de Chile: revisión crítica de algunos problemas metodológicos y conceptuales”, *EURE* 40/119 (Santiago 2014): 25-48; Jorge R. Ortíz Véliz, 2013. “Movilidad residencial del sector de renta alta del Gran Santiago (Chile): hacia el aumento de la complejidad de los patrones socioespaciales de segregación”, *EURE Revista de Estudios Urbano Regionales* 39/118 (Santiago 2014): 77-96.

en un símbolo de distinción social, valorado y deseado, la autora concluye que esto no significa un cambio del paradigma residencial en la sociedad chilena. El modelo de la vivienda unifamiliar en periferia sigue siendo un modelo habitacional referente, del que provienen los jóvenes y adultos mayores y al que terminarán probablemente adhiriendo las personas casadas con hijos. Además, las personas de clase alta poseen residencias secundarias en la playa o en el campo, por lo que no se puede concluir en la existencia de un fenómeno de sustitución de un modelo por el otro. Se trata más bien de una evolución en función del ciclo de vida de la persona y de una acumulación por inversión de residencias a veces no habitadas. Por lo tanto, es difícil ver en el nuevo fenómeno urbano previamente descrito, la posibilidad de una nueva densificación y concentración de la ciudad que pudiera reducir las externalidades medioambientales provocadas por la extensión periurbana, particularmente en los piedemontes andinos.

La autora advierte de la necesidad de tomar en cuenta las evoluciones demográficas y aspiraciones de las nuevas generaciones, más cercanas a valores ecológicos y que rompen con la reproducción del modelo de familia nuclear, para poder prever transformaciones futuras de las áreas residenciales de la ciudad. La reflexión de Line Henry plantea que ningún modelo urbano es ineluctable y todo cambio posible. Por ello señala el fabuloso poder de influencia que tienen los actores inmobiliarios en la construcción de una imagen atractiva y positiva del departamento por un largo tiempo denegado. Si las medidas coercitivas de las políticas públicas para limitar la expansión urbana por motivos ecológicos, éticos o estéticos han sido limitadas, parece que estos actores podrían imaginar y construir en un futuro productos más innovadores capaces de atraer a una población adinerada de la periferia en busca de confort y prestigio, conduciendo, indeliberadamente, a una densificación urbana y una ciudad sostenible.

