



## **NEGOCIOS INMOBILIARIOS EN EL FRENTE LITORAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE VALPARAÍSO (AMV): ENTRE LA (DES) PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA UNESCO<sup>1</sup>**

Rodrigo Hidalgo  
Instituto de Geografía  
Pontificia Universidad Católica de Chile  
hidalgo@geo.puc.cl

Federico Arenas  
Instituto de Geografía  
Pontificia Universidad Católica de Chile

### **Resumen**

El borde costero del área metropolitana de Valparaíso se encuentra sometido a una fuerte presión de los negocios inmobiliarios al ser un espacio cuyo alcance abarca la zona central del país y en especial a la ciudad de Santiago. Se observan procesos de uso intenso de áreas con alto valor del entorno natural y de deterioro en zonas del patrimonio cultural que deben llamar la atención de los tomadores de decisiones de la comunidad en general.

**Palabras Clave:** patrimonio urbano, valorización de la naturaleza, negocios inmobiliarios, segunda residencia

### **Abstract**

The coastal edge of Greater Valparaíso is under strong pressure from real estate to be a space whose scope covers the central region and especially the city of Santiago. Processes are observed in areas with intensive high value of the natural environment and deterioration in areas of cultural heritage that should draw the attention of decision makers in the community.

**Key words:** urban heritage, appreciation of nature, real estate, second home

Desde algún tiempo el mercado inmobiliario ha cobrado cada vez más fuerza como agente constructor de ciudad (Pereira e Hidalgo, 2008; Formiga, 2005). Es por ello que recientemente la mirada del cuerpo científico centrado en los problemas urbanos y sociales se ha volcado con mayor detención al análisis de los agentes constructores de ciudad y, por tanto, del mercado inmobiliario. En esta línea, por ejemplo, se han desarrollado trabajos relativos a las empresas y compañías que se encuentran detrás de las gestiones inmobiliarias y las consecuencias socioespaciales que dibujan en el territorio, las que afectan y modifican constantemente el desarrollo urbano de la ciudad de Santiago de Chile (Siqueira Bueno, 2005; Hidalgo y Zunino, 2011), también se analiza el rol de las redes informales dentro del desarrollo inmobiliario (Yáñez, Rehner y Figueroa, 2010).

Por otra parte, también los investigadores se han enfocado en la forma en que los agentes inmobiliarios toman y se apropian de las cualidades del emplazamiento o condiciones de sitio de sus proyectos -paisajísticas y valorización de la naturaleza como espacio de vida- y venden y publicitan esta amenidad como parte del mismo, afectando considerablemente el entorno que los rodea y sin considerar la sostenibilidad del recurso que ocupan y explotan (Hermann & Haddad, 2005; Gili Busquet, 2004).

También se ha enfatizado en las implicancias que el negocio inmobiliario tiene sobre los centros históricos de las ciudades, que modifica la estructura social imperante en esos lugares de alta densidad histórica y cultural, desencadenando procesos de tugurización y de gentrificación, que juegan aparentemente en direcciones contrarias, como el deterioro y la revitalización, pero que en definitiva apuntan a aumentar la renta de las inversiones en dichos lugares. La tugurización alude al deterioro y ello ayuda a descender el valor del suelo con lo cual es posible la llegada de mayores niveles de inversión que aprovechan y posibilitan la reconversión de lugares bien servidos y ocupados al interior de la ciudad.

A su vez la gentrificación, anglicismo no superado en la literatura iberoamericana que informe de su propia realidad. da cuenta a través del proceso anteriormente descrito a la llegada de población de mayores ingresos hacia las áreas centrales en supuesto estado de deterioro para ser mejorada y reconvertida, con el consecuente desplazamiento de la población de menores recursos y con la mejora aparente de las condiciones físico materiales de los servicio y equipamientos de dichos lugares (una lectura amplia del proceso se encuentra en la compilación anglosajona de Lees, Slater y Wyly, 2008).

Estos dos frentes de análisis ponen en relevancia el área de estudio de este trabajo, los dos situados en el frente litoral del área metropolitana de Valparaíso (AMV) donde se viven situaciones disimiles que informan de un negocio bullente y también de un deterioro deplorable. La primera de ellas informa de la urbanización y de la casi máxima densificación de la duna de Concón situada en el extremo norte del AMV y del deterioro del espacio patrimonial declarado por Unesco para una porción de la ciudad puerto de Valparaíso. Entre ambas comunas está la Viña del Mar una ciudad que símbolo de actividad turística costera chilena, hoy también se ve sometida a fuertes presiones del desarrollo inmobiliario y que no puede ser obviada dada su importancia como destino de inversión para primeras y segundas residencias cuyo alcance, al igual que sus vecinas, esta en directa relación a su cercanía de la ciudad capital como es Santiago.

Es precisamente en este espacio costero donde se pretende analizar las distintas dimensiones del desarrollo inmobiliario, haciendo énfasis en la constante disminución de las áreas de alto valor paisajístico del medio natural como ocurre con el campo de dunas de Concón y del

escaso mejoramiento que ha tenido el área patrimonial declarada por la Unesco en el año 2003 que alberga la ciudad puerto de Valparaíso. Lo anterior da cuenta del exiguo valor urbanístico de la producción inmobiliaria que se ha llevado a cabo en las últimas décadas y que ha llevado a un intenso proceso de densificación de las construcciones en la línea de costa y a un paradójico deterioro del área patrimonial Unesco de la citada ciudad puerto. Desvelar algunas líneas interpretativas de este fenómeno y otorgar antecedentes empíricos, a través del uso de los registros de construcción, estará también en el centro del contenido del trabajo.

## **Metodología y área de estudio**

La metodología utilizada se basó principalmente en recopilación de datos de proyectos inmobiliarios en venta o construcción en las principales fuentes de Internet que los ofrecen, tales como Portalinmobiliario.com y Elinmobiliario.com, con la consiguiente construcción de una base de datos, considerando como características coordinadas geográficas (UTM), dirección (nombre de calle y número), comuna, tipo de residencia (casa o departamento), empresa inmobiliaria, nombre de proyecto, superficie de departamentos, número de pisos, número de departamentos, número de dormitorios y el rango de valor de departamentos (UF). Posteriormente se verificó la base de datos creada en terreno y se completó con los proyectos inmobiliarios no encontrados en las fuentes revisadas. De esta manera se depuró la base de datos, llegando a obtener la oferta inmobiliaria actual en las comunas de Concón, Viña del Mar y Valparaíso.

Además, para recopilar datos contextuales, como de permisos de edificación de las comunas de Concón, Viña del Mar y Valparaíso, se acudió a las direcciones de obras municipales respectivas a rescatar la información. Para el caso de la evolución de valores (precios) de departamentos y casas ofertados por los proyectos inmobiliarios en cada comuna, se realizó una búsqueda exhaustiva de oferta inmobiliaria en la colección histórica de el periódico El Mercurio de Valparaíso, para los años 1992, 1995, 2000, 2005 y 2009.

El área de estudio involucra a las tres comunas costeras del área metropolitana de Valparaíso (AMV), que son Concón, Viña del Mar y Valparaíso que están unidas en la conurbación que es completada por las comunas de Quilpué, Villa Alemana y Limache, que según el Censo de 2002 llegaban a una población de 822.829 habitantes y que según las proyecciones para 2012 superan el millón de habitantes, si a esto le sumamos su cercanía con la ciudad de Santiago y área de influencia, estamos frente a un universo demográfico que bordea los 10 millones de personas que se encuentra en promedio a dos horas de tiempo de viaje terrestre.

## **Negocios inmobiliarios, la transformación del medio natural y la desvalorización del patrimonio urbano**

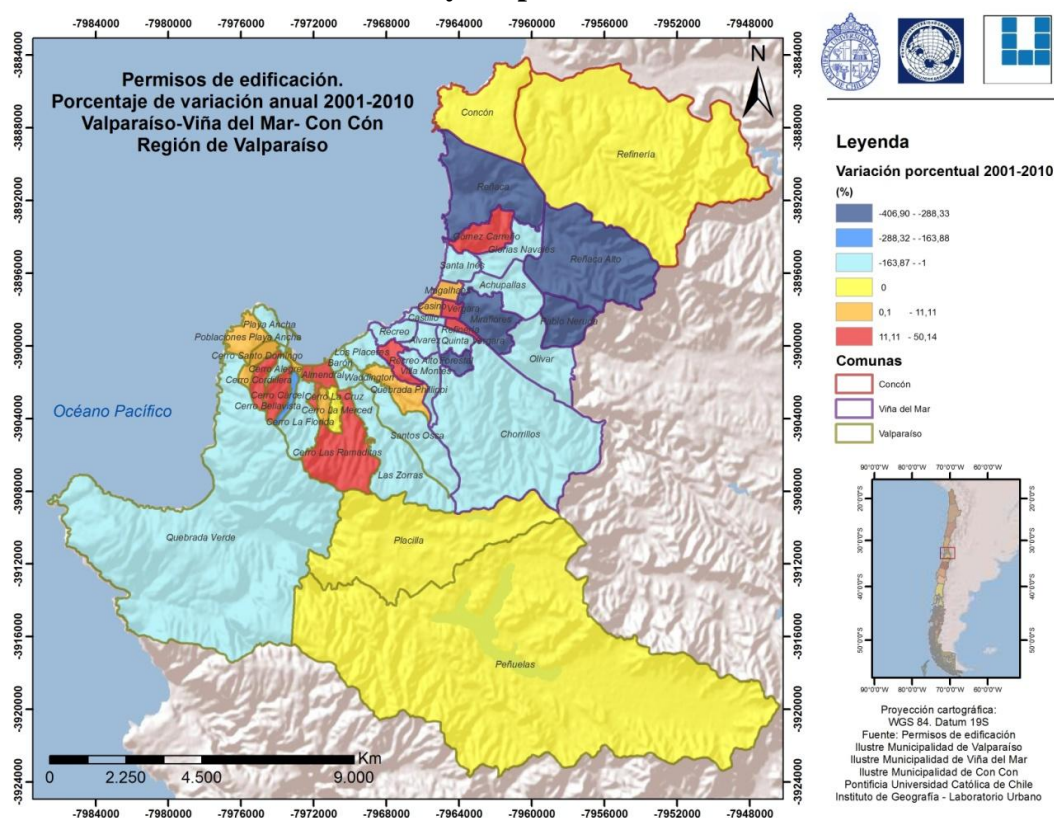
### ***La evolución reciente de la construcción en las comunas estudiadas***

Las comunas en estudio se localizan en el área metropolitana de Valparaíso (AMV), todas en el borde costero. De norte a sur se ubican Concón, Viña del Mar y Valparaíso, contando la primera de ellas con una población al año 2006 de 46.339 habitantes, con un ingreso autónomo por hogar de \$868.587 (1360 €) y un promedio de habitantes por hogar de 3,5. Por otra parte, Viña del mar cuenta con 286.292 habitantes, un ingreso promedio de \$540.285 (852 €) y un promedio de 3,6 habitantes por hogar. Finalmente, Valparaíso tiene 266.659

habitantes, un ingreso autónomo por hogar de \$539.539 (850 €) y un promedio de 3,7 habitantes por hogar (Ministerio de Planificación, 2006). Estos datos informan de una geografía social diferenciada del borde costero del área metropolitana de Valparaíso (AMV) y da cuenta de una gradiente socioeconómica que tiene claras implicancias en la oferta inmobiliaria que se genera en este espacio litoral

Respecto de los obras aprobadas para su construcción, la comuna que posee la mayor cantidad con destino de industria, comercio y establecimientos financieros para el año 2008, es la de Valparaíso, seguida por Viña del mar y posteriormente Concón, tendencia que se modifica para el año 2009, donde la mayor cantidad de construcciones destinadas a este fin se encuentran en Valparaíso, Concón y finalmente Viña del mar. Respecto de las construcciones nuevas con destino viviendas, para el año 2008 son mayoritarias en la comuna de Viña del Mar, seguida por Valparaíso y finalmente Concón; para el año 2009 la tendencia se mantiene (Cuadro N° 1). El análisis de estas cifras advierte que para el año 2009 es en la comuna de Valparaíso (seguida por Concón y Viña del Mar) donde se han construido mayor cantidad de construcciones destinadas a industria, comercio y finanzas, mientras en la comuna de Viña del Mar (seguida por Valparaíso y Concón) es donde se construyeron más viviendas. Esta comuna ha mostrado un claro aumento de la oferta que se relaciona fundamentalmente con procesos de densificación en áreas vinculadas a la centralidad tradicional y a la nueva centralidad que ha marcado la gran superficie comercial del *mall* Marina Arauco y también a los sectores del área norte, en la segunda línea de edificación del borde de mar en el área de Reñaca, sobre todo en la cuenca del estero del Marga Marga.

**Figura N° 1**  
**Variación anual de permisos de edificación, 2001-2010, comunas Concón, Viña del Mar y Valparaíso**

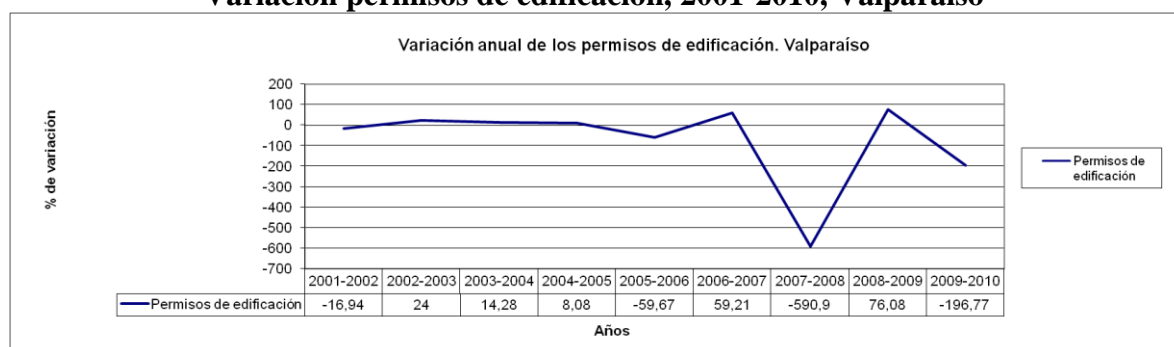


Fuente: Elaboración propia en base a DOM Concón, Viña del Mar y Valparaíso.

Respecto de los permisos de edificación, en general, se aprecia una variación porcentual positiva de permisos de edificación en algunos distritos al interior de las comunas de Valparaíso y Viña del Mar (Figura N° 1), principalmente en el centro y plano de las mismas. Asimismo se observan otros distritos con una variación negativa entre los permisos otorgados entre los años 2001 y 2010, esencialmente en el sector norte de Viña del Mar (límite con la comuna de Concón) y en el distrito suroeste de la comuna de Valparaíso. Es muy probable que esta tendencia esté dada por un agotamiento de la superficie a densificar, sobre en el borde litoral de dichas comunas que muestra una excesiva urbanización en altura que se viene dando prácticamente desde la década de 1970.

Respecto de la variación interanual de los permisos otorgados dentro de las comunas en cuestión, se aprecia que la de Valparaíso ha tendido a la estabilidad de permisos de edificación en cada año, contando con una variación porcentual interanual casi 0, sin embargo, se advierte una baja considerable entre los años 2007 y 2008 que se recupera al año siguiente, 2008-2009 (Figura N° 2); dada la magnitud de la variación ella se podría explicar por una baja en la calidad del registro municipal.

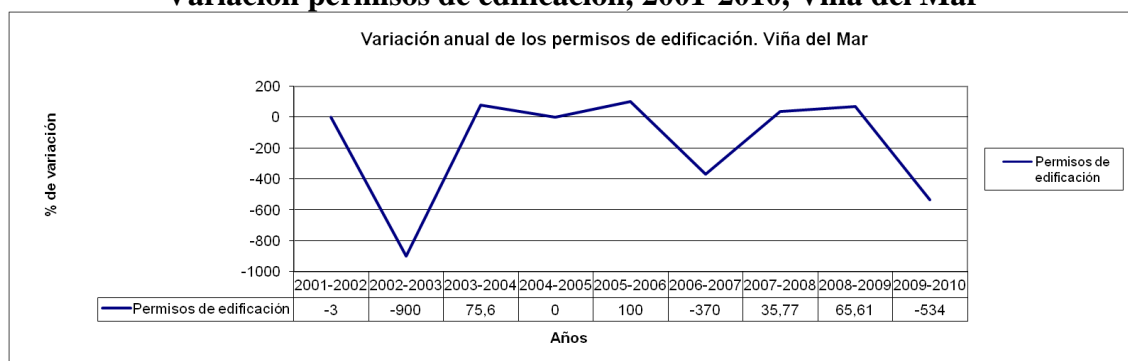
**Figura 2**  
**Variación permisos de edificación, 2001-2010, Valparaíso**



Fuente: Elaboración propia en base a datos DOM Valparaíso.

En relación a la evolución de los permisos de edificación en la comuna de Viña del Mar en el periodo 2001-2010, existe una tendencia mucho más inestable entre los años, pues para 2002-2003 se constata la mayor variación (negativa), la que es recuperada para el año siguiente y tiende a estabilizarse en adelante, siendo siempre una leve disminución la que se aprecia.

**Figura 3**  
**Variación permisos de edificación, 2001-2010, Viña del Mar**



Fuente: Elaboración propia en base a datos DOM Viña del Mar.

También a modo de contextualización, se realizará un breve análisis de la variación de precios en el periodo 1992-2009 de las comunas estudiadas. Las tres muestran un cambio porcentual positivo, siendo Valparaíso la que experimenta una menor variación positiva en los valores de los departamentos ofrecidos (en UF) y Viña del Mar la mayor (Cuadro N° 2). Asimismo, en la comuna de Concón se da una mayor variación positiva de los valores de departamentos en 1992-1995 y 2000-2005; en Valparaíso, en 1992-1995 y 2005-2009 se dan variaciones positivas, mientras en 1995-2000 y 2000-2005 son negativas, siendo la única comuna que muestra variaciones negativas en los valores de sus viviendas ofrecidas en proyectos inmobiliarios y Viña del Mar muestra las mayores variaciones positivas entre todos los periodos considerados (Cuadro n° 2). Estos cambios de precios tienen que ser leídos con cierta detención, ellos informan de un fortalecimiento de la concentración de los grupos de mayores ingresos en las comunas de Concón y Viña del Mar, mientras que la oferta de viviendas en Valparaíso tiende a ser más variopinta, lo que se traduce en un espacio socioeconómicamente más diverso pero no por eso menos ajeno al interés de reproducción de la renta que buscan las inversiones inmobiliarias.

**Cuadro 2**  
**Variación interanual de precios de departamentos, 2001-2010, Concón, Viña del Mar y Valparaíso**

Comuna	Variación UF (%)				
	1992-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2009	Periodo 1992-2009
Concón	1,00	0,00	1,00	0,09	0,52
Valparaíso	17,20	-12,74	-13,76	11,00	0,42
Viña del Mar	2,11	2,18	1,98	2,35	2,15

Fuente: Elaboración propia en base a anuncios de El Mercurio de Valparaíso.

Adicionalmente, cabe destacar que es la comuna de Viña del Mar la que cuenta con un mayor número de proyectos inmobiliarios ofertados entre 1992 y 2009, siendo Concón la que posee el menor número de ellos. A la vez, Viña del Mar sobrepasa por un gran número de proyectos a las restantes, Valparaíso, quien máximo llega a tener cerca de la mitad de proyectos que la primera en 2000 y 2005 (Cuadro N° 3).

**Cuadro 3**  
**Número de proyectos inmobiliarios ofertados entre 1992 y 2009, Concón, Valparaíso y Viña del Mar**

Comuna	N° proyectos				
	1992	1995	2000	2005	2009
Concón	0	4	0	5	3
Valparaíso	6	3	15	15	7
Viña del Mar	26	29	33	34	21

Fuente: Elaboración propia en base a anuncios de El Mercurio de Valparaíso.

Por otra parte, del catastro de proyectos inmobiliarios para el año 2010 se desprende que la comuna que posee un mayor número de ellos es Viña del Mar, seguida por Valparaíso y Concón (Cuadro N° 4); orden coincidente con el de construcciones destinadas a vivienda del registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sin embargo, discordante con la construcción de edificaciones dedicadas a industria, comercio y servicios financieros, donde Viña del Mar se posiciona al final de las tres, liderando la comuna de Valparaíso.

**Cuadro 4**  
**Total de proyectos inmobiliarios nuevos en comunas de Concón, Viña del Mar y Valparaíso**

Comuna	Proyectos inmobiliarios (N°)
Concón	20
Valparaíso	29
Viña del mar	41

Fuente: Elaboración propia en base a Portalinmobiliario.com y Elinmobiliario.cl

En relación a las características que poseen dichos proyectos inmobiliarios (Cuadro N° 5), en las tres comunas, en general ellos están compuestos por viviendas esencialmente de tipo departamento, con un rango de valores que van entre las 665 UF y las 20.500 UF. Este rango de valores habla de una oferta diversa y que abarca a todo la demanda solvente de vivienda, es decir la de aquellos grupos que con sus propios recursos pueden acceder a ella.

Pero también informa de la desigualdad de ingresos y la búsqueda de renta por parte de los promotores inmobiliarios en todos los sectores socioeconómicos de la población. En la porción de menos valor están viviendas que son subsidiadas por los programas del Estado para la población de menos recursos, en el límite de lo que podría considerarse vivienda social y por lo general ubicada lejos de la línea de costa, que marca un límite natural pero también social, los de mayores recursos puede acceder a esa amenidad que representa el frente marítimo.

Existe a su vez una oferta de alto lujo en proyectos muy exclusivos. Hay indicios que una parte no despreciable de esta oferta está destinada a la segunda residencia y también a otros procesos que ya han vivido las naciones más desarrolladas. Por ejemplo la llegada de población extranjera de altos ingresos que compran una residencia en Chile y particularmente en las comunas analizadas en este trabajo. A modo de ejemplo, es posible señalar que en los últimos cinco años los permisos de residencia para adultos mayores aumentó en un 36% y las residencias temporales en un 68%. Estos son, generalmente, personas de la tercera edad que vienen a radicarse en Chile, no a morir en un asilo. Vienen a vivir con buen clima, costos menores que en Miami y la costa azul española y con calidad de vida y entorno cultural diferente (Portalinmobiliario.com, 2011).

**Cuadro 5**  
**Proyectos inmobiliarios ofertados al año 2010 en las comunas de Concón, Valparaíso y**  
**Viña del Mar, según tipología, superficie y valor (UF<sup>2</sup>)**

Comuna	Tipo	Inmobiliaria	Proyecto	Superficie	Dorm.	Valor UF
Concón	Departamento	Alborada	Alto Pinares	88 - 118	3 – 4	4.299
	Departamento	IGS	Aqua de Higuera	78,81 - 119,88	2 – 3	3.070 - 5.040
	Departamento	Río Claro	Condominio Parque Los Romeros		1 – 4	1.100 - 3.345
	Departamento	Aconcagua	Costa Horizonte	43,87 - 130,11	1 – 3	1.915
	Departamento	Euroinmobiliaria	Costa Lilenes	47,7 - 79,2	2 – 4	2.200
	Departamento	Inpromec	Dali	114,05 - 165,09	3 – 4	5.579 - 8.311
	Departamento	Novara	Edificio Parque Montemar II	51,9 - 124,83	1 – 4	2.590 - 6.030
	Departamento	Besalco	Edificio Vistamar	42,63 - 145,86	1 – 4	2.737 - 6.215
	Casa	Invertur	El Solar de Mantagua	140	3	5.500 - 6.000
	Departamento	Aconcagua	Geomar II	69,23 - 152,10	2 – 4	3.100
	Departamento	Alborada	Jardines de Montemar	80,5 - 91,21	3	2.898 - 3.604
	Departamento	Rio Claro	Los Romeros			1.350
	Departamento	Inpromec	Mar Valle Aconcagua	37,8 - 83,3	1 – 3	2.570 - 3.646
	Departamento	Alborada	Mirador de Montemar	119,88 - 146,46	3 – 4	4.641
	Departamento	Aconcagua	Parque Bellavista	59,83 - 83,68	2 – 3	2.300
	Departamento	Playa Amarilla	Playa Amarilla	34,07 - 92,27	1 – 3	2.840
	Departamento	El Prado	Prados de Montemar	118,28 - 180,80	3 – 4	5.350 - 8.845
	Casa	Argenta	Residencias de Montemar	110 - 140	3 – 4	3.990
	Departamento	IGS	Rocamar	89,94 - 145,37	2 – 4	4.600 - 8.200
	Departamento	Paz	Terraza Pacifico	59,10 - 214,40	2 – 4	2.790
Valparaíso	Casa	Alto Curauma	Alto Curauma Etapa III y IV	90 - 115,06	3 – 4	2.291
	Casa	Aconcagua	Alto Laguna	79,23 - 91,11	3	2.440
	Departamento	RVC	Alto Placeres	41,57 - 75,91	2 – 3	1.437 - 2.624
	Departamento	Carrara	Bahía Mirador Torre B	30,30 - 63,42	1 – 3	885 - 2.401
	Departamento	RVC	Barrio Bosque Ingles	35,40 - 71,39	1 – 3	950 - 1.999
	Departamento	SERINCO	Borde Bahía	32 - 94,5	1 – 4	1.240 - 4.992
	Casa	Aconcagua	Bosques de Curauma	106 - 133	3 – 4	3.710 - 4.122
	Casa	ENACO	Casas Puerta del Sol	56 – 74	3	1.326
	Departamento	Puangue	Cerro Paraíso	36,68 - 70,64	1 – 3	837 - 2.255
	Departamento	Pacific Architecture	Condominio La Matriz			665
	Casa	Inmobilia	Condominios Bosques de Curauma	85,22 - 226	3	1.890
	Departamento	Nuevo Puerto III	Costa Mirador	26,67 - 72	1 – 2	890 - 2.048
	Departamento	Novaterra	Faldeos de Curauma			2.098
	Casa	Aconcagua	Fundadores	73 – 92	3 – 4	1.996
	Departamento	Aconcagua	Jardín Suizo	55,4 - 76,0		1.250



Comuna	Tipo	Inmobiliaria	Proyecto	Superficie	Dorm.	Valor UF
	Casa	Wood Inmobiliaria	Jardines de Curauma	98 - 113	3	2.834 - 3.650
	Departamento	Wood Inmobiliaria	Jardines de Curauma	38,76 - 72,44	1 – 3	1.284 - 2.262
	Casa	Pehuenche	Las Brisas de Curauma	78 – 97	3	1.510 - 1.995
	Departamento	PAZ	Mirador Portales	30,4 - 60,9	1 – 3	990
	Departamento	Aconcagua	Parque Curauma	52,03 - 67,96	2 – 3	1.100 - 1.597
	Casa	Aconcagua	Parque Kenrick	102,87 - 115,95	3	3.177
	Departamento	Aconcagua	Parque Laguna	31,3 - 52,7	1 – 2	1.174 - 1.914
	Departamento	Progesta	Parque Portales	38,63 - 91,70	1 – 3	990 - 3.373
	Departamento	Puangue	Playa Paraíso	39,8 - 68,28	1 – 3	1.210
	Casa	Portal de Curauma	Portal de Curauma	103 - 126	3	2.636
	Departamento	RVC	Terra Placeres	36,20 - 75,40	1 – 3	1.610 - 2.290
	Departamento	ISN	Valparaíso Park			1.990
	Departamento	Vista Baron	Vista Barón	38,3 - 61,98	1 – 2	1.396 - 2.126
	Departamento	P&C	Vista Pacifico	77,21 - 85,21	2 – 3	2.350 - 2.950
Viña del Mar	Departamento	2 Norte	2 Norte	52,25 - 83,94	1 – 3	2.472 - 4.524
	Departamento	Aconcagua	Altos de Viña	42,3 - 86,1	2 – 3	1.800 - 3.000
	Casa	Aconcagua	Altos de Viña II	107 - 142	3 – 4	4.479
	Departamento	Vimac	Allegro	40,34 - 127,44	1 – 3	1.990
	Departamento	Atlántico S.A	Atlántico	48,3 -78,6	2 – 3	1.500 - 2.850
	Departamento	Tecsa	Bicentenario I	44,38 - 91,83	1 – 3	1.585 - 4.073
	Departamento	Bravo Izquierdo Argenta	Boulevard del Sol II	28,95 - 78,47	1 – 3	1.255 - 4.240
	Departamento	Bravo Izquierdo Argenta	Boulevard Viña	28,82 - 82,2	1 – 3	1.132 - 3.694
	Departamento	Rio Napo	Brisas	49,89 - 59,1	3	790 - 1.140
	Departamento	Imagina	Concepto Aquamar	40,32 - 74,76	1 – 3	1.578 - 2.842
	Departamento	Inmobilia	Condominio Vina Club	41,9 - 103,89	1 – 4	1.728
	Departamento	Viconsa	Cumbre Reñaca	45 - 115	2 – 3	2.134
	Departamento	Aliter	El Dante	54,24 - 97,62	2 – 3	2.495 - 5.602
	Departamento	Los Sargazos	Jardín del Mar	74,9 - 117,3	2 – 4	3.150 - 4.950
	Departamento	Inversiones Adfin SA	Las Caracolas	41,97 - 88,07	1 – 3	1.500 - 3.474
	Departamento	Las Acacias	Las Cortezas	63,15 - 116,9	2 – 3	2.033 - 4.393
	Departamento	RVC	Los Castaños	56,23 - 146,64	2 – 4	3.476 - 6.100
	Departamento	El Remanso	Los Templarios	50,12 - 66,73	2 – 3	1.592 - 2.067
	Departamento	Numancia	Marina Poniente	34,57 - 134,44	1 – 3	1.648
	Departamento	Ciudad Nueva	Mirador del Valle	52	3	980 - 1.200
	Departamento	Novara	Miramar II	35,11 - 78,11	1 – 3	1.374 - 4.762
	Departamento	Penta	Miramar Reñaca	83,3 - 162,38	2 – 4	4.056 - 7.700
	Departamento	Murano	Murano	72 - 108,66	2 – 4	3.500 - 6.197
	Departamento	Grupo El Horizonte	Parque Lesonia	26,93 - 95,91	1 – 3	1.478 - 5.443
	Departamento	ISN	Recreo Park	61 – 98	2 – 3	2.445 - 4.761
	Departamento	Grossman	Santa Fe del Mar	140	3	5.690

Comuna	Tipo	Inmobiliaria	Proyecto	Superficie	Dorm.	Valor UF
	Departamento	Priewer	Sevilla	63,8 - 92,6	2 – 3	1.910 - 3.420
	Departamento	ICOM	Sotavento	119 - 220	3 – 4	3.890
	Departamento	Sporting	Sporting		1 – 3	1.655
	Departamento	Solari	Stella Maris	74 - 322	2 – 6	4.550 - 20.500
	Departamento	PAZ	Sun City	32,78 - 57,53	1 – 3	1.490
	Departamento	Paz	Sun City II	29,41 - 55,34	1 – 3	1.225
	Departamento	Alborada	Terremolinos	28,3		1.420
	Departamento	Alborada	Uno Norte	40,43	2 - 3	949 - 1.439
	Departamento	RVC	Uno Poniente	40,56 - 140,05	1 - 3	2.391 - 6.950
	Departamento	Kreativa	Viana	76,78 - 84,80	2 - 3	1.482 - 3.989
	Departamento	Villanelo	Villanelo	82,55 - 115,36	2 - 4	3.133 - 6.307
	Departamento	Puangué	Vina Plaza 4	37,81 - 70,13	1 - 3	1.342
	Departamento	Inmobilia	Viña Club	34,7 - 93,55	1 - 4	1.728
	Departamento	Weisser	Viña Oriente	34,84 - 76,33	1 - 3	1.830 - 4.260
	Departamento	Puangué	Viña Plaza III	40,70 - 74,17	1 - 3	1.517

Fuente: Elaboración propia en base a Portalinmobiliario.com y Elinmobiliario.cl

El análisis detallado del Cuadro N° 4 indica que la comuna de Concón cuenta con 2 proyectos con viviendas de tipo casa, cuyos valores oscilan entre 3.990 y 6.000 UF; los departamentos, en tanto, varían entre las 1.100 y 8.311 UF. Valparaíso tiene 10 proyectos con viviendas de tipo casa, con valores entre 1.326 y 4.122 UF; los proyectos de departamentos tienen valores desde 667 hasta 4.992 UF. Viña del Mar cuenta con 1 proyecto con viviendas de tipo casa, con un valor de 4.479 UF; los departamentos, en tanto, varían entre 790 y 20.500 UF. De esta manera se advierte que la oferta inmobiliaria de menor valor se encuentra en la comuna de Valparaíso (departamentos), mientras que la más costosa se localiza en Viña del Mar, sin embargo, es en Concón donde se da una menor oscilación entre los valores de viviendas nuevas.

Esto se relaciona directamente con el ingreso autónomo promedio por hogar de cada común, siendo Concón la que posee un mayor indicador de este tipo y presentado una oferta más homogénea en términos monetarios, tanto en casa como en departamentos, superando por mucho (cerca de \$300.000) a su seguidora Viña del Mar, la que posee un ligero mayor ingreso promedio que Valparaíso, siendo esta última comuna la que presenta la oferta inmobiliaria de menor valor de las tres.

La observación de las empresas inmobiliarias encargadas de cada proyecto indica a nivel general que las inmobiliarias con mayor presencia en el área de estudio (Cuadro N° 6) son Aconcagua, Alborada y RVC; mientras dentro de cada comuna se observa situaciones distintas, predominando en la comuna de Concón las inmobiliarias Aconcagua y Alborada (con tres proyectos cada una); en la comuna de Valparaíso, Aconcagua (siete proyectos) y RVC (tres proyectos) y; en Viña del Mar, Aconcagua, Alborada, Bravo Izquierdo Argenta, Paz y Puangué (con dos proyectos cada una). Estos datos dan cuenta de una alta concentración en unas pocas empresas que tienen dominado el mercado de la vivienda en el frente litoral del AMV.

**Cuadro 6**  
**Inmobiliarias predominantes en comunas de Concón, Valparaíso y Viña del Mar**

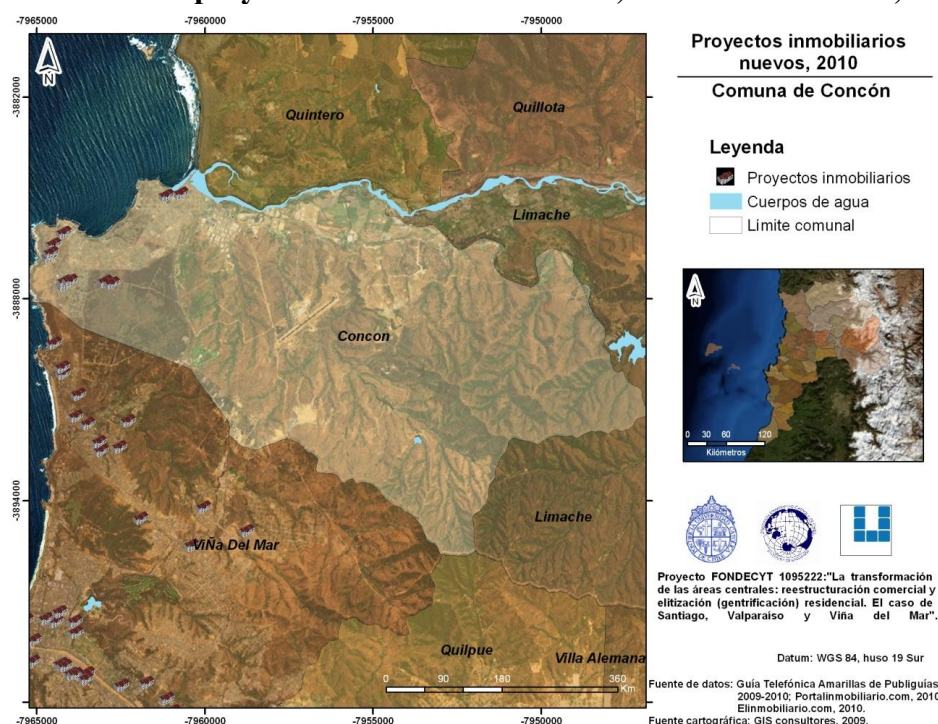
Inmobiliaria	Nº de proyectos	Comunas
Aconcagua	12	Concón, Valparaíso, Viña del Mar
Alborada	5	Concón, Viña del Mar
Bravo Izquierdo Argenta	2	Viña del Mar
Inmobilia	3	Valparaíso, Viña del Mar
Inpormec	2	Concón
ISN	2	Valparaíso, Viña del Mar
Novara	2	Concón, Viña del Mar
PAZ	4	Concón, Valparaíso, Viña del Mar
Puangue	4	Valparaíso, Viña del Mar
Río Claro	2	Concón
RVC	5	Valparaíso, Viña del Mar
Wood Inmobiliaria	2	Valparaíso

Fuente: Elaboración propia en base a Portalinmobiliario.com y Elinmobiliario.cl

***Entre la desprotección y la desvalorización: los casos de las dunas de Concón y el área patrimonio Unesco de Valparaíso***

Respecto a la localización de los proyectos inmobiliarios (Figura N° 4), en la comuna de Concón se aprecia una concentración en el sector de las dunas costeras, ubicándose los departamentos más costosos con vista al mar.

**Figura 4**  
**Localización de proyectos inmobiliarios nuevos, comuna de Concón, 2010**



Fuente: Elaboración propia.

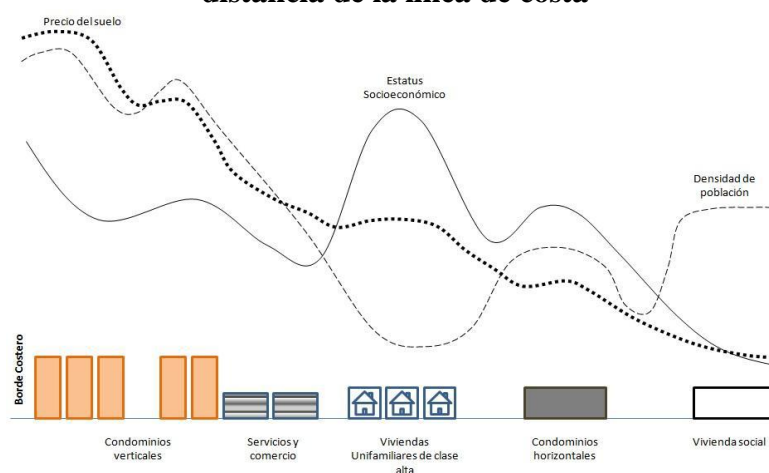
Las dunas de Concón son un espacio de alto valor paisajístico y natural, “la originalidad del campo dunario de Punta Con-Con es el estar constituido por dunas antiguas que se encuentran ‘colgadas’ sobre una terraza marina a más 30 metros sobre el nivel del mar” (Castro y Andrade, 1990). Este espacio dunario ha sido sometido a una intensa ocupación por parte de los proyectos inmobiliarios descritos, obviando la particularidad del sistema natural que lo compone. Las dunas son lugares de alta fragilidad ambiental y cumplen importantes funciones en la interfase marino terrestre para la protección de la vida tierra adentro, así como también proveen hábitats particulares para plantas y animales, destacando la avifauna, representando uno de los ecosistemas más dinámicos de la tierra (Castro y Morales, 2006).

Las figuras legales de protección de ese espacio son débiles y no vinculantes, las dunas de Concón son Santuario de la Naturaleza, que corresponden a lugares “terrestres o marinos que ofrezcan posibilidades especiales para estudios e investigaciones geológicas, paleontológicas, zoológicas, botánicas o de ecología, o que posean formaciones naturales, cuya conservación sea de interés para la ciencia o para el Estado” (extraído de Moreira, 2005:102, la cita original es del artículo 31 de la Ley 17.288 de 1970 sobre Monumentos Nacionales). Las dunas de Concón fueron “declaradas Santuario de la Naturaleza por el Ministerio de Educación, a través del Decreto N° 481 del 5 agosto de 1993. Cubría una superficie de 45 hectáreas, que quedó reducida a 12 por el Decreto N° 106 del 9 de marzo de 1994” (Moreira, 2005:102).

Lo anterior está demostrando que el retroceso de la superficie protegida de las dunas de Concón está en directa relación con favorecer el negocio inmobiliario, asociado a los proyectos que hemos descrito en el punto anterior. Los edificios en altura construidos sobre la duna explotan en su venta la vista al mar. Estos corresponden a elementos de fragmentación del espacio, donde la altura y densidad de la construcción más que estar determinada por los instrumentos de planificación urbana se explica por la capacidad económica y técnica de los inversionistas.

La Figura 5 muestra como estas edificaciones en la línea de costa determinan la geografía social del espacio urbano (Osorio, 2010). En ella se aprecia como el valor del suelo y el estatus socioeconómico desciende en la medida que nos alejamos de la línea de costa, tanto así que a mayor distancia del él comienza a aparecer los conjuntos de vivienda social.

**Figura 5.**  
**Variación del valor del suelo, estatus socioeconómico y densidad de población según distancia de la línea de costa**

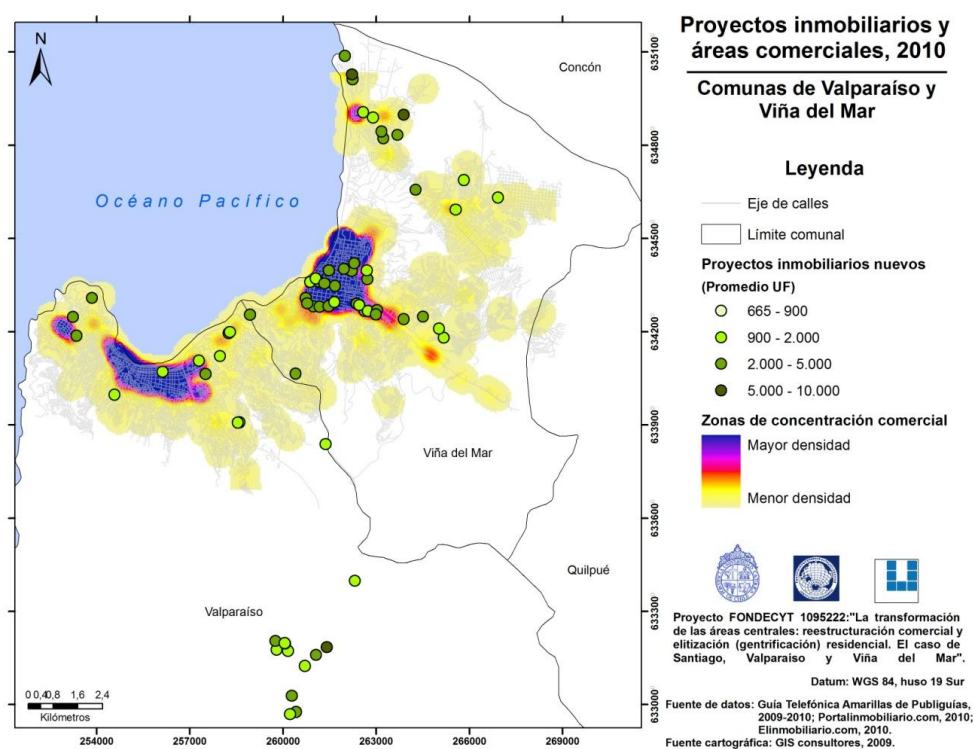


Fuente: Osorio, 2010

En la comuna de Viña del Mar (Figura N° 6), por su parte, en general, se advierten todos los proyectos inmobiliarios nuevos localizados en el centro urbano y se detectan al menos tres concentraciones principales. Una el área del centro tradicional de la comuna que se vio potenciada por el mejoramiento de la calle Viana vinculada al soterramiento del antiguo ferrocarril de Santiago a Valparaíso que se convirtió en el Merval, Metro Valparaíso, que une a las comunas de Valparaíso y Limache al interior del AMV. Esta obra mejoró notablemente la conectividad de los lugares cubiertos por el Merval y asu vez fue un factor desarrollo inmobiliario notable para Viña del Mar. El otro foco de concentración está relacionado con el área norte de la comuna, siendo su eje el estero Marga Marga. Un tercer epicentro de cambio se relaciona con la subcentralidad que constituye el ya mencionad *mall* Marina Arauco, que está generando procesos de renovación y gentrificación de los espacios circundantes. Asimismo, se advierte que en estos focos de concentración comercial se concentran principalmente viviendas con valores entre 2.000 y 5.000 UF, encontrándose las residencias de mayor valor en el norte, hacia el límite con la comuna de Concón (la de mayor ingreso autónomo promedio).

Por otra parte, se advierte una localización preferencial de los nuevos proyectos inmobiliarios cercana al mar, si bien prácticamente ninguno de ellos cuenta con vista a dicho atractivo, dado que la línea de costa agotó su espacio constructivo en la década de los noventa (ver el trabajo de Castro y Villagrán y el de Negrete, Allesh, Alvarez y Schweitzer, 2000). Otro aspecto que resalta del análisis de la localización que la distancia al mar es el factor principal de valorización de los emprendimientos inmobiliarios, pudiendo tener esto consecuencias en el gatillamiento de procesos naturales que pueden desembocar en riesgos para la población que los habita.

**Figura 6**  
**Localización de proyectos inmobiliarios y densidad comercial, comunas de Concón, Valparaíso y Viña del Mar**



Fuente: Elaboración propia.



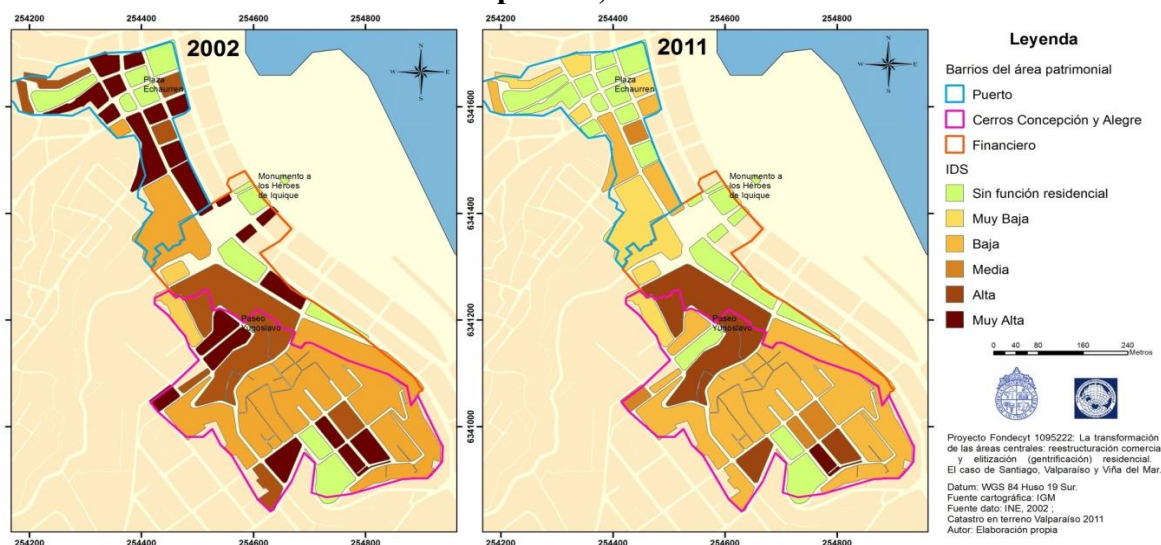
Al realizar igualmente un análisis para la comuna de Valparaíso se advierte que los nuevos proyectos inmobiliarios tienden a localizarse de manera más dispersa en la zona urbana, indistintamente entre el plano y los cerros. En tanto, destaca una concentración de proyectos fuera del área urbana, cuyos valores fluctúan entre las 900 UF y 5.000 UF.

A diferencia de lo advertido en la comuna de Viña del Mar, en Valparaíso los proyectos inmobiliarios no muestran una tendencia a la localización en zonas de gran densidad comercial, sino más bien esta se aprecia dispersa y sin un patrón establecido. Puede deberse a la topografía particular de esta ciudad, donde el suelo plano es particularmente escaso y sus cerros ponen ciertas barreras al desarrollo inmobiliario en altura. En esta comuna los proyectos con residencias más costosas se encuentran en el sector del Cerro Artillería, en la zona oeste, donde se localiza el segundo foco de densidad comercial.

La situación de Valparaíso debe analizarse de modo particular, porque ella alberga un área patrimonial declarada por Unesco en 2003 que ha mostrado una contradictoria evolución. A ser dicha zona restrictiva en términos de nuevas edificaciones, ellas se concentran o dispersan por otros espacios de la comuna tal como se ve en la Figura 6. Es muy probable que muchos de estos emprendimientos estén generando procesos de gentrificación al localizarse en algunos de los cerros de Valparaíso habitados por población de escasos recursos.

Por otro lado al contrario al efecto esperado el área patrimonial de Valparaíso ha mostrado signos de deterioro y escasa inversión desde 2003. La Figura 7 muestra en detalle la variación del Índice de Desarrollo Socioeconómico<sup>3</sup> para las 23 hectáreas que corresponden al área patrimonial para los años 2002 y 2011. Se observan cambios regresivos en la composición del estatus socioeconómico de algunos lugares, que pueden estar relacionados con pérdida de población. Esto por ejemplo ocurrió con la explosión de la red de gas domiciliario en la calle Serrano en febrero de 2007 que dejó “31 edificios con daños graves y 72 locales comerciales afectados, además de 26 inmuebles con derrumbes parciales y destrozos de vidrios a tres cuadras a la redonda” (Canales, 2008) (Figura 8).

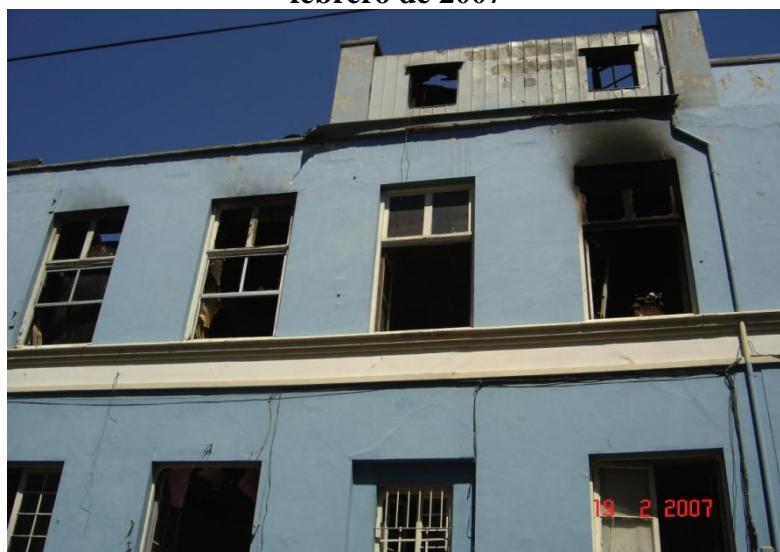
**Figura 7.**  
**Variación del Índice de Desarrollo Socioeconómico en el área patrimonial Unesco de Valparaíso, 2002-2011**



Fuente: San Martín, 2011.

En términos de morfología y funciones urbanas destacan algunas transformaciones de la actividad productiva en los cerros Alegre y Concepción, vinculados a la actividad de ocio y turismo, con nuevos usos de hotelería y gastronomía en donde se ha podido observar un importante paso desde la función residencial hacía la actividad descrita (San Martín, 2011). Es posible que atrás de estas modificaciones en el uso del suelo se desplazando población de esos lugares y con ello generando proceso de desarraigo y desvinculación de la población porteña tradicional de esos lugares.

**Figura 8.**  
**Daños en fachadas de edificios luego de la explosión de la red de gas domiciliaria de febrero de 2007**



Fuente: colección personal de los autores

Del análisis efectuado queda de manifiesto un escaso interés por invertir y desarrollar actividades económicas en el área patrimonial, ello se explica por la baja rentabilidad y por las supuestas trabas que implica e impone la declaración Unesco. Da cuenta también de factores estructurales, que escapan de esta investigación y que dicen relación con problemas de gestión por parte de los sectores públicos involucrados, que no han sido capaces con sus planes y programas acelerar el mejoramiento y conservación de esa porción de la ciudad puerto de Valparaíso.

## **Consideraciones finales**

El borde costero del área metropolitana de Valparaíso se encuentra sometido a una alta presión por el desarrollo de negocios inmobiliarios. Se están a llevando a cabo intervenciones de distintas escalas, pequeñas, medianas y grandes, dirigidas a diferentes grupos socioeconómicos de la población, con destino de primera o segunda residencia, de un mercado que comienza a ampliarse hasta afuera de las fronteras del país,

El atractivo de vivir cerca del mar sigue estando presente en la oferta y demanda de las unidades residenciales, cuestión que no puede ser detenida pero imperiosamente necesita de una regulación que asegure la sostenibilidad temporal y sustentabilidad natural del recurso

sobre el cual se emplaza, tanto de las dunas costeras como de las áreas de alta tradición histórica y cultural.

El desafío está dado por conciliar los intereses de los distintos actores que confluyen en este proceso de expansión areal en los márgenes de la conurbación costera del AMV y de la densificación de los espacios ya construidos al interior de ella. Un factor crucial es potenciar el dialogo entre los intereses de los distintos actores frente a un marco regulatorio diverso y débil a la vez (Andrade, Arenas y Guijón, 2008), sector público, inversionistas y comunidad, individual y organizada en los movimientos ciudadanos. La opinión de estos últimos no es solo un dato de la causa sino que puede potenciar positivamente los instrumentos de regulación y hacer perdurable la rentabilidad económica y social de los desarrollos inmobiliarios.

Esto último pasa efectivamente repensar el modo en que el desarrollo urbano fragmentado se ha dado en las ciudades chilenas desde la implantación del modelo neoliberal hacia finales de la década de 1970. La rentabilidad máxima a corto plazo se contradice con el uso y densificación extrema de espacios costeros de alto valor patrimonial, tanto desde el punto de vista natural como cultural. Son esos elementos los que hay que poner en el debate para generar un marco de comprensión y de nuevas alternativas para asegurar los recursos de base del territorio, compuestos por la naturaleza y la sociedad.

## Notas

---

<sup>1</sup> Este trabajo es producto de los proyectos Fondecyt 1095222, La transformación de las aéreas centrales: reestructuración comercial y elitización (gentrificación) residencial. El caso de Santiago, Valparaíso y Viña del Mar y Fondecyt 1120223, Negocios inmobiliarios y segunda residencia: la ciudad sin límites en las comunas del litoral de la región de Valparaíso (1992-2012)

<sup>2</sup> La Unidad de Fomento (UF) es una medida de cuenta reajutable de acuerdo con la inflación que se utiliza en Chile. Su valor actual es de \$22.500 que corresponde a cerca de 36 €.

<sup>3</sup> El Índice de Desarrollo Socioeconómico (IDS) tomó como base de cálculo el Índice de Desarrollo Humano (PNUDMIDEPLAN, 2000). Se construyó en base a tres tipos de indicadores o dimensiones: bienes suntuarios, nivel de estudio de la población de más de 25 años y calidad de la vivienda (Ver Hidalgo y Borsdorf, 2005).

## Referencias bibliográficas

ANDRADE, B., ARENAS, F. y GUIJON, R. Revisión crítica del marco institucional y legal chileno de ordenamiento territorial: el caso de la zona costera. *Revista de Geografía Norte Grande*. 2008, n °41, p. 23-48. Disponible en internet: [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-34022008000300002&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022008000300002&lng=es&nrm=iso).

CANALES, M. ¿Cuándo termina los arreglos de la calle Serrano?, *Plataforma Urbana*, 4 de marzo de 2008, Disponible en Internet: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/tag/calle-serrano/>

CASTRO, C. y ANDRADE, B. *Peritaje geográfico del campo de dunas de Con-Con*. Santiago: Instituto de Geografía, 1990.



---

CASTRO, C. y MORALES, E. *La zona costera. Medio natural y ordenación integrada*. Santiago: Instituto de Geografía (PUC)-Serie Geolibros, 2006.

CASTRO, C. y VILLAGRÁN, J. Sistema natural y demanda inmobiliaria: el borde costero de Concón- Quintay. *Revista Geográfica de Chile, Terra Australis*, 1998, N° 42, p. 51-63.

*El Mercurio de Valparaíso*. Avisos económicos. Publicación periódica de la ciudad de Valparaíso, 1992-2009.

ELINMOBILIARIO.CL. *Nuevo (Propiedades Nuevas)*. Santiago: Elinmobiliario.cl, 2010.

FORMIGA, N. Nuevos productos y agentes en el mercado inmobiliario. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 2005, vol. IX, N° 194(02). Disponible en Internet: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-02.htm>

GILI BUSQUET, R. Análisis del Mercado inmobiliario urbano- residencial de Serena-Coquimbo: El caso de Las Compañías. *Revista INVI*, 2004, vol. 19, N° 49. Disponible en Internet: <http://www.revistas.uchile.cl/index.php/INVI/article/viewFile/8695/8497>

HERMANN, B. & HADDAD, E. Mercado imobiliário e amenidades urbanas: *a view through the window*. *Estudos Econômicos*, 2005, vol. 35, N° 2. Disponible en Internet: [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0101-41612005000200001](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-41612005000200001)

HIDALGO, R. y ZUNINO, H. La urbanización de las áreas periféricas en Santiago y Valparaíso: el papel de las relaciones de poder en el dibujo de la geografía sociorresidencial. *EURE*, 2011, vol. 37, N° 111, p. 79-105.

LEES, L., SLATER, T., & WYLY, E. (2008). *Gentrification*. New York: Routledge.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA. Ley 17.288 *Sobre Monumentos Nacionales*. *Diario Oficial de la República de Chile del 4 de enero 1970*. Santiago: Ministerio de Educación Pública, 1970.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU). *Encuesta CASEN*. Santiago: MINVU, 2006.

MOREIRA, A. Conexiones entre conservación, educación y el rol de las áreas protegidas en el ordenamiento territorial de la Región de Valparaíso. En ELÓRTEGUI. *Las Dunas de Concón: El desafío de los espacios silvestres urbanos*. Viña del Mar: Taller La Era, 2005, p. 102-107.

MORENO, P. A. y JURADO, G. *Estudio inmobiliario de una promoción de viviendas de alto Standing, situado en la calle General Mitre n° 52 y José de Agullo n° 15, Barcelona*. Barcelona: EPSEB, 2009.

NEGRETE, J.; ALLESH, R.; ALVAREZ, L. y SCHWEITZER, A. El borde costero de la V Región de Valparaíso. Localización de las inversiones en su proceso de urbanización. *Rev. Geográfica de Valparaíso*, 2000, N° 31, p. 179-193.

OSORIO, P. Desarrollo inmobiliario y medio natural. El caso de Concón. Seminario de grado presentado al Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile, como uno de los requisitos para optar al Grado Académico de Licenciado en Geografía. Santiago: Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile, 2010.

PEREIRA, P. e HIDALGO, R. Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana. En: PEREIRA, P. & R. HIDALGO (eds.): *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*. Sao Paulo & Santiago de Chile: Geolibros 11, p. 7-20.

PORTALINMOBILIARIO.COM. *Propiedades nuevas*. Santiago: Portalinmobiliario.com, 2010. Disponible en Internet: <http://www.portalinmobiliario.com/>

PORTALINMOBILIARIO.COM. *Los años dorados y el mercado inmobiliario*. Santiago: Diario Inmobiliario, 2011. Disponible en Internet: <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=16018>

SIQUEIRA BUENO, B. P. Tecido urbano e mercado imobiliário em São Paulo: metodologia de estudo com base na Décima Urbana de 1809. *Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material*, 2005, vol. 13, Nº 1. Disponible en Internet: [http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0101-47142005000100003&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0101-47142005000100003&script=sci_arttext)

SAN MARTÍN, G. El área patrimonial de Valparaíso: Transformaciones socioespaciales y desarrollo inmobiliario. Seminario de grado presentado al Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile, como uno de los requisitos para optar al Grado Académico de Licenciado en Geografía. Santiago: Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile, 2010.

YAÑEZ, G., REHNER, J. y FIGUEROA, O.. Redes empresariales e informales en el mercado inmobiliario de Santiago de Chile. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2010, vol. XIV, nº 331 (91). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-91.htm>>. [ISSN: 1138-9788].

XII Coloquio de Geocrítica 2012  
Bogotá, 7 al 11 de Mayo

