



UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESCUELA DE PREGRADO
CARRERA DE GEOGRAFÍA

Renovación urbana en el centro de Santiago: Dinámicas de barrio y procesos de transformación en microterritorios

Memoria para optar al Título Profesional de Geógrafa

Autora: Katherine Ekdahl

Profesor Guía: Enrique Aliste

Santiago, Mayo 2011

“Hay calles en Santiago a las que basta echarles un vistazo para intuir que un buen pedazo de la historia de la capital ha corrido por ella. Es el caso de Avenida Matta, ese viejo pabellón céntrico en donde las casas coloniales aún logran debatir con las construcciones recientes, sin resignarse a perder la batalla de la modernidad.”

- Nicolás Alonso (2010)

AGRADECIMIENTOS

Nunca una etapa se presentó con tantas pruebas y obstáculos, con seguridad puedo decir que los aprendizajes obtenidos en este proceso marcarán mi camino de hoy en adelante.

Quiero agradecer a mi Profesor Guía, Académico de la Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Departamento de Geografía, Enrique Aliste Almuna, quien tuvo la gentileza de aceptarme como su alumna memorista. Muchas gracias por la paciencia, los consejos entregados.

Al Académico de la Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Departamento de Urbanismo, Ernesto López-Morales por sus consejos y orientación.

A las Inmobiliarias Actual y Fundamenta por el apoyo y ayuda brindada, en particular a mi jefa y amiga Vanessa Aste.

A la Administración, a los Conserjes y a la Comunidad del Edificio Lord Cochrane, por su buena voluntad y disposición

A mis amigas y compañeras de estudios Carolina López y Marlene Sepúlveda por tantos trabajos de pregrado juntas que facilitaron esta investigación.

A mis dos familias putativas, los Carrión Olivares y los Silva Valdivia, quienes han estado conmigo en las buenas y en las malas.

A mis amig@s Paulina Silva, Mariela Silva, Pamela Mena y Guillermo Reyes, por sus consejos y apoyo.

A mi amiguis Daniela Carrión, por su apoyo, ayuda y motivación, sin la cual no habría sido posible terminar a tiempo.

Sin duda los agradecimientos más emotivos serán siempre para mis padres, a ellos les debo todo lo que soy, para bien y para mal. Y a mi hermana por su apoyo a la distancia.

A todos, muchas gracias!

TABLA DE CONTENIDOS

1. INTRODUCCIÓN	6
2. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA Y ÁREA DE ESTUDIO	8
2.1. Configuración de la morfología urbana de Santiago dentro de la globalización	8
2.2. ¿El centro de Santiago como foco urbano mercantilizado?	15
2.3. Cambios en la estructura demográfica.....	20
2.3.1. <i>Comuna de Santiago</i>	21
2.4. Caso de Estudio: Edificio Lord Cochrane y su “Barrio”	25
2.5. Objetivos del estudio.....	31
2.5.1. <i>Objetivo General</i>	31
2.5.2. <i>Objetivos Específicos</i>	31
2.6. Hipótesis de trabajo	31
3. MARCO TEÓRICO REFERENCIAL.....	32
3.1. Procesos sociales implícitos en la apropiación del espacio	32
3.2. El “barrio” como elemento influyente en los procesos urbanos.....	35
3.3. ¿De la Renovación Urbana a la Gentrificación?	42
4. PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO	50
4.1. Delimitación y Diseño.....	51
4.2. Preparación metodológica	51
4.3. Análisis y Conclusiones	53
5. RESULTADOS	54
5.1. Caracterización de los nuevos residentes del Barrio Lord Cochrane.....	54
5.2. Percepción e Identidad con el Entorno: ¿Concepción de Barrio?.....	58
5.3. ¿Proceso de Gentrificación en Lord Cochrane?	70
6. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	75
7. CONCLUSIONES.....	78
8. BIBLIOGRAFÍA	80

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Evolución Población Comuna de Santiago entre 1940 y 2002.	22
Figura 2. Densidad de Población de la Comuna de Santiago 1992 y 2002.	24
Figura 3. Pirámides de población según edad y sexo para 1992 y 2002.	25
Figura 4. Área de Estudio.	30
Figura 5. Esquema metodológico.	50
Figura 6. Clasificación etárea de los nuevos residentes.	54
Figura 7. Ocupación nuevos residentes.	55
Figura 8. Aumento de servicios y renovación del sector.	56
Figura 9. Forma de tenencia de la propiedad en el Edificio Lord Cochrane.	57
Figura 10. Tiempo que pretenden vivir los residentes en el Edificio.	57
Figura 11. Composición del núcleo familiar de los nuevos residentes.	58
Figura 12. Razones para vivir en Santiago.	59
Figura 13. Aspectos positivos del Barrio.	59
Figura 14. Fotografías de los aspectos positivos del Barrio.	60
Figura 15. Aspectos negativos del Barrio.	61
Figura 16. Aspectos que influyen en la vida cotidiana.	63
Figura 17. Esquema de flujos migratorios.	64
Figura 18. Mapa mental de síntesis.	65
Figura 19. Nodos.	66
Figura 20. Diferencias en la delimitación de Barrio.	67
Figura 21. Infraestructura existente no usada por los nuevos habitantes.	69
Figura 22. Identidad comercial del Barrio.	71
Figura 23. Deterioro del entorno del Edificio Lord Cochrane.	72
Figura 24. Inversión inmobiliaria en sectores aledaños.	73

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Comparación población barrios 1992 y 2002.	23
Tabla 2. Diferenciación de los habitantes del Barrio Lord Cochrane	75

1. INTRODUCCIÓN

En la última década ha renacido el interés por conceptos como territorio, región o lo local y, por lo tanto, por la noción misma del espacio, entendido éste, no sólo como un mero contenedor de población y recursos, sino como factor dinámico y sostén de nuevas formas de relaciones humanas. La razón para este renovado interés reside en la necesidad de comprender los rápidos y profundos cambios que experimenta la sociedad, los que se expresan en procesos de reestructuración del capitalismo, en los fenómenos asociados a la globalización, en las transformaciones provocadas por la revolución tecnológica en el ámbito de las comunicaciones y en el surgimiento de nuevas formas y tipos de producción. En otras palabras, el renacer del interés por la dimensión espacial de los fenómenos sociales, surge en los cambios de las relaciones humanas y en los nuevos espacios que así aparecen (GALLASTEGUI & GALEA, 2003).

De esta manera, la ciudad es para la mayoría de la gente el medio geográfico en que ha despertado a la vida social (DE CASTRO, 1997). La dinámica social es crecientemente cambiante, no sólo ocurre una demanda específica en cuanto a los usos del espacio público a raíz de diferencias de género y estrato social, sino también existen distintas demandas generacionales, las cuales deben acoger el espacio público de una ciudad (LEÓN, 1998).

En este escenario es donde se enmarca Santiago, una ciudad con procesos de transformación muy acelerados tanto en su crecimiento centrífugo periférico como en su dinámica interna. En su mayor parte, estas transformaciones pueden entenderse como una respuesta a las distintas dinámicas del mercado inmobiliario urbano, y se han constituido en operaciones del mercado de magnitud y concentración en el tiempo nunca antes vistas. Se observa también, con muy pocas excepciones, ineficacia en los instrumentos de planificación tradicionales y lentitud en la adaptación e integración de ellos a esta nueva realidad (GREENE & SOLER, 2004).

En los últimos años las transformaciones socioespaciales de dicha ciudad, no sólo se han caracterizado por la expansión residencial hacia la periferia y el movimiento de clases medias y medias altas hacia comunas tradicionalmente pobres sino también, el movimiento residencial de retorno al centro (movilidad centrípeta) es otro de los rasgos que caracteriza a la ciudad actual (CONTRERAS, 2009).

La mayoría de las investigaciones sobre la ciudad de Santiago, han centrado sus análisis preferentemente en los procesos de movilidad residencial hacia las áreas periféricas. Sin embargo, el proceso contrario de retorno al centro de la ciudad ha sido poco explorado, especialmente desde el punto de vista de las transformaciones sociales, demográficas y culturales de los últimos años. En este sentido, interesa adentrarse en las diferentes dimensiones, procesos, causas y consecuencias provocadas por las inversiones inmobiliarias residenciales, que han involucrado la construcción de más de cien mil viviendas en edificios de departamento sólo en la comuna de Santiago en los últimos veinte años (HIDALGO, 2010).

Algunas investigaciones han concluido que uno de los procesos que caracteriza al centro de Santiago y que explica en parte los cambios socio-territoriales está relacionado con el fenómeno de gentrificación. A su vez, existe la paradoja de la pérdida de población del centro pese a la pujanza inmobiliaria de los últimos dieciséis años (CONTRERAS, 2009). Son estas dos razones las que permiten proponer un estudio que se aproxime a la dinámica de gentrificación, el alcance para el caso de Santiago y algunas explicaciones de los cambios socio-territoriales observados en el marco de una memoria para optar al título profesional de geógrafa.

2. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA Y ÁREA DE ESTUDIO

2.1. Configuración de la morfología urbana de Santiago dentro de la globalización

Al atravesar distintos períodos históricos, cada ciudad se transforma en consonancia con las especificidades y requerimientos de los sucesivos impulsos modernizadores que corresponden a esos períodos; en particular, en cada uno de los períodos relevantes de modernización capitalista, la matriz básica heredada del pasado es objeto de una metamorfosis, de la que termina emergiendo una ciudad que muestra diferencias significativas con la anterior (DE MATTOS, 2004). Es decir, esta metamorfosis se procesa necesariamente a partir de dicha matriz básica, que es la que condiciona y afirma una determinada identidad urbana a lo largo del tiempo, cuya continuidad no es contradictoria con el cambio. De esta manera, el territorio es un concepto que estaría en pleno proceso de revalorización a propósito de los escenarios de globalización (BOISIER, 2000).

En las últimas tres décadas se han modificado de modo notable la morfología de las metrópolis latinoamericanas, representada por los cambios de las formas la segregación socioespacial en las ciudades (REIS, 2000), asociada a la masificación de los barrios cerrados, el desarrollo de grandes obras de infraestructura que favorecen la automovilidad y asociado a ello la consolidación de nuevas centralidades que no sólo otorgan los bienes y servicios del centro tradicional, creando áreas de concentración de lo que se ha llamado el terciario avanzado. Muchos de los cambios vividos están en directa relación con las renovadas estrategias del capital financiero que busca en los negocios inmobiliarios rentabilidades con mayor retorno (PEREIRA & HIDALGO, 2008 en HIDALGO, 2010). Por lo tanto, el conjunto de arreglos institucionales que se derivaron de las políticas impulsadas desde 1975, lograron configurar un ámbito especialmente favorable para el arribo y desembarque en territorio chileno de distintos tipos de redes transfronterizas, especialmente productivas, comerciales y financieras, en una evolución que continúa hasta ahora, acentuando aún más la urbanización de la economía (DE MATTOS, 2004).

Los esfuerzos de privatización empresarial y de liberalización y mercantilización de la economía también tienen su correlato en las acciones urbanas, donde la política urbana se orienta igualmente hacia la promoción de una regulación mercantil y una liberalización que potencie las leyes del mercado (FIGUEROA, 2004). En otras palabras, el capitalismo global dejó de tener como principal eje de crecimiento y especulación al sector fabril, trasladándose ahora el énfasis hacia los negocios inmobiliarios, que constituyen una dinámica fundamental del crecimiento, de la reestructuración y/o de la reproducción de los espacios y las sociedades del mundo contemporáneo (HIDALGO, 2010), proceso denominado “mercantilización del desarrollo urbano”, patentes en grandes ciudades y se asocia directamente con las tendencias de cambio generados por la globalización neoliberal¹ (DE MATTOS, 2008). En lo esencial, tanto los nodos de las redes globales como las actividades productivas orientadas al mercado interno, escogieron preferentemente el Área Metropolitana de Santiago (AMS)² como localización, debido al peso de un conjunto de factores que otorgaron a este lugar mayor productividad que las restantes ciudades chilenas (DE MATTOS, 2004).

En este nuevo escenario, Santiago comenzó a asumir el papel de principal lugar estratégico en Chile para las operaciones económicas globales, siguiendo el camino que indica SASSEN (1994) para las áreas urbanas que se articulan a la red global de ciudades transfronterizas. Debido a lo anterior, una de las transformaciones con mayor impacto en la expresión física de Santiago deriva del agudo proceso de obsolescencia –económica, funcional y física- al interior de la ciudad consolidada. Por lo tanto, según GREENE & SOLER (2004), la obsolescencia urbana se entiende en tres órdenes:

- **La obsolescencia económica** se produce cuando no resulta rentable continuar utilizando el capital agregado a un terreno con la intensidad o densidad urbana existente hasta ese momento debido a su ubicación y se relaciona con el tipo e

¹ El neoliberalismo es una teoría de prácticas políticaseconómicas que proponen que el bienestar humano puede ser logrado mejor mediante la maximización de las libertades empresariales dentro de un marco institucional caracterizado por derechos de propiedad privada, libertad individual, mercados sin trabas y libre comercio (HARVEY, 2007).

² El Área Metropolitana de Santiago (AMS) forma parte de la Región Metropolitana de Santiago (RMS), que es una de las 15 regiones en que está dividido administrativamente el territorio chileno. La RMS está dividida en 5 provincias y en 51 comunas. La Provincia de Santiago está dividida en 32 comunas, las que conjuntamente con las comunas de Puente Alto (Provincia de Cordillera), San Bernardo (Provincia de Maipo) y Padre Hurtado (Provincia Talagante) conforman actualmente el AMS o Gran Santiago.

intensidad de uso de un lugar específico. El proceso se caracteriza, primero, por una gran presión para el cambio de uso de viviendas existentes a comercio, servicios u oficinas, seguida –o a veces desde un principio- por el reemplazo de las viviendas unifamiliares por edificaciones de mayor altura que ofrezcan una significativa densificación. Esta obsolescencia en ciertos sectores y su consiguiente densificación ha traído un cambio significativo en la morfología de Santiago. Las edificaciones en altura, históricamente concentradas en el centro de la ciudad, se insertan ahora en barrios de casas unifamiliares de uno o dos pisos tradicionalmente rodeadas por patios privados arborizados. Esta transformación, en parte producto de la apertura del desarrollo económico, de la globalización y de los mayores ingresos, se caracteriza por una nueva materialidad y expresión arquitectónica. El aspecto negativo radica en el modo en que se lleva a cabo la densificación y en la debilidad de los instrumentos de planificación que la rigen, ya que este proceso no reconoce patrimonio ni historia, y literalmente puede destruir trozos de ciudad.

- La **obsolescencia funcional** se refiere al momento cuando los edificios o los espacios públicos se tornan inadecuados en su concepción arquitectónica para cumplir las funciones para las que fueron diseñados. Cambios de hábitos por parte de los usuarios, como también cambios en el modo de ejercer y realizar ciertas funciones, han generado una obsolescencia funcional que provoca la liberación de edificios y estructuras físicas, cuyo reciclamiento también genera transformaciones en la ciudad.
- La **obsolescencia física** se refiere a un grado de deterioro de la estructura, instalaciones o terminaciones de los edificios que los torna incapaces de cumplir las funciones para las que fueron construidos. Esta obsolescencia es considerada como una de las grandes patologías urbanas ya que se observa en forma de un anillo de deterioro físico y sitios eriazos producto de la demolición de edificaciones obsoletas que rodea distritos centrales muy dinámicos (“efecto picarón”). Los intentos por revertir este proceso a través de diversas políticas y proyectos de renovación y mejoramiento urbano, han demostrado en general limitados resultados. En Santiago también se ha observado este proceso, con

un cierto grado de concentración en el anillo en torno al dinámico centro tradicional de la ciudad, así como en los sectores al poniente y sur del centro tradicional. El terremoto de 1985 agudizó esta tendencia a través de la destrucción total o parcial de muchas edificaciones, que fueron declaradas insalubres. Especial atención requiere la obsolescencia física menos visible, por sus características morfológicas, que se produce en gran cantidad de pasajes y cités al interior de las manzanas de la comuna central. En los últimos años, las autoridades, especialmente el Municipio de Santiago, han venido realizando grandes esfuerzos por revertir el proceso de obsolescencia física. De hecho, las políticas y gestiones realizadas por la Corporación de Desarrollo de Santiago ya dejan ver algunos resultados positivos que podrían estar revirtiendo esta tendencia.

Al mismo tiempo, según HIDALGO (2010), parte del panorama descrito debe ser analizado a la luz del terremoto del 27 de febrero de 2010 que es una nueva encrucijada a la valorización patrimonial. Muchas de estas edificaciones pueden ser echadas abajo o demolidas en post de la reconstrucción. Se debe procurar abrir la discusión frente a como se debe realizar la densificación de una ciudad que estará enfrentada a terremotos de una magnitud considerable cada veinte años. Los daños del sismo informan que de cerca de 100 edificios evaluados, un tercio tiene daños críticos. Es muy probable que ellos sean reparados tal como informa la historia sismográfica del país, pero lo fundamental es analizar la línea edificatoria y el aprovechamiento de los metros de superficie versus la altura de la edificación. Hay que bajar las ansias de ganancia y lucro, en la perspectiva de una ciudad central con mejor calidad urbana para quienes la habitan y que detente una identidad propia.

En este contexto, según DE MATTOS (2004), en Santiago los síntomas de la transformación hacia una ciudad en continua dilatación pueden ser percibidos en varios fenómenos y tendencias que comienzan a manifestarse como rasgos de la metamorfosis inherente a esta nueva fase modernizadora:

- a) Pérdida de población de las áreas centrales, especialmente en beneficio de las comunas del borde de la mancha urbana. El crecimiento de la población de las comunas del borde se debe especialmente a un incremento de las migraciones intrametropolitanas –en las que una parte considerable de la población desplaza su lugar de residencia hacia las comunas del borde, intensificando la redistribución de la población al interior del espacio metropolitano-, que contribuyen a mantener la dinámica expansiva de la mancha urbana principal.
- b) Mayor crecimiento relativo de la mayoría de las provincias y de los centros urbanos que rodean al AMS. Este fenómeno está relacionado con la actual modalidad de expansión metropolitana, en la que ciudades y pueblos se integran funcionalmente al sistema productivo central, comienzan a cambiar su adscripción laboral y sus estilos de vida cotidianos, y pierden su condición de centros independientes. Por otra parte, al acentuarse la influencia del transporte automotor –y en particular, del automóvil- en la expansión urbana, se produjo la consolidación de algunos ejes que habían comenzado a perfilarse en el período anterior en torno a las principales vías de transporte que confluían hacia Santiago. En la medida en que algunos de estos ejes se han ido transformando en autopistas, este efecto se ha multiplicado, estableciendo una configuración de tipo tentacular en torno a la ciudad.
- c) Creciente policentralización de la estructura, de la organización y del funcionamiento metropolitano. La evolución de la metropolización expandida ha estado asociada a un progresivo debilitamiento del papel y de la importancia del centro histórico de la ciudad, debido a la incorporación a la mancha urbana de pueblos y ciudades que hasta entonces habían funcionado en forma independiente, y por otra parte, algunas iniciativas privadas de gran dimensión e impacto como algunos “*shopping-malls*” (discutido también por SALCEDO, 2003a; 2003b). Es así como resultado de la conurbación de algunos centros urbanos (como Puente Alto, San Bernardo, Maipú y Quilicura), sus centros pasaron a constituirse en subcentros del espacio metropolitano, reforzando sus antiguas funciones centrales con el agregado de nuevas modalidades comerciales. Aún cuando el centro histórico del AMS todavía conserva una

elevada concentración de funciones en el área de servicios, el paulatino fortalecimiento en las últimas dos décadas de la dotación de servicios en varios nuevos centros, ha redundado en que para algunas dimensiones de la vida cotidiana aquel haya perdido gravitación y que su utilización sea decreciente para numerosas familias santiaguinas.

- d) Aparición de áreas intersticiales configuradas como espacios híbridos, ni estrictamente urbanos, ni estrictamente rurales. Un fenómeno que ha comenzado a marcar su presencia en este ámbito es la aparición de un tipo de espacio ubicado en los intersticios del archipiélago urbano, que aun cuando corresponde a una extensión de los estilos de vida urbanos, difícilmente puede calificarse como estrictamente urbano o estrictamente rural, ya que resulta de dos tendencias diferentes: por una parte, de la sustitución del trabajador rural tradicional por otro que se mantiene dedicado a labores rurales, pero en diferentes condiciones laborales y residenciales; y por otra, del aumento de habitantes urbanos que se desplazan hacia el periurbano en busca de un hábitat diferente, más relacionado con el medio natural (ARMIJO, 2000).
- e) Proliferación de nuevos artefactos urbanos de gran capacidad estructurante. La nueva base económica, predominantemente terciarizada, que emergió junto con la globalización, generó una sostenida demanda por cierto tipo de artefactos urbanos, cuya irrupción y multiplicación en el Gran Santiago se produjo desde comienzos de los años ochenta. Así, el AMS ha presenciado la progresiva aparición de la mayoría de los tipos más representativos de estos artefactos, como: (1) centros comerciales diversificados y/o especializados (“*shopping-malls*”); (2) grandes superficies comerciales, tanto para el consumo diversificado (súper e hipermercados) como especializados (artículos domésticos y/o para la construcción, el automóvil, la informática, etc) y tiendas de diversos tipos (destacando grandes cadenas de tiendas por departamento); (3) complejos empresariales y edificios corporativos, concebidos con las más modernas tecnologías, muchos de los cuales suelen constituirse en imágenes representativas de la nueva ciudad; (4) hoteles de lujo y súper lujo de grandes cadenas multinacionales y conjuntos para la celebración de ferias

internacionales, conferencias y grandes eventos, en cuya multiplicación la globalización tiene un influencia decisiva; (5) configuraciones urbanas para el esparcimiento, entre las que destacan los complejos de salas cinematográficas y los parques temáticos; y, (6) barrios cerrados protegidos y segregados.

Este último punto, fueron concebidos a imagen y semejanza de los barrios amurallados (“*gated communities*”) de los Estados Unidos, cuya proliferación constituye una respuesta del capital inmobiliario a las nuevas demandas de las familias de ingresos altos y medios, intensificadas por las condiciones que han establecido el aumento de la tasa de motorización y la progresiva difusión de las “nuevas tecnologías de información y las comunicaciones” (NTIC). Complementariamente se aprecia un sostenido aumento de la oferta de edificios de departamento en altura, principalmente para sectores de ingresos altos y medios, fuertemente concentrados en sus comunas de residencia habitual (Providencia, Las Condes, Vitacura, Ñuñoa y Santiago), lo que ha redundado en una mayor verticalización de esas comunas y, consecuentemente, en un significativo cambio del perfil del paisaje urbano.

No obstante la relativamente tardía irrupción en Chile y en el AMS de estos artefactos, ellos se han situado como nuevos emblemas de la modernidad, de poderoso impacto en el nuevo paisaje urbano. En tanto intervenciones de presencia significativa, contribuyeron a valorizar partes de la ciudad y a reforzar su estructura policéntrica, a la vez que incidieron en la revalorización de la imagen del AMS frente a otras metrópolis y, por ende, en la promoción de Santiago en la competencia interurbana. Y, además, en tanto su construcción y posterior funcionamiento constituyen en sí mismos una actividad productiva de considerable impacto en la economía metropolitana, han generado importantes efectos en la retroalimentación de su crecimiento económico y, por consiguiente, en la mayor importancia relativa del AMS en relación con el resto de las ciudades del sistema urbano chileno (DE MATTOS, 2004). Asimismo, el efecto de elevación del valor del suelo que provocan estos grandes artefactos es de tal magnitud, que hacen posible generar casi una completa nueva ciudad en torno a ellos, donde las mentes visionarias de los empresarios inmobiliarios

parecen tener más conocimiento de las “fuerzas del mercado” que movilizan las ciudades que muchos de los planificadores y expertos (DUCCI, 2000).

En definitiva, más allá de sus peculiaridades, en su dinámica más general, los actuales cambios morfológicos sociales y territoriales pueden considerarse como la lógica, previsible y transitoria culminación de un proceso de urbanización capitalista. El resultado de esta metamorfosis es una ciudad de dinámica reticular, caracterizada por la persistencia de una polarización de lejano origen, que redundando en la intensificación de la segregación residencial, y por una continuada dilatación dispersa y discontinua, que origina una mancha urbana de estructura policéntrica y fronteras móviles (ORTIZ & MORALES, 2002; DUCCI, 2002), que desborda y desdibuja continuamente sus límites y cuyo paisaje está marcado por la aparición fragmentaria de un conjunto de artefactos que juegan un papel central en la estructuración del espacio urbano (DE MATTOS, 2004), donde todo ordenamiento urbano y cualquier reordenamiento territorial traduce una concepción del mundo, una visión ideológica de ese universo que se pretende ordenar (CASTILLO & OLIVARES, 2010).

2.2. ¿El centro de Santiago como foco urbano mercantilizado?

Santiago es una ciudad fragmentada por el temor, que repliega a los habitantes a sus dominios particulares y los aísla entre sí. A pesar de que es una de las ciudades más seguras de América Latina, prevalece en ella un sentimiento de inseguridad relacionado con la violencia delictiva, inseguridad que se extiende a las relaciones con el sistema institucional político y económico (DUCCI, 2000; RODRÍGUEZ & WINCHESTER, 2004). De esta manera, la privatización del espacio público, que se está manifestando no sólo en Santiago, sino también en la mayoría de las grandes ciudades, es generalmente atribuida a la inseguridad urbana generada por un incremento de la delincuencia³, violencia y drogadicción (RODRÍGUEZ & WINCHESTER, 2004; DAMMERT & OVIEDO, 2004), usado como un argumento

³ La ciudad de Santiago se caracteriza principalmente por sus altos niveles de segregación socioterritorial, marco en el cual se desarrollan la violencia y la criminalidad. Desde mediados de los años setenta se han incrementado progresivamente en Chile las denuncias de delitos, en particular aquellos contra la propiedad (DAMMERT & OVIEDO, 2004).

extremo para favorecer la conformación de *ghettos* urbanos (SVAMPA, 2003 en DAMMERT & OVIEDO, 2004), haciendo especial referencia a esa forma de privatización llamada “*gated communities*” en los países de habla inglesa, “*countries*” en Argentina y “condominios” en Chile.

Ciertamente que la diversidad propia de las sociedades conlleva procesos de diversificación no sólo de las actividades económicas ni de las maneras de percibir y vivir el entorno que habitan; la diversificación de las actividades y formas de vida implica necesariamente también una diversificación del modo de vivir el espacio y, como tal, de las diferentes geografías que surgen como consecuencia (ALISTE, 2008). En el caso de Santiago, debido a la nueva proximidad física entre grupos de distinto nivel socioeconómico, en algunos casos este fenómeno también puede entenderse como una forma de segregación microespacial a través del aislamiento (GREENE & SOLER, 2004). Este Santiago –el segregado, temeroso y fraccionado– encarna una nueva y radical paradoja: una ciudad que está en vías o amenazada de perderse como espacio público (RODRÍGUEZ & WINCHESTER, 2004). Aunque se puede hablar de dos escenarios para explorar sentidos diferentes del espacio público en la ciudad: uno en donde la segregación y fragmentación de la ciudad ha permitido generar representaciones simplificadas de la ciudad en espacios cerrados y privados; y otra, en donde el sentido de apropiación del espacio en la construcción de territorialidades, va más allá de la condición de tenencia de la propiedad para darle connotación de valor público al espacio privado (ALISTE, 2008). El mismo autor agrega que, esta dualidad de la noción del espacio público respecto de la propiedad privada, podría llevar a que, en la práctica, la ciudad fragmentada se pueda entender como un organismo pluricelular con cierta autonomía de sus partes al menos al nivel de representación, pero que tampoco puede desprenderse del todo de su organismo matriz.

La fragmentación de la ciudad, según DEMATTEIS (1998 en ORTIZ, 2002), es el producto del ciclo urbano por el que transitan los grandes asentamientos humanos, el que se inicia con la concentración de la población en el núcleo central o “*core*” (**urbanización**), prosigue con el crecimiento de las coronas o “*ring*” (**suburbanización**), para pasar luego al declive demográfico (**desurbanización**), en espera de una hipotética recuperación del núcleo central (**reurbanización**). Con

respecto a este último punto, según GREENE & SOLER (2004), las formas más exitosas han sido aquellas donde se ha mantenido un delicado balance entre posiciones dicotómicas –planificación y *laissez faire*, incentivo y restricción, conservación y renovación– y donde han intervenido conjuntamente el sector público y el privado.

Se supone que, la ciudad la hacen los ciudadanos, el Estado y el mercado (RODRÍGUEZ & WINCHESTER, 2004; DUCCI, 2004). Un adecuado equilibrio entre estos agentes permite hacer de la ciudad un espacio políticamente más democrático, socialmente más justo, ambientalmente más sustentable y económicamente más eficiente. Sin embargo, en el Gran Santiago de las últimas décadas, la marcada preeminencia de un mercado desregulado en la asignación de recursos, en la localización de las inversiones para servicios básicos así como en infraestructura urbana, ha derivado en un desarrollo muy desigual al interior de la ciudad (RODRÍGUEZ & WINCHESTER, 2004). Por lo tanto, en un contexto de reestructuración del Estado y la economía en el cual se encoge cada vez más el ámbito de acción estatal, la calidad de la vida urbana pasa a depender fundamentalmente de las decisiones que los inversionistas privados tomen acerca de determinado territorio (DUCCI, 2004). Además, el crecimiento de la ciudad se ha dado siguiendo sólo las tendencias del mercado: ausencia de crecimiento y mejoramiento en las áreas consolidadas de la ciudad; construcción de vivienda social en las zonas periféricas de suelo barato; y concentración de oferta de vivienda para sectores de mayores ingresos en la periferia nororiente (RODRÍGUEZ & WINCHESTER, 2004).

Por consiguiente, el crecimiento de Santiago se funda en un mercado de suelo que –si bien hoy asume costos por impactos ambientales y dotación transporte– distribuye la residencia sólo donde los márgenes de retorno de las inversiones son mayores. Sin embargo, en este modelo los agentes inmobiliarios se rigen por sus propias lecturas y decisiones acerca de la demanda residencial urbana (a partir de estudios de mercado), incrementando el consumo de suelo natural o agrícola, y los niveles de segregación social. Y es que, ante la inexistencia de gobierno metropolitano, la estructura urbana depende más de visiones empresariales locales y sectoriales infraestructurales, que deciden dónde y cómo debe desarrollarse la ciudad (LÓPEZ,

2005), generando que los procesos de urbanización y concentración urbana den lugar a una brecha creciente entre planificación urbana y desarrollo urbano (SABATINI & SOLER, 1995).

Los negocios inmobiliarios en el área central de la ciudad de Santiago, tomando en cuenta la comuna homónima que alberga el corazón de dicha área, ha sido objeto de planes concertados entre los inversores y los tomadores de decisiones en materia de planificación urbana, lo que dio lugar a fines de la década de 1980 a los “planes de repoblamiento” impulsados por la CORDESAN (Corporación para el Desarrollo de Santiago) entidad público-privada que impulsó la renovación del centro de la capital chilena luego del terremoto de marzo de 1985 (HIDALGO, 2010), y se suma además el deterioro de la infraestructura urbana, y pérdida acelerada del patrimonio urbano y de plusvalía de los terrenos e inmuebles (RODRÍGUEZ & WINCHESTER, 2004). Con fuertes subsidios estatales se dio inicio a un proceso de construcción de edificios en altura que no ha tenido los resultados esperados en materia de repoblamiento y se han generado una serie de procesos especulativos en torno a estas nuevas edificaciones (HIDALGO, 2010). Al respecto se debe mencionar el Subsidio de Renovación Urbana implementado por el MINVU, que tras un difícil inicio ha logrado significativos logros en el sector céntrico en general (GREENE & SOLER, 2004), mostrando en la práctica como una acción programada y concertada modifica positivamente las tendencias del mercado inmobiliario (RODRÍGUEZ & WINCHESTER, 2004; CONTRERAS, 2009).

Por lo tanto, ligado a los profundos cambios sociales, económicos y culturales de los últimos años, el centro de Santiago también está sufriendo un acelerado proceso de transformaciones, distinguiéndose entre los acaecidos en su triángulo fundacional⁴ y en lo que se ha denominado el pericentro de la ciudad (p.e. LOPEZ, 2010; INSULZA, 2010). En ambos casos se presentan procesos contradictorios simultáneos: en el triángulo fundacional, un cierto grado de vitalidad y dinamismo junto con un proceso de obsolescencia; en el pericentro, el desarrollo emergente de actividades vitalizadoras, junto con el denominado “efecto picarón” (GREENE & SOLER, 2004).

⁴ El centro financiero y administrativo de Santiago se ubica en el triángulo fundacional, claramente delimitado por barreras naturales y artificiales: el río Mapocho, la Alameda Bernardo O’Higgins –que fue originalmente un brazo del río Mapocho- y la carretera Norte-Sur.

De esta manera, al igual que en el triángulo fundacional, en el pericentro se observa un proceso doble de obsolescencia y de vitalidad. La gran diferencia entre ambos es la secuencia: mientras en el triángulo fundacional los procesos de obsolescencia son relativamente recientes y la vitalidad es histórica, en la zona pericéntrica la obsolescencia es antigua y la vitalidad es de los últimos tiempos. Ello hace que, en el primer caso, los signos de obsolescencia sean una amenaza; y en el segundo, los indicios de nueva vitalidad sean una oportunidad que utilizar y, en lo posible, maximizar (GREENE & SOLER, 2004). Es decir, el crecimiento se está dando como renovación de zonas más centrales, en las que se aumenta la densidad y la superficie vendible para abrir nuevas áreas al mercado de los bienes raíces. Es el caso de la renovación de Santiago Poniente, donde antiguas y señoriales mansiones deterioradas dan paso a edificios de hasta veinte pisos que ofrecen vivienda subsidiada (DUCCI, 2004). El sector donde se encuentra el área de estudio, ha tenido un uso residencial para el estrato medio más tradicional, con la producción de edificios de departamentos de dos o tres dormitorios.

El pericentro, pese a su nutrida disponibilidad de espacios para la reconversión, aparece con una sumatoria de conflictos de difícil reversibilidad, confirmándose lo expresado en que los bajos índices de desarrollo de las zonas pericentrales no sólo son consecuencia de -sino que se intensifican con- el modelo actual de crecimiento metropolitano. Y, de no mediar modificaciones políticas y normativas orientadas al territorio pericentral (especialmente en lo referido a su valorización económica, envejecimiento poblacional y carencia de usos vitalizantes), por parte de un estado que priorice su desarrollo, es poco probable esperar una sinergia positiva entre esos territorios locales y las oportunidades con que ya cuentan (LÓPEZ, 2005).

Todo lo anterior, permite cuestionarse sobre el enfoque de los nuevos procesos que se están dando en este sector céntrico de Santiago, tales como si la dinámica presentada es ¿renovación y revitalización? O es ¿replamamiento o un proceso de capitalización del espacio urbano?. Dicha capitalización entendida como fenómeno de gentrificación, el cual tiene lugar en áreas urbanas en las que una desvinculación previa en infraestructuras ha generado vecindarios cuya renovación puede resultar muy lucrativa. Por lo tanto, ¿se estará dando este proceso de transformación urbana?,

en el que la población original de un sector o barrio deteriorado y con pauperismo, es progresivamente desplazada por otra de un mayor nivel adquisitivo a la vez que se renueva (SMITH, 1996, 2009; SALCEDO, 2007; LEES *et al.*, 2008).

2.3. Cambios en la estructura demográfica

De acuerdo con los datos recogidos por el INE en el censo de 2002, la población del Área Metropolitana de Santiago alcanzaba los 5.428.590 habitantes, equivalente al 35,91% del total nacional y al 89,56% del total regional. Esta cifra refleja el amplio crecimiento en la población de la ciudad durante el siglo XX: en 1907 habían 383.587 habitantes, 1.010.102 en 1940, 2.009.118 en 1960, 3.899.619 en 1982 y 4.729.118 en 1992. El crecimiento de Santiago ha experimentado diversos cambios a lo largo de su historia. Desde los años de su fundación, la demografía de Santiago de Chile ha atravesado diversos períodos con características disímiles. Hasta el Siglo XVII, la tasa anual de crecimiento era de casi un 2,68%, disminuyendo a un 2% desde aquel momento hasta los inicios del Siglo XX.

A mediados de dicho siglo se produjo una explosión demográfica que se explica por cuanto, en su condición de capital, absorbió sucesivamente la migración desde los campamentos mineros del norte de Chile durante la crisis de los años 1930 y de población proveniente desde los sectores rurales entre los años 1940 y 1960, principalmente. En 1960, la ciudad de Santiago comprendía unas 20.000 hectáreas; para finales de siglo, su superficie alcanzaba unas 64.000 hectáreas. La gran cantidad de migración sumada a la alta tasa de fertilidad en esa época se reflejaban en cifras de crecimiento anual que alcanzaron a un 4,92% entre 1952 y 1960. Sin embargo, desde fines de dicho siglo, las cifras de crecimiento se han reducido nuevamente, alcanzando el 1,35% a comienzos de los años 2000. De igual forma, el tamaño de la ciudad se ha expandido constantemente. Las 20.000 hectáreas que abarcaba Santiago en 1960, se duplicaron antes de 1980 y en 2002 alcanzó las 64.140 hectáreas. Así, la densidad de población en Santiago es de 8.463,7 hab/Km².

Por otra parte, en estos últimos años la población de la ciudad ha envejecido considerablemente debido a la mejora de calidad de vida y disminución de la fertilidad. A comienzo de los noventa, el porcentaje de habitantes mayores de 60 años era de un 8,86%; en la actualidad, esa cifra aumentó hasta un 13%. A su vez, las estadísticas señalan que el número de jóvenes ha decaído de 38,04% en 1990 a 32% en la actualidad. El año 2007 un 32,89% de hombres y 30,73% de las mujeres tenían menos de 20 años, mientras un 10,23% y 13,43% tenía sobre los 60 años, respectivamente. Según el Censo de 2002, alrededor de 4.313.719 de personas afirmaron haber nacido en alguna de las comunas de la Región Metropolitana, es decir, un 28,54% del total nacional. Por otro lado, un 3% de la población de la capital está conformado por inmigrantes extranjeros y otro 3% por indígenas.

2.3.1. Comuna de Santiago

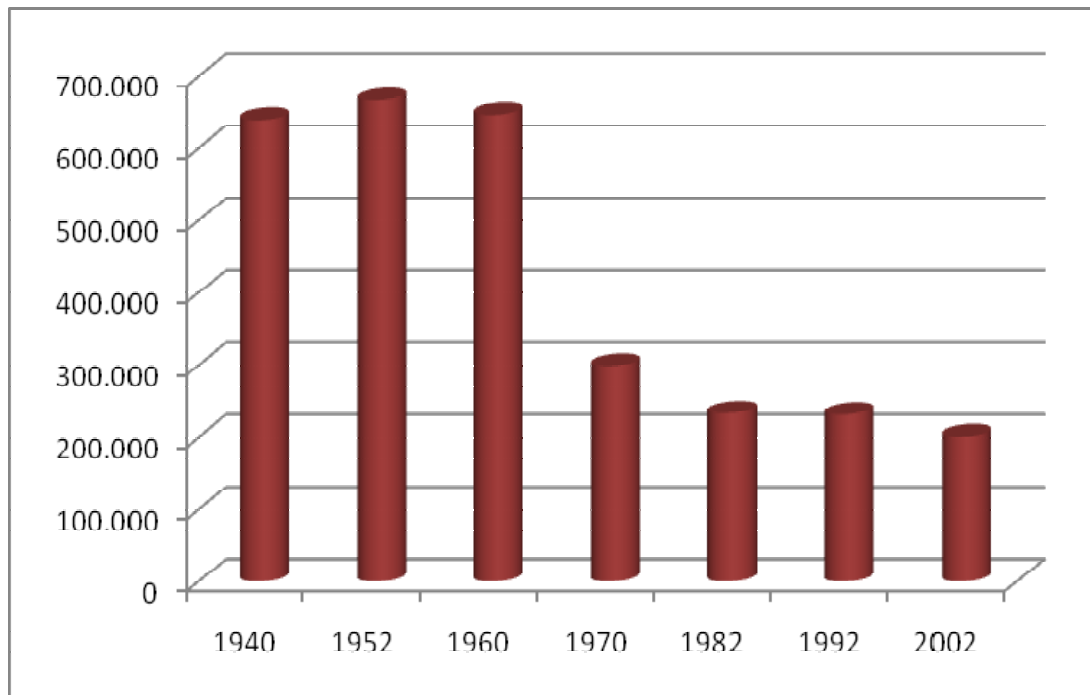
Según el último CENSO (2002), en la comuna de Santiago residen 200.792 habitantes lo que representa el 4,3% de la población del Área Metropolitana (ciudad de Santiago) y el 3,31% de la población de la Región Metropolitana y recibe diariamente una población usuaria de 1,8 millones de personas. El 49% de la población (99.155 habitantes) son hombres y el 51% (101.637 habitantes) son mujeres, con un índice de masculinidad de 97,56% (MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO, 2003).

Una de las características más relevantes de la población residente de la comuna de Santiago es su sostenida pérdida (**Figura 1**), donde se tiene que en el año 1940, la comuna tenía una población de 639.546 habitantes, pasando a 666.679 habitantes para el año 1952, lo que implica un crecimiento de un 4,24 %, luego en el año 1960 su población corresponde a 656.522 habitantes experimentado ya una pérdida de -3,02 % de su población, tal situación se ve manifestada con mayor ímpetu en el año 1970, donde su población era de 298.880 habitantes con una pérdida muy importante de nada menos que de un -53,77 %, vale considerar que en ese momento se produce una reconfiguración del mapa comunal, perdiendo no sólo población sino también territorio, todo lo cual explica esa considerable pérdida demográfica; para el año 1982 la comuna tiene un total de 232.667 habitantes, con una pérdida de -22,15

%, así en el año 1992 la comuna llega a tener 200.977 habitantes lo que representa una pérdida de -0,73 %, la población de la comuna en el último censo de población es de 200.792 habitantes, lo que viene a representar un -13,07 % (GONZÁLEZ, 2010).

Por tanto, la comuna ha experimentado una pérdida sostenida de población alrededor de 54% (444.196 habitantes en 1940 a 206.044 en 2002), mientras que la población total de la ciudad crecía alrededor de un 470% (de 952.000 a 5.392.840) (ORTIZ & MORALES, 2002). Por lo anterior, se espera que la población siga disminuyendo en la comuna, estimándose para el 2020 en 128.348 habitantes (INE, 2009).

Figura 1. Evolución Población Comuna de Santiago entre 1940 y 2002 (Fuente: GONZÁLEZ, 2010).



Por otra parte, al analizar esta variable en el ámbito de los barrios de la Comuna, definidos por la Municipalidad, es posible señalar que se encuentran barrios con importante pérdida de población, en particular, en los barrios del área central de la comuna, al comparar los años 1992 con el año 2002 (**Tabla 1**).

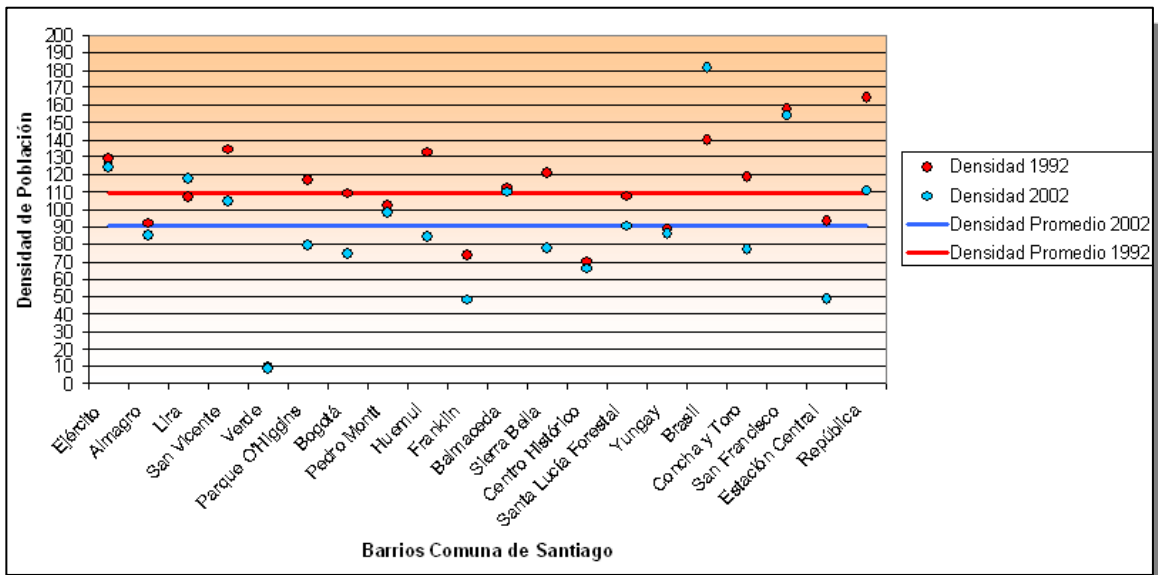
Tabla 1. Comparación población barrios 1992 y 2002 (*Fuente:* GONZALEZ, 2010).

BARRIOS	POBLACIÓN TOTAL	
	1992	2002
Ejército	7.459	7.217
Almagro	20.136	18.678
Lira	19.471	21.460
San Vicente	13.165	10.540
Verde	1.882	1.426
Parque O'Higgins	17.746	12.116
Bogotá	19.330	13.250
Pedro Montt	11.982	11.621
Huemul	6.266	4.013
Franklin	5.159	3.195
Balmaceda	23.906	23.921
Sierra Bella	9.360	5.993
Centro Histórico	13.038	11.719
Santa Lucía Forestal	7.789	6.691
Yungay	18.092	17.796
Brasil	8.891	11.602
Concha y Toro	1.311	849
San Francisco	8.056	7.932
Estación Central	4.710	2.487
República	13.123	8.987

La densidad de población ha experimentado importantes cambios a lo largo del tiempo. Así en el año 1940, el valor promedio de la densidad en las áreas centrales era de 138 hab/há. Para el año 1970, se advierte una disminución de esta variable, ya que se estima como valor promedio 120. Para el año 1982, la densidad sigue disminuyendo, alcanzando un valor promedio para las áreas centrales de un 98 hab/há. Es posible señalar que la densidad tiene un pequeño aumento para el año 92 (110 hab/há) para luego volver a disminuir, alcanzando para el año 2002, un valor promedio de 90 hab/há.

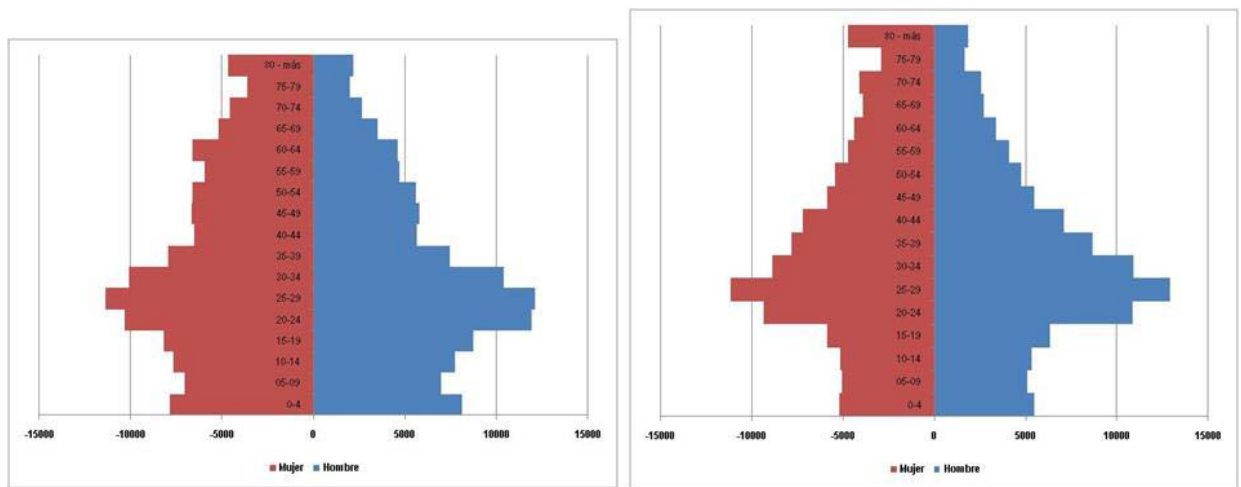
De esta manera, para el año 1992 los barrios Balmaceda, Brasil, Concha y Toro, Ejército, Huemul, Parque O'Higgins, República, San Francisco y Sierra Bella, tienen una densidad de población superior al promedio -108,88 Hab/há- (**Figura 2**). En tanto que para el año 2002, los barrios que presentan una densidad superior al promedio (91,2 hab/há) son Brasil, Ejército, Lira, San Francisco y San Vicente. En términos globales se advierte una disminución de la densidad de población en la comuna, pero dicho valor se presenta en torno a los 100 hab/há (GONZÁLEZ, 2010).

Figura 2. Densidad de Población de la Comuna de Santiago para los años 1992 y 2002
(Fuente: GONZALEZ, 2010).



La población presenta una clara tendencia al envejecimiento (**Figura 3**), situación que queda claramente demostrada al analizar la situación de los diferentes grupos etáreos, tal es el caso del aumento experimentado por el índice de envejecimiento (total de adultos mayores por cada 100 niños) de 45,53 para el año 1992 a un 55,96 para el año 2002. El aumento de este índice se manifiesta en la mayoría de los barrios de la comuna, siendo una excepción el barrio Centro Histórico que de 148,25, disminuyó a 138,07, para el año 2002. En tanto para el año 2002, los barrios con los valores más altos son: Santa Lucía y el barrio San Francisco (con 231,96 y 149,62) respectivamente (GONZÁLEZ, 2010).

Figura 3. Pirámides de población según edad y sexo para 1992 y 2002
(Fuente: Elaborado en base a los Censos).



2.4. Caso de Estudio: Edificio Lord Cochrane y su “Barrio”

El caso de estudio pertenece a la comuna de Santiago, la cual limita con diez comunas de la Región Metropolitana; al norte con las comunas de Renca, Independencia y Recoleta; al oriente con las comunas de Ñuñoa y Providencia; al sur con Pedro Aguirre Cerda, San Miguel, San Joaquín y al poniente con Quinta Normal, Estación Central (MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO, 2003)

La ciudad de Santiago, fundada el 12 de Febrero de 1541, donde más de 350 de estos son historia que transcurre dentro del territorio de esta comuna; y los últimos 95 han sido básicamente expansión residencial, referida funcionalmente a su centro. La historia de la comuna es la historia de la ciudad. La ciudad funcional del siglo XVI ya define geográficamente lo que es hasta hoy el corazón mismo de la metrópolis y del país; se sitúa a los pies de cerro Santa Lucía entre definidos límites naturales, Río Mapocho y Cañada, con su centro político, administrativo y social en la Plaza de Armas. Este núcleo crece ordenadamente hacia el poniente, en un esquema que satisface sus necesidades por tres siglos. La ciudad de siglo XX se caracteriza por un enorme aumento poblacional, el cual junto con el desarrollo del transporte y la industrialización, acusan un crecimiento sin precedentes en la ciudad de Santiago. En

este siglo la ciudad salta los límites creados por el ferrocarril y los grandes parques, pero sin integrarlos como elementos mediadores, marcando así una discontinuidad entre la nueva periferia y la ciudad del siglo XIX (MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO, 2003).

La comuna de Santiago y esta nueva periferia constituyen aún una unidad, que refuerza el rol central de la comuna y del centro: se vive en la periferia, pero se trabaja, se toman decisiones, se negocia, se estudia, se compra y se recrea en el centro. En el núcleo central se multiplica la actividad comercial, de negocios, de servicios y de equipamiento para servir a la creciente población. Las vías de transporte que conectan la comuna y periferia se desarrollan como corredores comerciales y de servicios que definen el carácter mixto de sus barrios. En las últimas décadas se afirma, además, un proceso de progresiva estratificación: un "centro" de máxima concentración de actividad, en contraposición al proceso de deterioro de barrios que asumen, paulatinamente, usos de soporte y servicios a las actividades del centro mismo (MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO, 2003).

Esta comuna se ubica estratégicamente en el centro de Área Metropolitana y es cruzada por los principales ejes conectores norte-sur (Ruta 5) y oriente-poniente (Alameda) de la ciudad. Tiene una superficie aproximada de 22.400.000 m² (22,4 Km²), que representan el 3,22% de la superficie del área del Gran Santiago. Desde el punto de vista de su organización espacial, presenta un triángulo central que alberga las funciones de gobierno, negocios y servicios, y un sistema de barrios mixtos con identidad propia, en los cuales la vivienda coexiste con actividades económicas (MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO, 2003).

Con el surgimiento del "*Central Business District*" (CBD) en la segunda mitad de la década del '80 (USÓN, 2008), con precios de suelos muy elevados, el cual tiende a expandirse sobre terrenos vecinos donde se substituye el uso residencial por el uso comercial más rentable (VOLLERT, 1996 en USÓN, 2008). Si bien desde el siglo XX que Santiago centro se vio inmerso en un cambio estructural basado en el cambio del uso del suelo hacia funciones no-residenciales, debido a la migración cada vez más frecuentes de las clases más pudientes a la periferia del sector Oriente, y a su vez, el

abandono forzado de las clases más pobres a las periferias Poniente y Sur, dicha situación se agrava debido a que es el mismo CBD el que retroalimenta la aparición de más oficinas y centros administrativos, por el mayor abandono residencial dado por el aumento del tráfico y el ruido, y por la comodidad que le significa a las nuevas oficinas el ubicarse en esta zona estratégica. Sin embargo, el desarrollo de este CBD no se dio de manera pareja y proporcional hacia todas direcciones, sino que se concentró en forma de pasillo delimitado por la Alameda, la Norte-Sur y el río Mapocho, continuando su expansión principalmente hacia el sector Oriente (al llamado subcentro de Providencia). Esto llevó a que las zonas céntricas del Poniente y del Sur mantengan relativamente bajas sus rentas, mostrando un deterioro de la edificación residencial. Tal como señala Necochea, son en estas zonas más alejadas de CBD las cuales albergan hasta el día de hoy a una población de menos recursos que se sigue manteniendo en las zonas céntricas, ya sea por un cierto apego que se siente hacia el barrio, como a la comodidad para acceder tanto a instancias culturales como al área de servicios (USÓN, 2008).

A su vez, en este último tiempo se comienza a dar un repoblamiento residencial en el centro de Santiago. Entre 1990 y el 2000, las construcciones residenciales son las que tienen un mayor crecimiento, cuadruplicando las construcciones de este tipo realizadas entre 1980 y 1990. Esto se debe principalmente al surgimiento de un sector social joven económicamente activo y con un nivel de ingreso alto que decide habitar las zonas céntricas de la ciudad debido a la riqueza cultural y al estilo de vida que ofrece dicha área, sumado a la centralidad y buena movilización que permiten un desplazamiento rápido a los distintos puntos de la ciudad. Este resurgimiento de las zonas residenciales en el centro genera un aumento en los precios del suelo, produciendo un mayor cuidado de las áreas públicas tales como plazas y parques, y el mejoramiento de las fachadas de las construcciones, especialmente la de edificaciones antiguas (USÓN, 2008). Los cambios socioterritoriales del centro serían reflejo de un incipiente proceso de gentrificación (DE MATTOS, 2007; RODRÍGUEZ, 2007; CONTRERAS, 2005; LEES *et al.*, 2008).

Este cambio se ve fortalecido y propiciado gracias al Subsidio de Interés Territorial (ex Renovación Urbana) que, inserto en el Subsidio Habitacional Unificado,

otorga subsidios habitacionales a beneficiarios de sectores medios que prefieran vivir en zonas céntricas de la ciudad y cuenten con capacidad de ahorro o sitios propios, se ha constituido en un impulso decisivo para el proceso de recuperación urbana de centros urbanos deprimidos. En el caso de la comuna de Santiago, este programa fue ligado al Programa de Repoblamiento, el cual tiene como objetivo principal consolidar la acción residencial tendiente a un repoblamiento de la comuna, desarrollar actividades económicas y elevar la calidad de vida de la población residente de los barrios de Santiago (FADDA & JIRÓN, 2000). Por lo tanto, la recuperación y renovación residencial del centro, debemos comprenderla como un proceso de intensa movilidad residencial y social con fuertes cambios en la oferta inmobiliaria y en la demanda residencial. El centro es un escenario donde está emergiendo una nueva movilidad social, que refleja los cambios en la estructura productiva, en el aumento del nivel de ingresos, en las inversiones inmobiliarias, en los cambios en la composición familiar, en la creciente feminización de la fuerza de trabajo y en las demandas de quienes optan por la centralidad, se conjugan por tanto transformaciones socioterritoriales que resultan de una acción combinada entre oferta y demanda residencial, condiciones que a priori dan cuenta de un proceso de gentrificación (CONTRERAS, 2009).

RODRÍGUEZ (2008) afirma que la movilidad del centro está marcada por una fuerte participación del quintil de más altos ingresos, produciéndose con ello una renovación “gentrificadora”. Estas condiciones plantearían un incipiente desencadenamiento de procesos de gentrificación siendo los inversores inmobiliarios los principales actores que contribuyen a esta tendencia (DE MATTOS *et al*, 2007). Existen por lo tanto indicios de que el centro de Santiago, sería objeto de un incipiente proceso de gentrificación. Sin embargo, es necesaria una lectura cuidadosa que identifique el alcance del fenómeno, sus causalidades y expresiones socioespaciales (CONTRERAS, 2009).

No es sorpresa que desde la década de los noventa el centro de Santiago, ha sufrido una metamorfosis que no sólo se observa en las torres en altura que ha construido sino también, en la penetración de un nuevo habitante urbano, especialmente dinks (“*double income no kids*”), es decir, la penetración de jóvenes

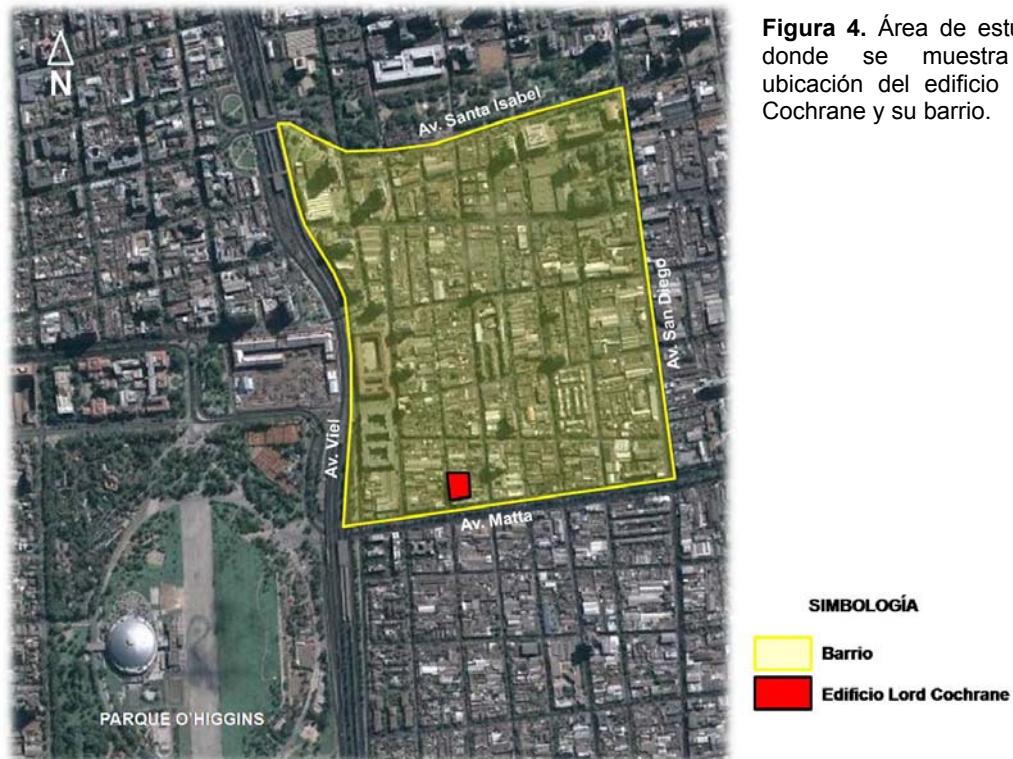
profesionales y estudiantes sin hijos, mujeres solteras, mujeres separadas con hijos, artistas, entre otros. Son estos últimos cambios, los que han llevado a plantear la hipótesis de gentrificación (LEES *et al.*, 2008).

Una de las formas de reconversión del suburbio tradicional es la concentración de servicios en las vías radiales estructurantes, tales como Recoleta, Vitacura, Providencia-Apoquindo, Bilbao, Matta, Irarrázabal, Grecia, La Florida, Vicuña Mackenna, Santa Rosa, Gran Avenida y Alameda (GREENE & SOLER, 2004).

El problema fundamental que siempre se plantea cuando se realiza un estudio de barrio, es su definición, sus límites espaciales y su identidad. Por ello, hay motivaciones técnicas que indican que los actuales espacios administrativos urbanos son poco idóneos, ya sea por el gran tamaño del fenómeno urbano, por los nuevos modos de relaciones humanas o por los procedimientos de la moderna tecnología (GALLASTEGUI & GALEA, 2003). La elección del área de estudio se debe a varios factores, entre ellos la baja consolidación del sector en este fenómeno de repoblamiento, pese al Subsidio de Interés Territorial, y la posibilidad de acceder a datos cuantitativos y estadísticos de la población; así como también, el fácil acceso a la comunidad del edificio.

El “barrio” donde se enmarca el caso de estudio (**Figura 4**), fue delimitado a partir de los siguientes criterios: (a) límite norte, por la calle Santa Isabel, porque es una avenida amplia de tres pistas más una ciclo-pista, donde se observa una notoria diferencia en términos arquitectónicos y de consolidación del sector en términos de renovación, así como destaca la presencia del Parque Almagro; (b) límite sur, por Avenida Matta⁵, ya que es una calle amplia bi-direccional con parque central; (c) límite oriente, por Avenida San Diego, debido a que es una calle amplia, con alto flujo

⁵ Avenida Matta nació como camino rural para los fundos de la clase alta, luego fue utilizada para dividir a ricos y pobres de la capital y se convirtió, en el siglo XX, en la zona comercial de la colonia española en Chile (ALONSO, 2010). Fue abierta por Benjamín Vicuña Mackenna, instalándose escuelas, conventos y también comercio (IRARRÁZABAL, 1985). Actualmente, se caracteriza por un uso comercial, de muebles y tonerías, residencial y de equipamiento, se encuentra pavimentada recientemente y cuenta con tres pistas para vehículos particulares y una para el transporte público por sentido. También posee un bandejón central donde se encuentran antiguos árboles y se incluye una ciclovía.



vehicular y claramente comercial; y, (d) límite poniente, por la Avenida Viel, ya que es una delimitación que coincide con el límite del “Barrio Almagro” definido por la Municipalidad (MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO, 2003) o con el “Barrio San Diego-Avenida Matta (Santiago Surorientado)” definido por IRARRÁZBAL (1985), siendo el Parque O’Higgins un “ente separador”.

Mientras que, el caso de estudio se acota a la comunidad del “Edificio Lord Cochrane” ubicado en Lord Cochrane 1030, cuenta con 148 departamentos en 14 pisos, más una terraza panorámica con quincho y jacuzzi, lavandería, dos ascensores y como todos los edificios actualmente, cuenta con conserjería las 24 horas, accesos controlados y cámaras de vigilancia. El edificio está habitado desde agosto de 2008.

La calle Lord Cochrane y sus alrededores hay un gran número de cités, viviendas con patios y zonas compartidas, agrupadas a lo largo de un acceso común en forma de pasillo o callejuela interior (USÓN, 2008). También hay algunas fábricas de actividades no molestas para la población y comercio de barrio.

2.5. Objetivos del estudio

2.5.1. Objetivo General

Analizar y caracterizar las transformaciones socioterritoriales del proceso de renovación urbana en el estudio de un microterritorio, con el propósito de identificar el perfil del nuevo habitante urbano.

2.5.2. Objetivos Específicos

- Caracterizar al tipo de habitante dentro de un desarrollo inmobiliario reciente del centro de de Santiago y su relación con el entorno urbano.
- Establecer los alcances y expresión que adquiere en estos habitantes la noción de barrio, tanto en sus aspectos sociales como espaciales.
- Explorar la pertinencia y eventual modalidad en que se produce el fenómeno de gentrificación en el caso estudiado con miras a la proposición de criterios de gestión urbana en los espacios públicos.

2.6. Hipótesis de trabajo

El reciente proceso de poblamiento de las áreas centrales de Santiago muestra una tendencia de forma de habitar que no logra una sintonía adecuada con las características del entorno urbano, generando un proceso de desajuste entre el espacio público y el habitante nuevo de estos barrios.

3. MARCO TEÓRICO REFERENCIAL

3.1. Procesos sociales implícitos en la apropiación del espacio

El espacio puede entenderse, entre otras formas, como conformado por dos componentes que interactúan continuamente: a) la configuración territorial, es decir el conjunto de datos naturales más o menos modificados por la acción consciente del hombre, a través de sucesivos “sistemas de ingeniería”; b) la dinámica social o el conjunto de relaciones que definen a una sociedad en un momento determinado. En relación con la disposición de los elementos naturales y artificiales de uso social sobre el territorio, se plantea que “...a cada momento histórico, varía la disposición de estos objetos sobre el territorio” (SANTOS, 1996 en BOZZANO, 2000).

Se entiende por localización a la posición particular que ocupa un punto o un espacio de la superficie terrestre. Al igual que la noción de espacio, su significado es bastante abstracto. Sin embargo, el concepto de lugar no sólo se puede entender como localización concreta y como concepto abstracto, sino que se trata también de una localización identificable a la que asignamos ciertos valores (GALLASTEGUI & GALEA, 2003). En otras palabras y como plantea HAGGET (1988), una localización se convierte en un lugar cuando posee un cierto contenido de información, ya sea física o humana. JEAN-ROBERT PITTE (1996 en GALLASTEGUI & GALEA, 2003), por su parte, define el lugar *“como un espacio vivido y percibido por el hombre, aquel apropiado para su cuerpo, para sus sentidos. El barrio, la plaza y la calle son espacios hechos para recorrerlo, para caminar y que dan contenido a lo cotidiano y significativo a través del uso”*.

El territorio es un espacio manejado, adaptado a las necesidades del grupo que lo ocupa y lo transforma de acuerdo con sus necesidades, o sea, se produce un proceso de territorialización (GALLASTEGUI & GALEA, 2003). Unido al concepto de territorio, aparece el término de territorialidad entendida ésta como la necesidad de espacio que tienen los individuos y los grupos por razones de identidad, seguridad, protección y estímulo (GRUPO ADUAR, 2000). Es el sentimiento de pertenencia territorial o sentido de lugar, o sea, es un sentimiento asociado a ciertos territorios

específicos considerados de diferentes escalas, como exclusivos de sus ocupantes y donde se producen relaciones espaciales por inclusión o rechazo a ese espacio o grados de vinculación (GALLASTEGUI & GALEA, 2003).

Las escalas de territorialidad son variadas, yendo desde el espacio personal, habitacional, barrio, ciudad, región, hasta el ámbito estatal, y a veces, incluso continental, como es el caso del sentimiento de lo latinoamericano. Este sentimiento de territorialidad es muy importante en la temática del barrio, la ciudad o lo local, ya que fomenta el localismo, lógicamente a diferentes escalas, pero en especial en ámbitos menores, por su relación de experiencia directa y familiaridad, que promueven la participación social en actividades colectivas, ya sean festivas o de reivindicación (GALLASTEGUI & GALEA, 2003).

Si bien es cierto en la vida del hombre la buena vivienda es una necesidad, a ésta no sólo hay que darle buenas paredes y otros servicios básicos y fundamentales, sino también alma y ésta no se encontrará entre las cuatro paredes, sino modelando el espíritu humano para lograr una sensible y sensata relación con el mundo exterior y cercano, con todas sus oportunidades de contacto humano, simpatía, comprensión, esfuerzo, cooperación y tolerancia (GALLASTEGUI & GALEA, 2003). De esta manera, la apropiación es entendida como un mecanismo básico del desarrollo humano, por el que la persona se “apropia” de la experiencia generalizada del ser humano, lo que se concreta en los significados de la “realidad” (VIDAL & POL, 2005). El pensamiento y el sentimiento son ambos claves esenciales para entender la interacción del hombre y el medio ambiente (DE CASTRO, 2005). En otras palabras, la apropiación del espacio es una forma de entender la generación de los vínculos con los “lugares”, lo que facilita comportamientos ecológicamente responsables y la implicación y la participación en el propio entorno, donde a través de la acción sobre el entorno, las personas, los grupos y las colectividades transforman el espacio, dejando en él su “huella”, es decir, señales y marcas cargadas simbólicamente (VIDAL & POL, 2005).

El proceso de apropiación de la naturaleza, inherente a cualquier sociedad, no puede comprenderse como un proceso exclusivamente material, casi siempre de carácter económico, como si la apropiación material careciera de sentidos. Toda

apropiación material es al mismo tiempo simbólica, puesto que se apropia de lo que tiene o hace sentido. El mapa, por ejemplo, es una forma de re-presentación de la realidad, y no la realidad misma, que como tal constituye una forma de apropiación simbólica, condición de su apropiación material (GONÇALVES, 2001). En otras palabras, las construcciones realizadas a través de mapas mentales, denotan maneras de concebir una geografía socializada desde perspectivas individuales y colectivas que permiten ver diversas ópticas de un territorio (ALISTE, 2008).

La construcción de sentidos es necesariamente un proceso social en el que el lenguaje, re-presentación en sí mismo, establece un orden social específico. A través del lenguaje los seres humanos se comunican, se vinculan, es decir, crean un mundo, su mundo en común. Existe una evidente relación entre lenguaje y comunicación que destaca la dimensión espacial, geográfica, de los procesos de organización social (GONÇALVES, 2001). Es decir, se ha llegado a un modo de percibir el espacio a través de los valores y significados modelados por la cultura y la estructura social, atribuidos a este espacio (GALLASTEGUI & GALEA, 2003). Por lo tanto, el espacio simbólico urbano es aquel elemento de una determinada estructura urbana, entendida como una categoría social que identifica a un determinado grupo asociado a este entorno, capaz de simbolizar alguno o algunas de las dimensiones relevantes de esta categoría, y que permite a los individuos que configuran el grupo percibirse como iguales en tanto en cuando se identifican con este espacio, así como diferentes de los otros grupos en relación con el propio espacio o con las dimensiones categoriales simbolizadas por éste (VALERA, 1997 en VIDAL & POL, 2005).

El devenir de cualquier sociedad, su desarrollo propio, se inscribe dentro de un orden específico de significados, entre los que se encuentra el modo en que cada una marca la tierra o, desde el punto de vista etimológico, geografía, vuelve propio, hace común un determinado espacio, adueñándose de él. Incluso se puede decir que existe un determinado espacio concreto, físico, con límites y fronteras bien marcados, en el que un largo proceso de apropiación simbólico-material implicaría que los propios miembros de esta comunidad humana hubieran construido el sentimiento de ese espacio que es su espacio, su espacio común, lo que significa que se comunican a través del mismo, como parte constitutiva de su ser social (GONÇALVES, 2001). Sin

duda, los mapas en sí mismos son parte de un proceso que establece un orden de significación, son una forma de ordenar el mundo.

Tanto la vida de relación social como la vida de relación física con el entorno esta tejida de proximidades que sólo son inteligibles desde la plataforma de nuestro propio cuerpo (DE CASTRO, 1997). La percepción urbana está signada por los elementos de la morfología y las características del grupo humano que habita dicho espacio (CANETO, 2000). Las imágenes mentales del medio son el resultado de un aprendizaje, e influyen en la conducta humana. No podemos perder de vista que la imagen urbana tiene un carácter simbólico (ESTEBANEZ, 2005). La imagen del grupo es el resultado de la superposición y acumulación de imágenes personales (CANETO, 2000). El proceso de socialización determina que ciertos aspectos de las imágenes mentales sean compartidos por grandes grupos. Son precisamente esas imágenes colectivas las que despiertan el interés de la geografía, sobretudo por su capacidad de impactar el territorio (CANETO, 2000). Una relación, o un sentido de pertenencia es esencial para el bienestar mental e incluso puede considerarse como una parte primordial de la identidad humana (ESTEBANEZ, 2005).

CORAGGIO (en BOZZANO, 2000) plantea que "(...) habiendo aclarado que la especialidad de los fenómenos sociales es indirecta, es decir, derivada del hecho que las relaciones sociales requieren para su realización de soportes físicos (sean estos agentes mismos de las relaciones o los medios involucrados en las mismas) que son constitutivamente espaciales, queda claro también que los conceptos de forma y de configuración espacial estarán referidos a dichos soportes y que su sentido será descifrado a partir del conocimiento de las leyes que regulan los fenómenos sociales correspondientes.

3.2. El "barrio" como elemento influyente en los procesos urbanos

Uno de los mayores problemas para estudiar un barrio desde el punto de vista de la Geografía Urbana, es su definición, tanto por su identidad, su contenido, como por sus límites espaciales. Dada su indefinición, lo más aconsejable es recurrir a la

percepción subjetiva que tienen los habitantes del lugar en que viven. A pesar de este planteamiento, debemos hacer un esfuerzo para lograr una definición, desde los distintos puntos de vista y los diferentes objetivos (GALLASTEGUI & GALEA, 2003).

Según RODRIGO & RODRIGO (2000) en el siglo XX, los criterios de delimitación alcanzan gran variedad y complejidad, hasta el punto que, hoy día, es difícil su definición exacta y en la mayor parte de los casos, podemos ver como la red vial es el agente responsable de la articulación y delimitación espacial de los barrios. Las grandes vías de comunicación separan manzanas que pueden adoptar un carácter espacial unitario. Agrega que estas delimitaciones formales, generalmente no coinciden con la percepción que el ciudadano tiene del barrio donde vive. Siendo el criterio más completo y quizás también el más complejo, la propia conciencia del ciudadano de pertenecer vitalmente a un determinado espacio urbano, al que puede llamarse barrio.

Según IRARRÁZABAL (1985), el “barrio ideal” es un trapecio de 8 cuadras por lado, limitado por alamedas arboladas y con dos calles principales, comerciales que se cruzan en la plaza. El barrio es recorrible peatonalmente, y sus vecinos no siendo demasiados pueden conocerse. Igualmente, la medida del barrio es la distancia que puede caminar cómodamente una persona adulta desde su hogar al lugar de trabajo.

Según ALOMAR (1980), barrio es sinónimo de unidad vecinal como grupo primario (en inglés: *neighborhood unit*). Dice que constituye, el concepto urbanístico-social que define cada una de las partes, más o menos autosuficientes, en las cuales se divide el moderno plan de una ciudad y que son asentamientos, cada uno de ellos, de una comunidad social o grupo primario vecinal. El pensamiento social contemporáneo, exige la formación de comunidades auténticamente humanas en el seno de las masas urbanas y con el fin de que esto pueda ser una realidad, hay que planear la ciudad como un complejo de pequeñas ciudades o microciudades, cada una de las cuales se convertirá en asiento de un grupo primario. Es decir, que la ciudad moderna debe tener una estructura polinuclear, lo que denomina principio de nucleización social. ALOMAR (1961 en GALLASTEGUI Y GALEA, 2003) concuerda, agregando que la separación más eficaz es la que establece una vía de tráfico veloz, a

ser posible una vía parque, o por lo menos una calle muy ancha. Una gran zona verde, también es un elemento separador, teniendo en cuenta que los parques pequeños son, elementos de unión.

Según el GRUPO ADUAR (2000) es la parte del núcleo urbano relativamente homogénea, con límites más o menos imprecisos que constituye una unidad básica en la percepción de la vida urbana. Los barrios pueden estar habitados por grupos sociales con características afines y son un escalón intermedio entre la ciudad y el individuo. Estos espacios reflejan fácilmente las características y modos de vida de sus pobladores y proporcionan a sus vecinos identidad y puntos de referencias dentro de la población. Es el espacio que el individuo conoce perfectamente; el que percibe como propio y familiar y que evoca cuando habla de él, o sea, lo definen a través de la dimensión de la percepción personal y social.

Mientras que, ESTEBANEZ (1995) presenta algunas de las concepciones de barrio, desde cuatro puntos de vista:

- a) Como **área natural**, la cual considera a la ciudad como organismo constituido por unidades básicas llamadas áreas naturales. Esta concepción se apoya en la creación de un concepto operativo, a través del análisis de las características demográficas y sociales, determinando grupos humanos, con el fin de asociarlas con el entorno urbano para determinar patologías sociales. Sin embargo, este concepto es muy poco preciso y difícil de llevar a la práctica.
- b) Como **unidad de planeamiento**, concepción aparecida en el primer tercio del siglo XX, que plantea que toda ciudad debe estar constituida por una serie de áreas residenciales, con servicios accesibles a los desplazamientos a pie realizados por las familias.
- c) Como un **continuo**. Si se considera el barrio como una unidad territorial que tiene atributos espaciales y sociales, se llega a la conclusión que en realidad las interrelaciones que se producen en él, no son uniformes ni tienen la misma intensidad, apareciendo el fenómeno como un continuo. Es decir, el barrio se presenta con distintas intensidades, según sean las variables usadas para su

determinación, desde un territorio mal definido, carente de identidad y cohesión social, pasando por el barrio físico, el barrio homogéneo con ciertas características sociales, el barrio funcional donde se unen las dos características de las dos anteriores y por último el nivel superior de barrio que sería la comunidad, un grupo de personas con sentido de colectividad, que tienden a asociarse con sus vecinos, más que con las personas que habitan fuera de él.

- d) Como **percepción**. Esta concepción aparece ante el determinismo arquitectónico y el enfoque ecológico, que tratan de definir barrios a partir de censos de población o del espacio edificado. Es así como se incluye a este criterio, la percepción de los habitantes de la ciudad, ya sean éstos los que viven y los que no viven en ella. Aunque los estudios de la percepción son esenciales y muy útiles en la planificación urbana, cabe destacar que sus resultados no son definitivos, especialmente por el tipo de instrumentos evaluadores como son las encuestas, descripciones verbales y los denominados mapas mentales.

El barrio es un espacio que presenta homogeneidad de acuerdo a ciertos elementos de tipo morfológico o también puede presentar cualidades de cohesión entre ciertos elementos, generalmente, de tipo sociológico (GALLASTEGUI & GALEA, 2003). Además, ZARATE (1991 en GALLASTEGUI & GALEA, 2003) señala que el número de barrios que se reconocen, varían según sean las características morfológicas de los espacios urbanos y según los factores personales, tales como: el grado de conocimiento de la ciudad, tiempo de residencia en ella, distancia de la vivienda al lugar de trabajo, formas de desplazamiento utilizados habitualmente o el nivel de renta y estado dentro del ciclo familiar y de vida.

El fenómeno barrio, lejos de ser un idealismo romántico, es una necesidad, ya que es un buen instrumento nivelador contra las desigualdades comunales, pero para que exista un barrio es necesario que presente dos tipos de elementos: (a) elementos esenciales, como población, territorio y una historia particular, o sea un tiempo, una cultura de identificación, una organización y cohesión en base a centros de atracción o centros articuladores; y, (b) elementos formales o de reconocimiento, donde se deben

reconocer por la actual legislación como entidad administrativa (GALLASTEGUI & GALEA, 2003).

Las variables o criterios para evaluar y determinar las características de un barrio, pueden ser formulados hipotéticamente y sujetos a una observación de terreno. Se necesita un estudio de algunas consideraciones esenciales de los atributos o características elementales y genéricas, propias de cualquier tipo de región, para cumplir con la asignación o determinación de barrio, como son:

- 1) Los criterios usados para definir su homogeneidad o cohesión. EZEQUIEL ANDER-EGG (1995 en GALLASTEGUI & GALEA, 2003) determina un barrio desde tres puntos de vista diferentes, como son: (a) Administrativo, como un subdivisión administrativa, histórica o de otra índole, de las partes o fracciones del territorio de un Municipio; (b) Físico, como un grupo de casa que constituyen parte de un conjunto urbano, diferenciado mediante límites (avenidas, línea férrea, canales, etc.) y que constituye un conjunto residencial de edificaciones bastantes semejantes; y (c) Social, donde se alude a una instancia espacial de sectores en que se divide un pueblo o ciudad, caracterizada por la proximidad y vecindario, determinados por factores sociales y/o comerciales, los cuales surgen y se desarrollan como consecuencia de una dinámica sociocultural que configura una identidad colectiva y un sentimiento de pertenencia y apego en sentido espacial.

- 2) Centro y foco de atención (referido al concepto de cohesión). Un foco de atracción es el centro cívico o “corazón del barrio”. El barrio cuerpo vivo y organizado tanto material como espiritualmente, debe tener cabeza y corazón. Esta cabeza y corazón es el centro cívico, complejo de espacios y edificios que sirven de punto focal a las actividades sociales y de lugar de reunión en el cual los ciudadanos pueden, ocasionalmente, encontrarse. El centro cívico es evidentemente en sí mismo, un elemento de equipamiento social de orden superior y desde el punto de vista arquitectónico, en la ciudad moderna, es una zona espectacular y distinta del paisaje urbano. Dentro de este conjunto, pueden distinguirse tres grupos de edificios de

carácter diferente y relativamente incompatibles como son: el Centro político-administrativo, el Centro religioso-cultural y el Centro Comercial. Las dimensiones del centro deben ser tales que pueda su espacio ser recorrido fácilmente a pie, no debiendo penetrar el tráfico en el recinto que encierra (GALLASTEGUI & GALEA, 2003).

- 3) Los límites. Según RODRIGO & RODRIGO (2000), generalmente en las delimitaciones de barrio tienen poco que ver con aspectos puramente morfológicos, tales como plazas, calles, etc. y si tienen que ver con criterios de carácter puramente sociológicos, que pueden reflejarse exteriormente en las tipologías de las viviendas, calidad de las mismas, superficie ocupada e incluso en el mismo trazado urbano. En la mayor parte de los casos, se puede ver como las grandes vías de comunicación son agentes responsables de la articulación y delimitación espacial de los barrios. Para ALOMAR (1961 en GALLASTEGUI & GALEA, 2003) la separación social y urbanística del barrio se consigue por dos medios principales: la separación física entre los distintos barrios y por otro lado la ubicación de un Centro Comunal, que actúe como foco de atracción. Siendo la separación más eficaz a que establece una vía de tráfico veloz, a ser posible una vía parque, o por lo menos una calle muy ancha, debiendo evitarse que ésta se convierta en calle comercial, en cuyo caso serviría más de elemento de unión que de separación. Una gran zona verde, es también un buen elemento separador, teniendo en cuenta que los parques pequeños son, también elementos de unión.

- 4) El tamaño. Como indica HAGGET (1988), el geógrafo debe trabajar a diferentes niveles de resolución, según sea el enfoque y el interés de investigación, presentándose diferentes realidades, dependiendo del nivel de detalle y la resolución espacial, es decir del nivel de análisis que se pueda realizar. ALOMAR (1961 en GALLASTEGUI & GALEA, 2003) indica que el tamaño del barrio es en cada caso particular, pues hay realidades insuperables, que pocas veces permiten llegar a resultados que coincidan con los teóricamente ideales. Desde el punto de vista de una estricta

convivencia social, el barrio no debería contener más de 500 familias, ya que éstas representan el número máximo de vecinos que pueden conocerse más o menos personalmente y desarrollar entre ellos relaciones primarias.

- 5) La forma. Como la cualidad de un objeto que depende de relaciones constantes de posición y distancia de todos los puntos que constituyen su contorno (ESTEBANEZ BRADSHAW, 1981 en GALLASTEGUI & GALEA, 2003). SANGUIN (1981 en GALLASTEGUI & GALEA, 2003) indica que la forma es una de las propiedades más significativas de las superficies espaciales y que la ideal de un territorio es aquella que proporciona el mayor grado de compacidad, ya que un estado compacto comprende el máximo de territorio en el interior de un mínimo de fronteras. De acuerdo a lo planteado se puede decir que hay barrios con buena forma o mala forma, lo que es lo mismo decir buena compacidad o mala compacidad, según se acerquen o se alejen de la forma-modelo. Aunque en general, la forma de los barrios es de una compacidad adecuada debido, precisamente, a los criterios que los definen. Muchas veces, su forma depende de los elementos que le sirven de límites, ya sean éstos morfológicos, como entidades topográficas, ríos, etc. O humanas, como las grandes vías o autopistas.
- 6) La ubicación. Cada barrio tiene una localización determinada en la superficie terrestre, mejor dicho en la superficie de una ciudad determinada, lo cual le da características, tanto morfológicas como sociológicas especiales y únicas (GALLASTEGUI & GALEA, 2003).
- 7) Evolución histórica y su nombre. Un barrio es un fenómeno dinámico, cambiante en el tiempo y de lenta construcción, el cual generalmente es espontáneo y no planificado. La etapa de la construcción del barrio, según MUÑOZ (1994 en GALLASTEGUI & GALEA, 2003), en muchos casos puede durar más de 10 años, siendo este tiempo decisivo en la reestructuración de la identidad del nuevo poblador urbano. Por otra parte, los barrios poseen un nombre que les confiere una presencia diferenciada

en la ciudad, donde algunas veces hay disparidad entre el nombre oficial dado por las autoridades locales y el nombre popular dado por sus propios habitantes.

El barrio, dotado de una cierta especificidad, puede ser desde un punto de vista sociológico y psicosocial, un ámbito territorial favorable para el desarrollo de procesos comunitarios y, por tanto, un espacio privilegiado para la potenciación de nuevas vías de participación y de implicación ciudadana en asuntos colectivos (GALLASTEGUI & GALEA, 2003). El barrio tiende o debe tender a ser algo íntimo, cálido, armonioso y personal. La familia es el primer grupo coherente que da forma al carácter del individuo. No obstante, la supervivencia de la familia, depende de sus relaciones sociales con el círculo más amplio de individuos y familias que forman el vecindario. Puede decirse entonces que el espíritu de vecindad y el de vecindario son las dos fuerzas entrelazadas que en definitiva determinan y dirigen los ideales de la ciudadanía, tanto local como estatal e internacional (GALLASTEGUI & GALEA, 2003). Sin embargo, la práctica de las edificaciones en altura se organiza alrededor de circulaciones verticales, siendo el ascensor sustituto de la calle, donde el barrio vivido se convierte en un amontonamiento de pisos especializados funcionalmente y sin relaciones evidentes con el resto de la aglomeración (BERTRAND, 1984). Es decir, las prácticas se organizan a partir de las diferencias de altura y esta concepción carente de relación con la repartición tradicional en los tejidos urbanos antiguos, encierra a los habitantes dentro de un marco de la vivienda que se convierte simultáneamente en el “barrio vivido”.

3.3. ¿De la Renovación Urbana a la Gentrificación?

Debido a la complejidad de problemas ante los que la Renovación Urbana (RU) aparece como solución, se hace, en general, difícil definir un concepto global para ella. Debido a esto, se pueden producir confusiones entre los conceptos como renovación (*renewal*), rehabilitación, remodelación, conservación, saneamiento (*slum clearance*), reordenamiento, “re-desarrollo” (*redevelopment*), y otros. Por otra parte, el concepto de renovación ha sido más bien dinámico a lo largo de la historia de la planificación

urbana, y numerosas veces se ha definido en función de las características individuales de las políticas adoptadas para revitalizar o reestructurar áreas urbanas consolidadas (CONTRERAS, 1998).

Dentro de los primeros aspectos asociables a la renovación, están las políticas que se han realizado desde fines del siglo pasado y principios del presente, adoptadas por gran parte de los países nor-europeos, denominada “*slum clearance*” en la terminología anglosajona, y que puede traducirse como “*saneamiento de barrios miserables*” (GREBLER, 1964 en CONTRERAS 1998). Esta actividad dista de convertirse en un proceso global de renovación de la ciudad, pues sólo atañe a mejorar la infraestructura y sanidad de los edificios.

Con cierta posterioridad, y dentro de un concepto más amplio, algunos autores asocian la RU a los planes de remodelación y reconstrucción de la ciudad, es decir, un “*conjunto de mecanismos que tienen por objeto sustituir la trama urbana existente por otra más moderna para responder mejor a los nuevos intereses y funciones que se asignan a un espacio de la ciudad sometido a una transformación funcional*” (DICCIONARIO DE GEOGRAFÍA ANAYA, 1986). En este sentido, la RU se limita al proceso de demolición y reconstrucción de áreas urbanas deterioradas o que no responden a los requerimientos de infraestructura actuales, y se diferencia claramente de la rehabilitación urbana, entendida como un “*conjunto de operaciones que tienen como objetivo esencial la conservación y el mantenimiento de la trama urbana por considerarla como un elemento característico del patrimonio artístico y cultural de la ciudad*” (DICCIONARIO DE GEOGRAFÍA ANAYA, 1986).

Sin embargo, desde hace varias décadas, el concepto de RU ya se había planteado de manera más global y englobaba a la Remodelación y Rehabilitación señalada en los párrafos anteriores. En efecto, SERRANO (1961) plantea que la renovación urbana: “*(...) consiste en tres modos de acción simultánea para el mejoramiento de la ciudad: conservación, restauración-rehabilitación*” (definición también planteada por GEORGE, 1991). En la actualidad, y, por ende todo, debido a la experiencia de los países europeos (que poseen gran patrimonio arquitectónico en sus

zonas sometidas a renovación) que el concepto global de renovación urbana ha alcanzado una claridad y precisión mayor.

Algunos autores, entre ellos, FERNÁNDEZ (1986) plantean que la RU es “*un conjunto de medidas a través de las cuales se eliminan, mejoran y transforman las inconveniencias o el deterioro urbano de un sector, a través del reemplazo de edificaciones deterioradas así como también de la modernización de ellas*”. Este autor, además, clasifica la RU en varias tipologías: Conservación-Mantenimiento, Modernización, Rehabilitación y remodelación. De esta manera, la Renovación Urbana abarca desde la conservación de edificios hasta la demolición de otros para generar nuevas obras, y es en este aspecto en el que varios autores coinciden.

Quizás el concepto más detallado de la RU fue planteado por GERBER (1964 en CONTRERAS 1998) y se refiere al esfuerzo deliberado para cambiar el ambiente urbano a través del ajuste planeado a larga escala de áreas de la ciudad existente para los requerimientos presentes y futuros del trabajo y vida urbana. Se extiende tanto para usos residenciales como no-residenciales. El proceso envuelve el replaneamiento y el re-desarrollo comprehensivo del suelo, o la conservación y rehabilitación de áreas tratadas como “en deterioro” que deben preservarse por su localización histórica y valor cultural – todo dentro de un plan mayor de desarrollo de la ciudad-. Como se requieren inversiones públicas y privadas, y por las comunes dificultades de un proyecto a larga escala, la Renovación Urbana es normalmente caracterizada como una acción gubernamental sustancial y como una nueva inversión privada a la vez. La existencia de un programa nacional, acompañado de asistencia financiera y de otro tipo, manifiesta interés nacional amplio en los problemas urbanos, excediendo con creces los simples planes de vivienda pública. Las dimensiones de iniciativa de iniciativa gubernamental, soporte financiero, planificación, y empresa a larga escala distinguen la RU de el simple reemplazo de pequeñas piezas y estructuras, edificio por edificio, que ha venido ocurriendo por siglos.

Dicha definición parece adquirir eco en los modelos de planificación actual, ya que dentro de la realidad nacional y especialmente la Municipalidad de Santiago junto con la Corporación para el Desarrollo, que son los organismos que está a cargo de

promover la RU en la comuna, definen renovación urbana como la acción de “*fomentar y ejecutar un conjunto de transformaciones sociales en la comuna, que cambien aspectos sustantivos... (para)... mejorar la calidad de vida en los barrios residenciales, fomentando la rehabilitación y construcción de viviendas. Esta renovación busca el mejoramiento de la edificación, de la infraestructura vial, del equipamiento comunitario y de las áreas verdes*” (MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO, 1991).

Desde la década de los cincuenta el área central de Santiago o comuna de Santiago, ha venido perdiendo población de manera intensa, especialmente por la emigración de residentes de ingresos medios y medios altos, generando con ello fuertes procesos de abandono de residencias y la penetración de segmentos socioeconómicos de menores ingresos. Con el tiempo el despoblamiento se agudizó, situación que incitó al Gobierno Local (municipio) a poner en marcha el Programa de Repoblamiento, estrategia de renovación residencial orientada a capturar nuevos residentes (CONTRERAS, 2009). El resultado fue la incorporación de una oferta inmobiliaria que hasta la fecha ha construido más de 75.000 viviendas y que ha convertido al centro en una “opción residencial”.

Por consiguiente, la renovación urbana del área central de Santiago está relacionada en las dos últimas décadas con el Subsidio de Renovación Urbana (SRU) creado en 1991 e inserto en el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, que corresponde al marco legal global que reglamenta las ayudas del Estado Chileno para ayudar principalmente a los grupos de bajos ingresos a acceder a la vivienda propia, pero que en el caso del SRU se abre a los sectores medios. Constituye un monto no reembolsable cercano en la actualidad a los US\$ 8.000 de viviendas cuyo valor no puede superar los US\$ 80.000. La creación de un subsidio de renovación urbana por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) en 1991, fue la base para la puesta en marcha del Programa de Repoblamiento y el incentivo al privado para que decidiera invertir en el centro (CONTRERAS, 2009). El monto total del subsidio es de 200 U.F. (US\$3 6.946), estando dirigido a todas aquellas personas que quieran comprar o construir viviendas económicas de valores iguales o inferiores a 2.000 U.F. (US\$ 70.000) y cuya superficie no exceda los 140 m² (MINVU, 2007).

Ante el despoblamiento central, el subsidio de Renovación Urbana, según LÓPEZ (2005) y CONTRERAS (2009), estaría cristalizando sólo en zonas de aptitudes mayores que cuentan con imagen urbana, morfología y funciones residenciales homogéneas, aunque con resultados exitosos hasta ahora sólo en el volumen de metros cuadrados construidos y no en el repoblamiento comunal. Y en casos de ausencia de buenas condiciones ambientales, el Subsidio de Renovación Urbana resulta inefectivo. Asimismo, el instrumento incentiva –por cálculos de rentabilidad- la construcción de departamentos pequeños, privilegiando mayormente la localización de adulto-jóvenes (con pocos o ningún hijo) (SMITH, 1996) y tercera edad. Al crecer las familias, el modelo “expulsa” a estos habitantes hacia las periferias. Contrariamente, las periferias expansivas, al permitirse mayores metrajes de vivienda en suelos más baratos, privilegian el asentamiento de familias emergentes en consolidación, con hijos, y permite su crecimiento y establecimiento a largo plazo.

De esta manera, el centro de la ciudad de Santiago se ha transformado de modo notable en las últimas dos décadas, ya que destaca en este proceso de cambio: la renovación e incremento de su parque residencial, reestructuración de la actividad comercial, fortalecimiento de la función educación superior y latinización y precarización del parque residencial (HIDALGO, 2010). Así, inmediatamente al poniente del centro histórico, después de la herida abierta que dejó en la ciudad la carretera norte-sur, se levanta Santiago Poniente, una de las zonas más elegantes y afluentes del Santiago del siglo pasado y principios de éste, donde algunas de sus grandes y alguna vez lujosas residencias siguen en pie, pero la mayor parte se encuentra en avanzado estado de deterioro o ha sucumbido al peso de la renovación (DUCCI, 2000). Por lo tanto, se detectan múltiples procesos que van desde las estrategias de densificación del municipio e inversores privados (negociación público-privada), pasando por oferta inmobiliaria segmentada (mercado objetivo) hasta el dibujo de la geografía social resultante, que poco tienen que ver con la “gentrificación” y/o elitización de las áreas centrales ocurrida con la revitalización de barrios de países como Estados Unidos o algunos de Europa Occidental (DUCCI, 2000; HIDALGO, 2010). Es así como a diferencia de ciudades como Londres, Nueva York, Barcelona o Roma, en el país estos procesos se distinguen de estar dotados de componentes propios, estando frente a una “*gentrificación a la chilena*”, referida a la particularidad

que tiene el proceso respecto de las experiencias clásicas de gentrificación (ALVAREZ, 2010), ya que a diferencia de las ciudades europeas, donde se promueve la conservación de los edificios y barrios valiosos —y se dan facilidades a los propietarios e inversionistas para mantener las edificaciones antiguas por el valor que representan para toda la ciudad— aquí se está despilfarrando una de las pocas zonas que congregaba un patrimonio de gran valor histórico en la capital (DUCCI, 2000).

Fue la socióloga Ruth Glass, quién acuñó el concepto gentrificación en 1964, especialmente a la hora de describir los cambios socioterritoriales ocurridos en el centro de Londres (LEES, *et al.*, 2008). Tras la definición original de gentrificación tres son sus pilares fundamentales: cambios en la estructura de clase social; desplazamiento (por invasión y sucesión) de los sectores más pobres y finalmente, mejoras físicas derivadas de la renovación, regeneración de barrios (VAN WEESEP, 1994) y la rehabilitación de casas victorianas ocupadas por las clases obreras de menores ingresos.

Con el tiempo la gentrificación se ha convertido en un concepto extensivo e incluso con una mayor escala espacial. ROSE (1984) considera que a medida que el concepto gentrificación evoluciona pierde su carácter acotado de clase y se van involucrando en el proceso hogares de profesionales del sector servicios de ingresos muchos más modestos, que aquellos que dieron su origen al concepto gentrificación (HAMNETT, 1991). Según CONTRERAS (2009), se oponen a esta perspectiva de reducir el concepto de gentrificación a su acepción clásica autores como Patrick Rérat, Ola Söderström, Roger Besson et Étienne Piguet, quienes están a favor de una definición extensiva del concepto gentrificación, porque es precisamente esta extensión la que permite identificar las diferentes facetas del proceso de elitización de las ciudades, entre éstas, la faceta comercial, residencial y estética.

SMITH (1982, 1996), sostiene que la gentrificación es “*un proceso por el cual los barrios de las clases trabajadoras son rehabilitados por los compradores de clases medias, dueños de tierra y desarrolladores profesionales*”, proponiendo el enfoque del

“rent gap”⁶ o de la oferta, como explicativos del fenómeno. La gentrificación se produciría entonces, cuando la diferencia entre ambas rentas es lo suficientemente amplia para estimular a los inversores a comprar viviendas baratas y rehabilitarlas (SMITH, 1979). Por el contrario, David Ley formuló a inicios de la década de los ochenta el enfoque de la demanda y del consumo, como variables explicativas de la gentrificación, postulando que existe un conjunto de transformaciones demográficas, laborales, de las estructuras productivas urbanas y de los patrones de consumo “postmodernos” que se encuentran en la base de los cambios en la demanda residencial y en las preferencias por las áreas centrales. Dichas transformaciones están asociadas además, a un contexto sociodemográfico y económico caracterizado por la reducción del tamaño familiar, la renuncia a la maternidad, el aumento del ingreso de los jóvenes, su mayor nivel cultural y las opciones de empleos calificados en las áreas centrales (LEES *et al.*, 2008; CONTRERAS, 2009).

Las causalidades propuestas por Neil Smith y David Ley, permiten concebir la gentrificación como un proceso de transformación social, física y económica de barrios céntricos deteriorados, estimulados por la acción combinada de Productores (Oferta) y Consumidores (Demanda) de mayores ingresos respecto de la población preexistente (CONTRERAS, 2009). En definitiva, la gentrificación alude a la renovación y revitalización de barrios céntricos por el proceso a través del cual hogares de clase media alta reemplazan a hogares de menores ingresos, aumentan los valores de la propiedad, se altera el ambiente construido y emerge un nuevo estilo de vida urbana (SAVAGE, 2008). Tradicionalmente, la apropiación estos sectores se ha iniciado por el boom “cultural” que significa la llegada de jóvenes artistas e intelectuales que buscan de alejarse de los circuitos tradicionales (ALVAREZ, 2010). Este proceso consta de tres etapas: (a) Nacimiento, configuración como enclave obrero en la ciudad capitalista moderna; (b) Abandono, descapitalización y abandono del sector, permitiendo grandes diferencias entre el valor del suelo del sector degradado y el valor potencial que por su ubicación podría tener; (c) Revalorización, las mejores oportunidades de inversión inmobiliaria en el interior de las ciudades no se encuentran en las zonas con los mayores precios del suelo, sino en aquellas con la mayor tasa de crecimiento potencial (LEES *et al.*, 2008; SMITH, 2009).

⁶ El rent gap, refiere a la diferencia que se produce “entre la renta potencial de un terreno y la renta actual capitalizada por el uso del terreno” (SMITH, 1979).

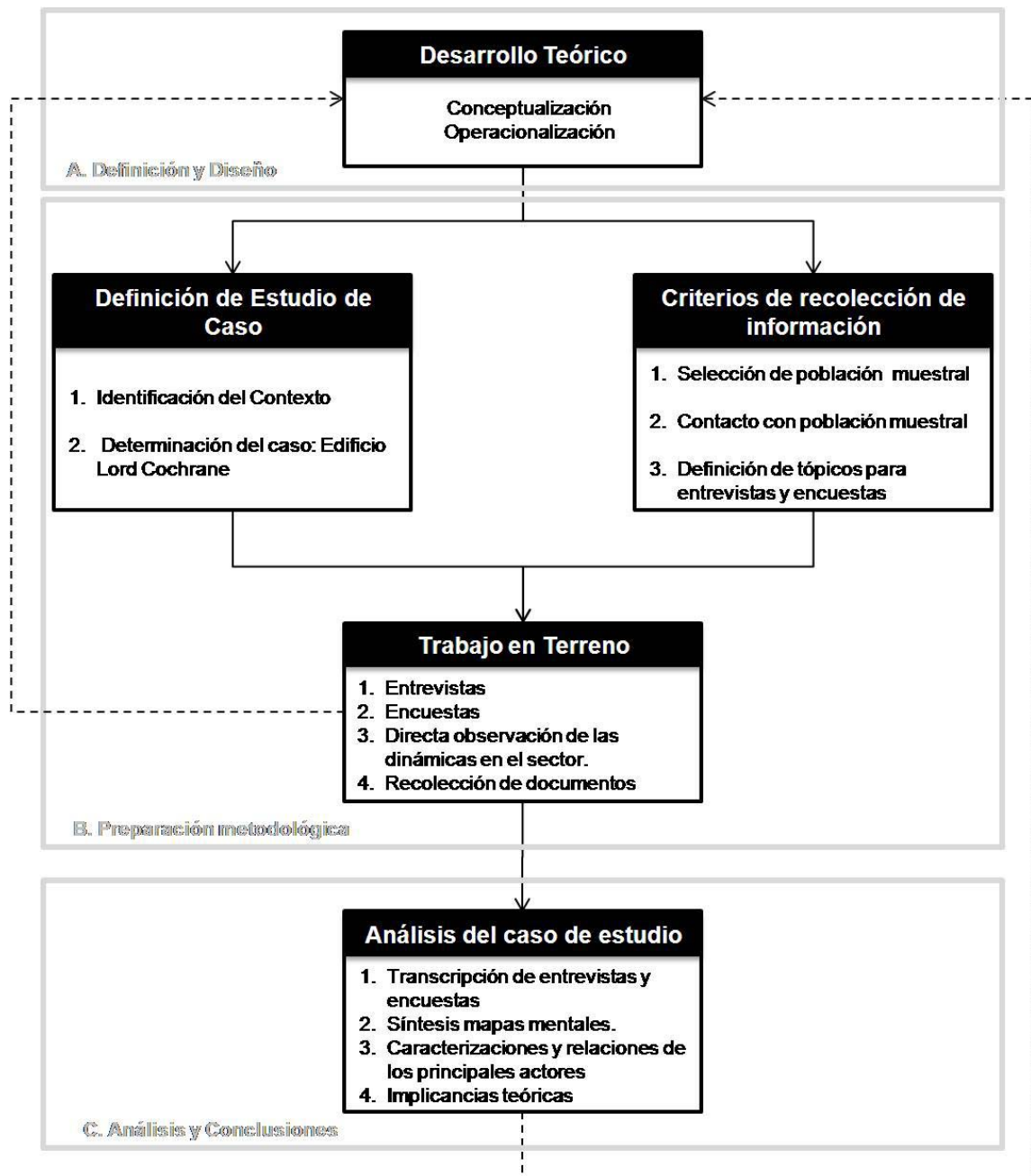
Desde la década de los setenta, la gentrificación ha dejado de ser un proceso fragmentario y más o menos marginal dentro del mercado de la vivienda para convertirse en una política sistemática y deliberada del desarrollo urbano a gran escala, formando parte del proceso mismo de globalización, para construir una ciudad global es preciso atraer capitales y turistas, y para ello la gentrificación es una herramienta básica (SMITH, 2009). Los agentes que ejercen como motor de la gentrificación son aquellos con capacidad de influir en el mercado inmobiliario, instituciones de crédito, grandes promotores, etc. (LEES *et al.*, 2008; SMITH, 2009). Hoy día el cambio demográfico ha provocado que una gran proporción de gente de elite se haya ido a vivir al centro (SALCEDO, 2007). El fenómeno en Santiago, según ALVAREZ (2010), se ha caracterizado por abarcar principalmente la periferia urbana, donde abundan los conjuntos de vivienda social y la renovación en las zonas centrales de la ciudad se ha dado recién en los últimos años y con un ritmo bastante paulatino. Por tanto, la revitalización ha pasado más por la cimentación de infraestructura totalmente nueva que por el reacondicionamiento del patrimonio físico existente en el sector (centros históricos). Asimismo, los cambios no necesariamente han redundado en el traslado de los antiguos residentes, sino que al ser propietarios los vecinos pueden responder ante el aumento sostenido de presiones inmobiliarias. La propiedad privada del suelo defiende a las clases bajas de la expulsión cuando se hacen presentes estos procesos.

En definitiva, algunos barrios del área central, comienzan a esbozar ciertos grados de elitización, donde efectivamente la población que llega a ella es mayor estatus socioeconómico, lo que repercute de modo directo en la calidad y cantidad de la oferta de ciertos bienes y servicios, como ha ocurrido en el barrio Lastarria, donde además se comienza a consolidar un verdadero barrio bohemio, que combina restaurantes, galerías de arte y teatros, entre otros (HIDALGO, 2010). Bajo esta óptica, la gentrificación en Santiago parece más cercana a procesos dados por el desarrollo inmobiliario (principalmente en la periferia) que al quiebre impulsado por un grupo de jóvenes que busca alejarse de los circuitos tradicionales. Pese a esto, existen nuevas evidencias que nos llevan a reflexionar sobre si efectivamente estamos en presencia de una gentrificación a la chilena o frente a procesos urbanos homólogos a las realidades de distintas ciudades (ALVAREZ, 2010).

4. PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO

La metodología de la presente investigación consta de tres partes (**Figura 5**): (a) la definición y diseño del estudio sobre gentrificación; (b) la preparación metodológica; y (c) el análisis y las conclusiones.

Figura 5. Esquema metodológico en base a lo propuesto por LÓPEZ (2010a).



4.1. Delimitación y Diseño

Primera etapa de la investigación que consiste en una aproximación teórica al fenómeno urbano y el conocimiento de que es lo que se ha hecho hasta el momento al respecto, principalmente sobre el proceso de gentrificación. En este sentido, se hizo una revisión del material bibliográfico, cartográfico y digital (también conocido como trabajo de gabinete), con el fin de establecer lo estudiado anteriormente por otros autores, tanto desde el punto de vista de planificación territorial como estudios sociológicos urbanos asociado a la concepción de los espacios y la relación con el medio. De esta manera, se determinan los objetivos y la hipótesis que guiará la investigación.

Un punto importante a destacar es que para este estudio se tendrá presente que existen cuatro espacios que comparten el mismo territorio (GALLASTEGUI & GALEA, 2003). El espacio físico, propio de las interrelaciones entre las esferas bióticas y abióticas, como un sistema natural; el espacio construido de las actividades, las funciones, los asentamientos y el intercambio; el espacio organizado política y administrativamente con sus respectivas jurisdicciones y por último, el espacio del hombre, aquel que es percibido y vivido por los individuos y la sociedad, osea el espacio histórico, el de los valores, el del arraigo, de la identidad. De estos cuatro espacios, este último es el que adquiere mayor significado e importancia para este estudio.

4.2. Preparación metodológica

Segunda etapa de la investigación que apunta a satisfacer los objetivos del estudio propuestos en la etapa anterior, delimitando un área de estudio y definiendo métodos de estudio. Además, es una etapa exploratoria del área de estudio con el fin de identificar elementos espaciales propios.

Se seleccionaron variables a considerar para la caracterización de los nuevos habitantes del Edificio Lord Cochrane que fueron plasmadas en la elaboración de una encuesta (ver Anexo) y asimismo se realizó una pauta de entrevista semiestructurada para los antiguos residentes del Barrio, donde se produce una conversación: a)

provocada por el entrevistador; b) dirigida a sujetos elegidos sobre la base de un plan de investigación; c) en número considerable; d) que tiene una finalidad de tipo cognoscitivo; e) guiada por el entrevistador y f) sobre la base de un esquema flexible y no estandarizado de interrogación.

Si bien es cierto que todo individuo se relaciona con el paisaje de una manera particular, también es cierto que estas experiencias pueden agruparse en grupos de experiencia ambiental, es decir, en grupos de individuos que, por los motivos que sean, ven, viven, sienten el paisaje y se relacionan con él de una forma parecida. En este caso, entorno a la relación con el Barrio, mediante la interpretación de mapas mentales realizados por los mismos informantes. En este sentido, el mapa cognitivo es un dispositivo mental que surge del trato con el entorno, es una realidad activa en el comportamiento, orientando los pasos en el desplazamiento en el espacio. Al aludir el "dispositivo mental" se intenta indicar con ello un cúmulo de información espacial acerca del medio que permite resolver problemas espaciales cotidianos. De esta manera, el mapa cognitivo se plantea a la manera de una búsqueda geográfica. Sin embargo, es importante aclarar un punto: el territorio que se investiga pertenece al reino mental de los nuevos habitantes del Edificio Lord Cochrane, más que de un territorio propiamente dicho, lo que se busca es cómo ellos configuran la información sobre el territorio. Por lo tanto, esa información no está a la vista y se esconde entre los innumerables pliegues de sus archivos mentales.

Con respecto al cálculo del tamaño de la muestra, el cual determina el grado de credibilidad que se concede a los resultados obtenidos, se utilizó una fórmula muy extendida que orienta sobre este cálculo para datos globales:

$$n = \frac{k^2 * p * q * N}{(e^2 * (N-1)) + k^2 * p * q}$$

Donde,

N = es el tamaño de la población o universo (número total de posibles encuestados).

k = es una constante que depende del nivel de confianza que se asigne. El nivel de confianza indica la probabilidad de que los resultados de la investigación sean ciertos:

un 95,5 % de confianza es lo mismo que decir que el grado de equivocación tiene una probabilidad del 4,5%. Los valores k más utilizados y sus niveles de confianza son:

k	1,15	1,28	1,44	1,65	1,96	2	2,58
Nivel de confianza	75%	80%	85%	90%	95%	95,5%	99%

e = es el error muestral deseado. El error muestral es la diferencia que puede haber entre el resultado que se obtiene preguntando a una muestra de la población y el que se obtendría si se pregunta al total de ella.

p = es la proporción de individuos que poseen en la población la característica de estudio. Este dato es generalmente desconocido y se suele suponer que $p = q = 0,5$ que es la opción más segura.

q = es la proporción de individuos que no poseen esa característica, es decir, es $1-p$.

n = es el tamaño de la muestra (número de encuestas que se realizará).

De esta manera, el tamaño de la muestra en esta investigación corresponde a 27 individuos de una población total de 148 personas, con un nivel de confianza de 75% y 10% de error.

4.3. Análisis y Conclusiones

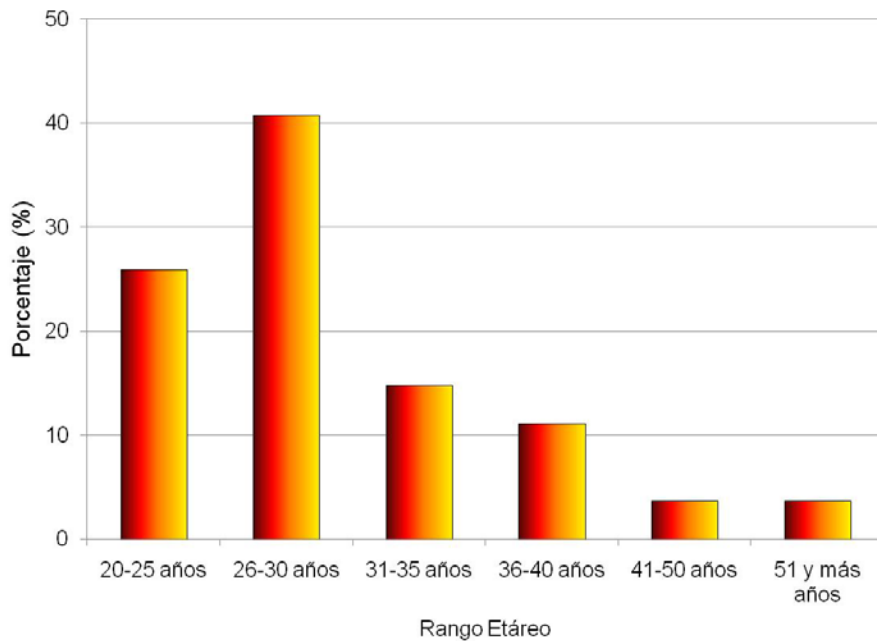
Etapa final de análisis de datos, donde se realiza un ordenamiento, clasificación y procesamiento de la información, con el propósito de analizarla. Confección de cartografía temática para esquematizar la diferenciación espacial en el área de estudio.

5. RESULTADOS

5.1. Caracterización de los nuevos residentes del Barrio Lord Cochrane

Con respecto a la composición de los nuevos residentes urbanos del barrio Lord Cochrane por sexo y edad, se presenta una marcada estructura regresiva, es decir, una predominancia del grupo adulto-joven (**Figura 6**), con un promedio de edad de 30 años y una alta concentración en el segundo segmento etáreo), donde se observa una escasa proporción de población infantil y una importante cantidad de mujeres (47%). Mientras que, la composición de los antiguos residentes se presenta una estructura caracterizada por una población infanto-juvenil de relevancia significativa además de una importante cantidad de adultos mayores.

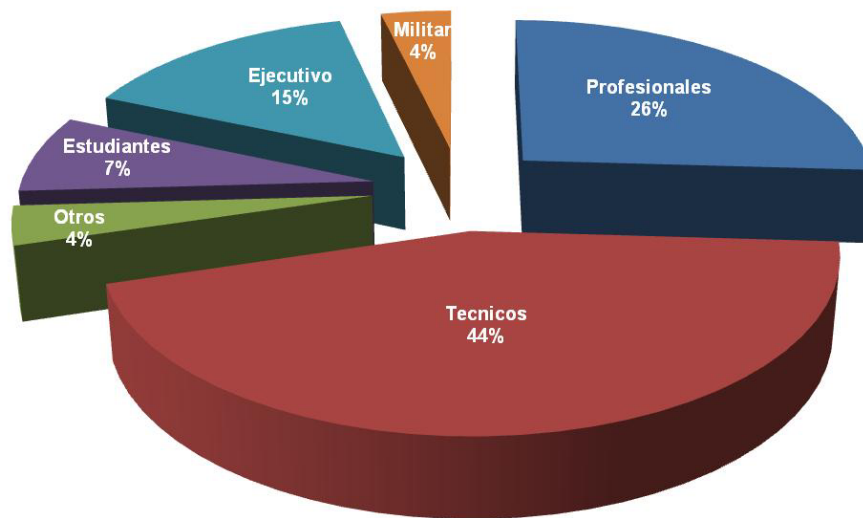
Figura 6. Clasificación etárea de los nuevos residentes (*Fuente:* Elaboración propia).



En las distintas variables que se analizan a continuación los nuevos residentes poseen un estatus socio-educativo superior a los antiguos. Este fenómeno se expresa al analizar la variable Ocupación, donde se observa que los nuevos residentes se caracterizan por una concentración de su Población Económicamente Activa (PEA) en

las categorías de Técnicos (44%), Profesionales (26%) y Trabajadores de Servicios y Comercio (15%), todas ligadas a niveles educativos medio superior y alto (**Figura 7**). Mientras que los antiguos residentes se caracterizan por actividades ligadas a niveles educativos medio-bajo (trabajadores no calificados y operarios de maquinarias e instalaciones).

Figura 7. Ocupación nuevos residentes (*Fuente:* Elaboración propia).



De esta manera, es importante señalar la escasa relevancia que tienen en los nuevos residentes, los tipos de ocupación asociados a menores grados de competencia (trabajadores no calificados, por ejemplo), donde este fenómeno puede ser explicado por el nivel de precios que alcanzó la adquisición de viviendas en este sector, que rondó las 28 UF/m². Además, la llegada de una población de mayor estatus socioeconómico, repercutió de forma directa en la calidad y cantidad de oferta de ciertos bienes y servicios como la aparición de nuevos negocios y renovación del sector (**Figura 8**). Por otra parte, en relación al tipo de viviendas predominante en el Barrio, se observó una predominancia de viviendas tipo casas de un piso de fachada continua y conventillos.

Figura 8. Fotos tomadas en terreno, donde se observa un apreciable aumento de servicios y renovación del sector: (1) nuevo negocio tipo “almacén” frente al Edificio; (2, 3 y 4) importantes cadenas de comida, farmacias y servicios; (5 y 6) remodelación de bencineras cercanas al sector.



En cuanto a la forma de tenencia de la propiedad en el Edificio (**Figura 9**), se observa que un 60% corresponde a propietarios, mientras que un 40% a arrendatarios, lo que indica un importante flujo de población flotante en el Edificio y a su vez, demuestra la dinámica del mercado de los departamentos comprados como inversión con el propósito de ser arrendados, fenómeno que se ha dado fuertemente en el sector céntrico de la capital, en particular a los alrededores de las estaciones del Metro ya que éste funciona como un importante polo de atracción para la inversión inmobiliaria (LÓPEZ, 2010b).

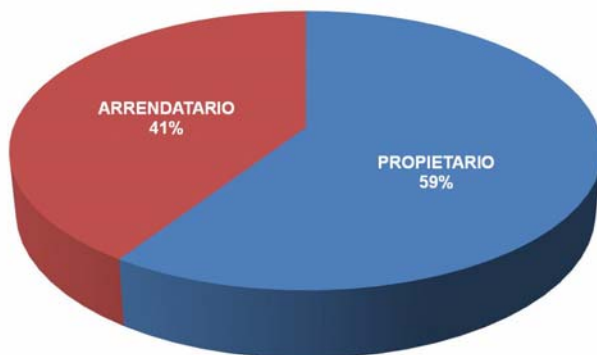


Figura 9. Forma de tenencia de la propiedad en el Edificio Lord Cochrane (*Fuente:* Elaboración propia).

Lo anterior se ve complementado con el tiempo que pretenden vivir en este Edificio los nuevos residentes (**Figura 10**), donde la gran mayoría pretende estar menos de 5 años (56%), y la otra mitad pretende estar entre 5 y 10 años e indefinidamente, donde el lugar de destino sería primordialmente Ñuñoa-Providencia (55%), buscando una mejora en la calidad de vida y la “estabilidad” en una zona residencial, es decir, una consolidación urbana. Además, es importante destacar que el 30% de los encuestados permanecería en la comuna dada la centralidad ofrecida y tan apreciada por estos habitantes.

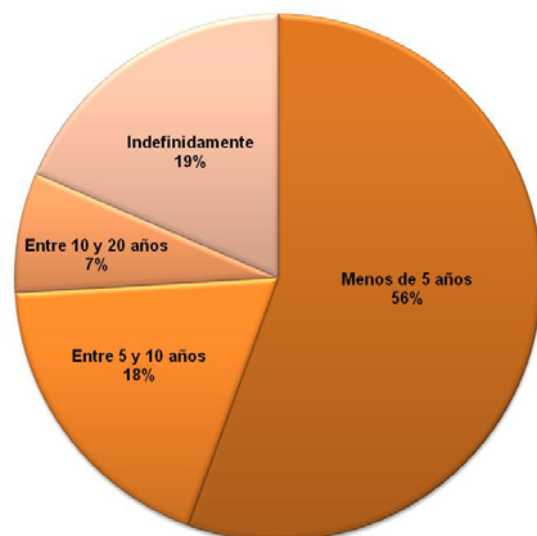
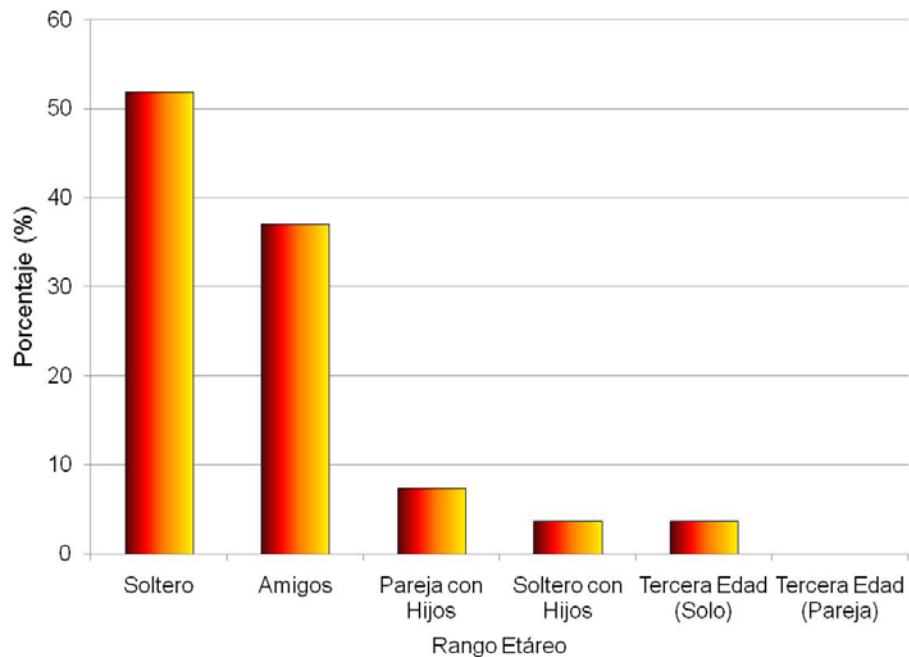


Figura 10. Tiempo que pretenden vivir los residentes en este Edificio (*Fuente:* Elaboración propia).

Con respecto a la composición familiar de los nuevos residentes (**Figura 11**), se observa una clara predominancia de individuos solteros y jóvenes (entre 26 y 30 años), así como también destaca la presencia de grupos de amigos compartiendo un mismo departamento (entre 20 y 25 años), generalmente estudiantes. Además, se observan bajos núcleos familiares compuestos con hijos. Mientras que, la composición familiar de los antiguos residentes, es mayoritariamente familias con niños menores a 10 años y jóvenes (entre 14 y 16 años), además un importante número de adultos mayores, por sobre los 65 años.

Figura 11. Composición del núcleo familiar de los nuevos residentes (*Fuente:* Elaboración propia).



5.2. Percepción e Identidad con el Entorno: ¿Concepción de Barrio?

La principal razón que señalan los nuevos residentes para haber escogido vivir en el sector es la cercanía al centro y el acceso al metro y locomoción colectiva (**Figura 12**). Dada su gran incidencia, se consideró conveniente conocer los motivos que primaban en esta decisión, y la mayoría de las personas concordaron en la importancia de la accesibilidad a diversos servicios y al lugar de trabajo y/o estudio.

Figura 12. Razones para vivir en Santiago (Fuente: Elaboración propia).



Con respecto a ciertos aspectos de percepción (**Figura 13**), los nuevos residentes destacan de forma positiva la movilización existente, lo céntrico del edificio y la accesibilidad del barrio, reafirmando la valoración de estas variables anteriormente señaladas como motivaciones para vivir en el sector. Por otra parte, destacan los aspectos de seguridad-tranquilidad, áreas verdes (debido a la existencia de parques como O'Higgins y Almagro), comercio aledaño y arriendo económico (**Figura 14**).

Figura 13. Aspectos positivos del Barrio (Fuente: Elaboración propia).

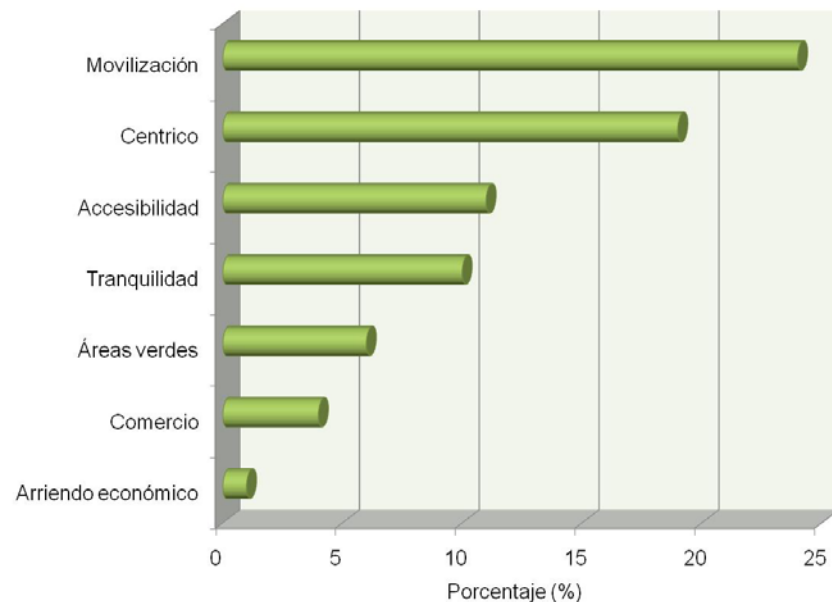
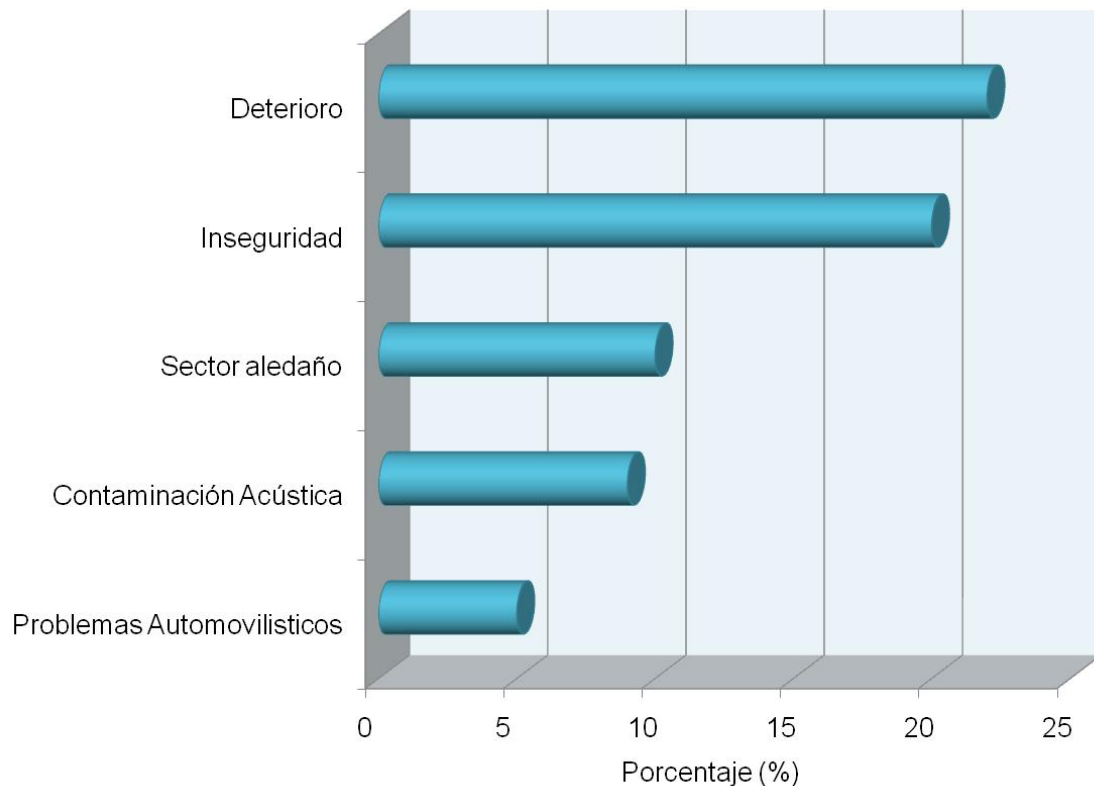


Figura 14. Fotos tomadas en terreno, donde se observan los aspectos positivos del Barrio considerados por los nuevos residentes: (1) Estación Parque O'Higgins del Metro y la Carretera Panamericana; (2) Combinación Transantiago Metro-Bus; (3, 4 y 5) Comercio aledaño; (6) Seguridad ciudadana; (7) Áreas verdes: Parque Almagro.



Lo anterior se contradice con la percepción de los aspectos negativos del Barrio (**Figura 15**). Justamente, posterior al principal problema que es el deterioro del barrio, aparece la inseguridad en segundo nivel, que no correlaciona con la visión de tranquilidad y seguridad señaladas como positivas. Por otro lado, se observan problemas para los automovilistas relacionados con congestión vehicular y falta de estacionamientos, lo cual está asociado por un lado a que la calle Lord Cochrane no está preparada para recibir el flujo vehicular que representa la construcción de edificios y por otro a la baja proporción de estacionamientos que presenta el edificio, tan sólo 30 estacionamientos para 148 departamentos, es decir, el 20%, lo cual representa el mínimo exigido por la Municipalidad en el momento en que se otorgo el permiso de edificación a la constructora.

Figura 15. Aspectos negativos del barrio (*Fuente:* Elaboración propia).

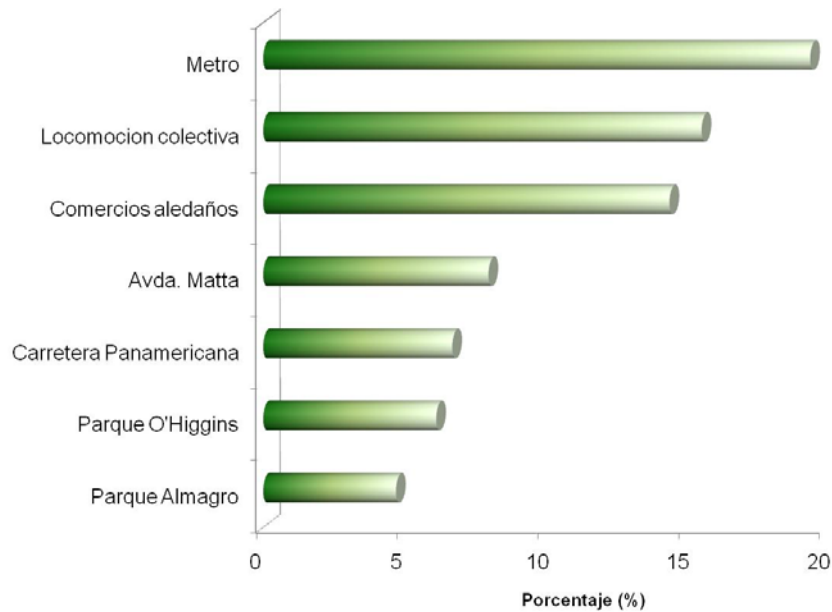


En general, se observa que los nuevos residentes no valoran realmente de forma positiva el barrio, ya que la percepción de ciertos espacios públicos como áreas verdes, estado de las calles y sector circundante es negativa, siendo un claro testimonio del deterioro urbano ocurrido en el sector. Mientras que, los nuevos residentes valorizan de forma significativamente más positiva los aspectos asociados al Edificio en que viven, valorizando la seguridad que les brinda este espacio. Por lo tanto, el Edificio aparece como un espacio conocido y seguro en contraposición al barrio del cual sólo destaca su centralidad y el acceso a servicios.

Por otra parte, los nuevos residentes mantienen una baja relación con sus vecinos del Edificio y una nula con los antiguos residentes, es más la mayoría de los encuestados declaran tener una baja relación (saludos ocasionales) con sus vecinos y casi nula con los antiguos residentes, siendo ésta no excluyente debido a un negocio ubicado al frente del Edificio. Esto indica la escasa relación del nuevo residente con el espacio social del barrio que habita, explicado quizás por la diferencia social con los antiguos residentes, aunque también por un cambio social generalizado de la sociedad urbana chilena. Mientras que, la visión del antiguo residente es que mantiene una estrecha relación con sus vecinos (amistad, visitas frecuentes) y percibe a este nuevo habitante como un elemento “extraño” e “invasor” a su medio.

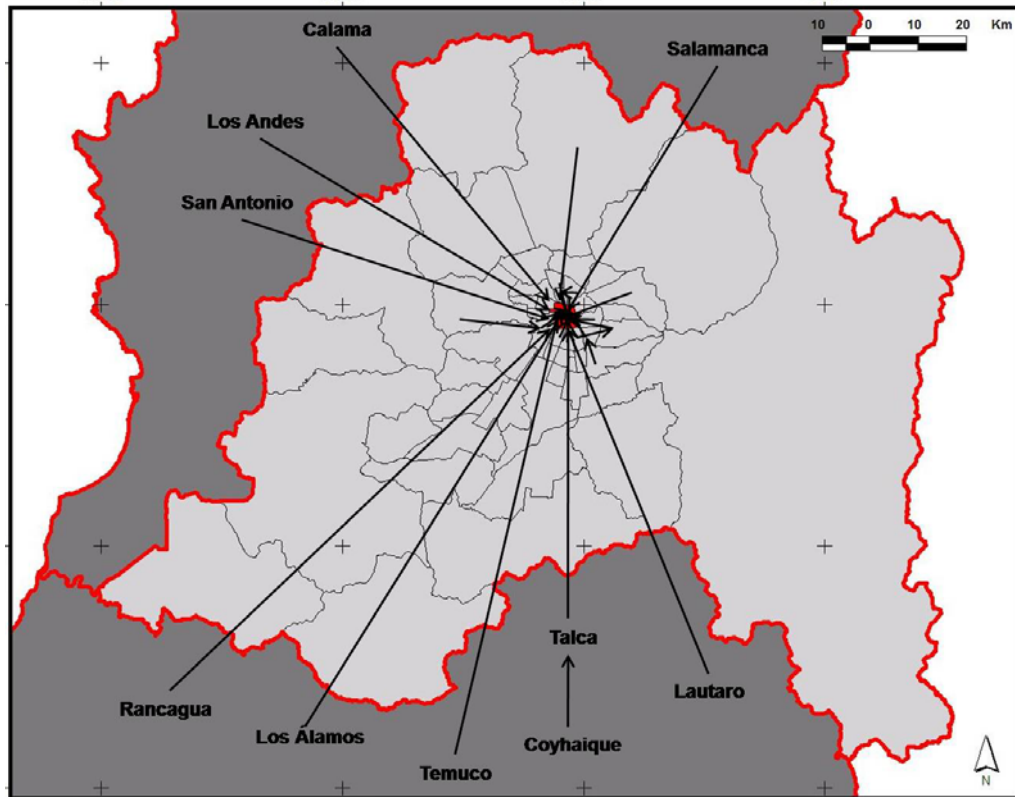
Asimismo, los encuestados manifiestan tener un espacio de acción relativamente desligado del barrio, exceptuando la compra de artículos de primera necesidad (Supermercado Tottus, Lider y negocios aledaños). Mientras que, las actividades recreativas no se satisfacen en el sector, pese a la amplia oferta de áreas verdes cercanas como el Parque Almagro y el Parque O’Higgins donde podrían realizarlas, donde sólo un 20% de los encuestados señaló ocupar estos espacios ocasionalmente (**Figura 16**). Por lo tanto, el nuevo residente no tiene su espacio de acción centrado en el barrio: no conoce a sus vecinos y no utiliza regularmente los espacios públicos durante su tiempo libre. Esta dinámica puede explicar ciertas percepciones negativas sobre seguridad en el barrio, que se contraponen con la percepción del Edificio como espacio seguro, aislado y cercano a los lugares de trabajo y/o estudio (centralidad del Edificio), donde la movilización es un aspecto importante en la vida cotidiana de los residentes.

Figura 16. Aspectos que influyen en la vida cotidiana (Fuente: Elaboración propia).



En relación al origen de la población, se consideraron dos aspectos complementarios: lugar de infancia y residencia últimos 5 años. Dichos antecedentes fueron espacializados (**Figura 17**), permitiendo establecer que el 33% corresponde a personas que vivieron desde su infancia hasta los últimos 5 años en otras regiones del país; en segundo lugar, el 33% corresponde a personas que habitaban comunas aledañas a Santiago como Pedro Aguirre Cerda, Renca, Independencia, entre otros; y por último, el 15% ha vivido en esta comuna siempre. De esta manera, para el Barrio el movimiento inmigratorio extraregional es el más importante para entender la estructuración de la población actual, donde las áreas centrales son ocupadas preferentemente por inmigrantes extraurbanos producto de la búsqueda de mejores opciones de trabajo y/o educación. Mientras que la migración intraurbana observada en el Barrio, se puede entender como una decisión, cuya adopción depende de factores individuales y contextuales, así como su materialización está sujeta a restricciones externas. Con respecto a los factores particulares, aparece una variable importante asociada a los “ciclos de vida”, los cuales según DE CASTRO (1997) contribuyen a caracterizar fisonomías estables y duraderas del entorno ya que a raíz de los distintos ciclos de vida, las partes de la ciudad muestran distinta relevancia. De esta manera, el sector actúa como receptor de población joven flotante sin ánimos de estabilizarse en el lugar, siendo éste sólo un “sector de paso” hacia otra comuna con otro perfil urbano, denominado por los encuestados como “residencial”, “estable” y “seguro”.

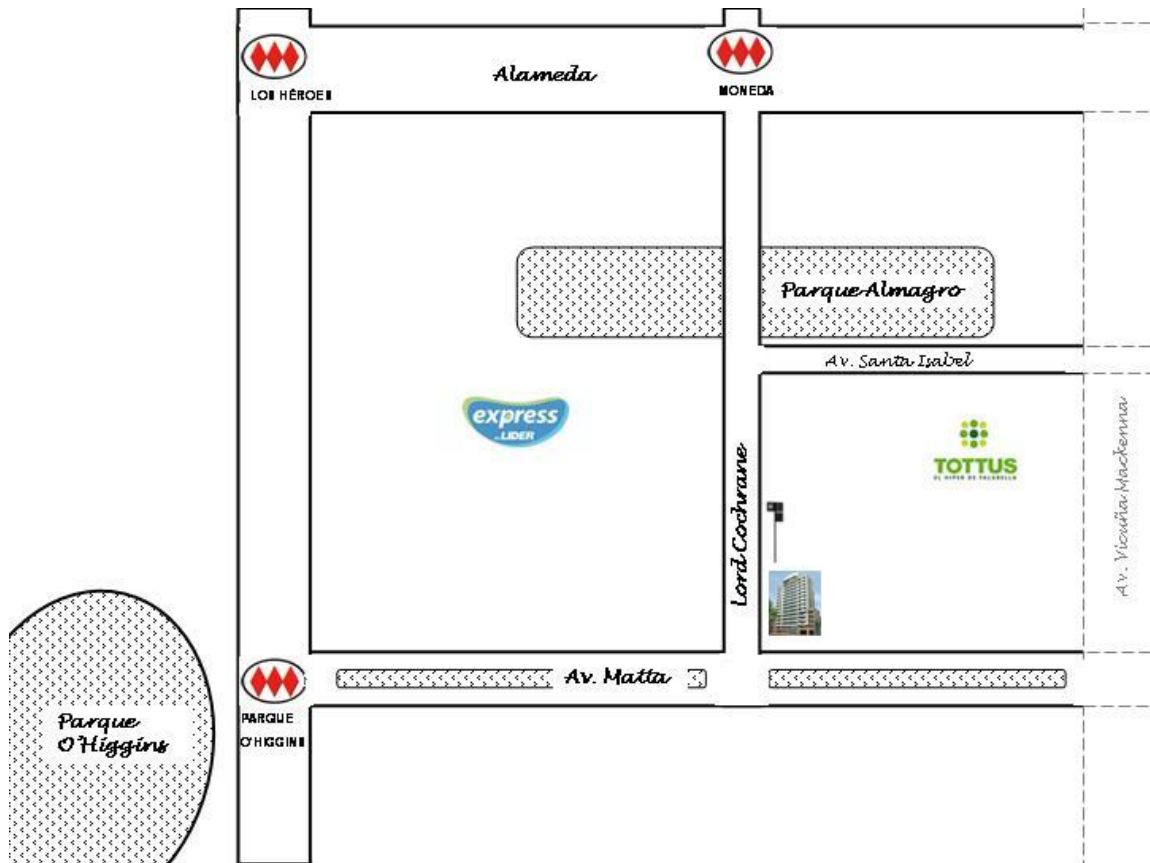
Figura 17. Esquema de flujos migratorios intraurbanos (Fuente: Elaboración propia).



Finalmente, la construcción de mapas mentales permitió determinar los límites del Barrio definido por los nuevos residentes y el nivel de apropiación del espacio que habitan, así como comprender este fenómeno en magnitud. En el mapa mental de síntesis (**Figura 18**), se observan los componentes propuestos por LYNCH (1960), donde:

- ✓ **Sendero.** Definido como los conductos que sigue el observador normalmente, siendo las calles Lord Cochrane, Avda. Matta y Santa Isabel.
- ✓ **Bordes.** Elementos lineales considerados como frontera entre dos lugares, siendo las avenidas Matta y Alameda, como también la línea 2 del Metro.
- ✓ **Nodos.** Puntos estratégicos de confluencia (focos intensivos del Barrio) como la estación Parque O'Higgins del Metro, el paradero transantiago ubicado a pocos metros del Edificio (por Lord Cochrane), los supermercados Tottus y Lider Express, así como los Parques Almagro y O'Higgins (**Figura 19**).

Figura 18. Mapa mental de síntesis (Fuente: Elaboración propia).



- ✓ **Hitos.** No se reconocen puntos de referencia, lo que se explica por la falta de apropiación del espacio por los nuevos habitantes del sector.

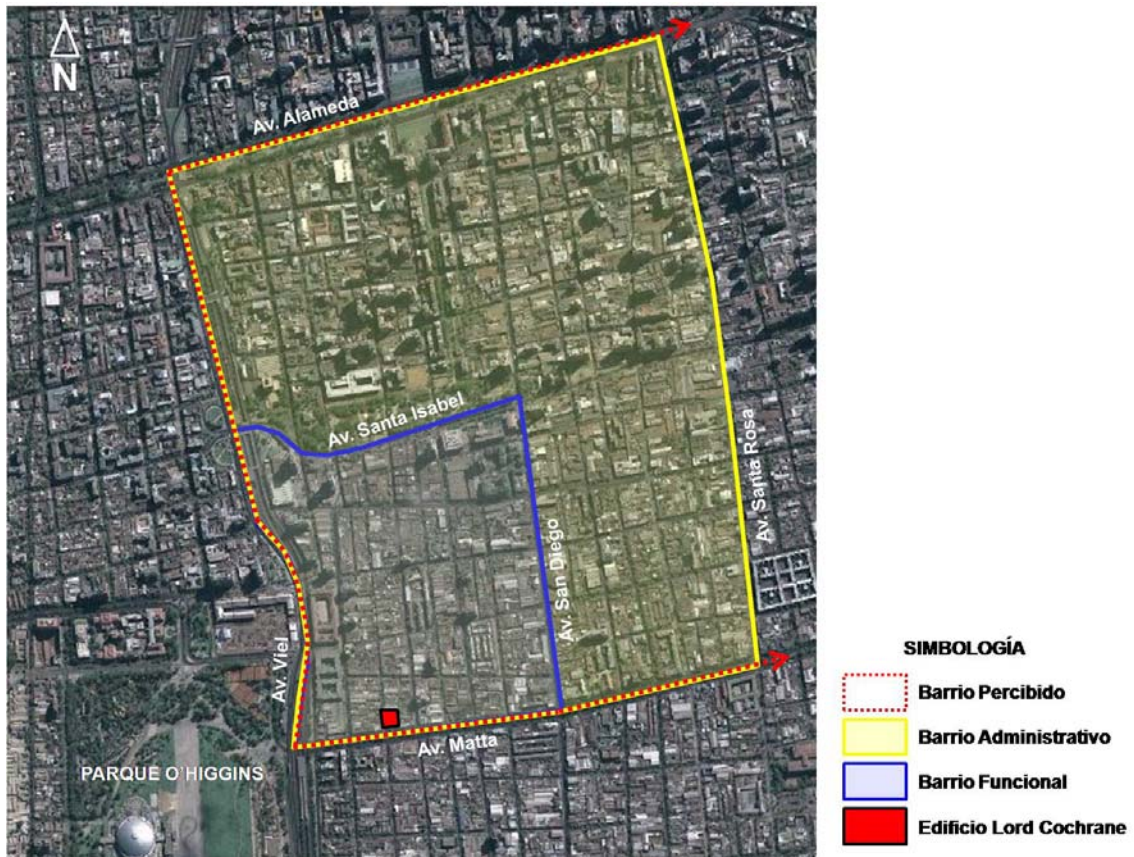
Cabe destacar que, (a) ningún encuestado dibujó o se refirió a los negocios aledaños, donde compran regularmente; (b) el Parque O'Higgins se encuentra fuera de los bordes establecidos para el Barrio, pero se encuentra funcionalmente integrado a él; (c) no se aprecia una relación con los artefactos religiosos del Barrio, donde existen importantes iglesias cercanas; (d) tampoco se observa la existencia de un centro o foco de atención, un lugar social dentro del Barrio, el cual pudo ser trasladado a las áreas comunes del mismo edificio como el "quincho" y la "sala multiuso".

Figura 19. Fotos tomadas en terrenos, donde se aprecian los nodos: (1) Parque O'Higgins; (2) Supermercado Tottus; (3) Parque Almagro; (4) Paradero Transantiago cercana al Edificio (Lord Cochrane con Aconcagua); (4) Supermercado Lider Express.



En general, se observa que la construcción de Barrio está estrechamente ligada al Edificio, donde se organiza en función de circulaciones verticales, siendo el ascensor el sustituto de la calle. De esta manera, según BERTRAND (1984) el barrio vivido se convierte en un amontonamiento de pisos espacializados funcionalmente y sin relaciones evidentes con el resto de la aglomeración. Además, el Barrio difiere de los límites establecidos por la Municipalidad y los propuestos por este estudio (**Figura 20**):

Figura 20. Diferencias en la delimitación de Barrio (*Fuente: Elaboración propia*).



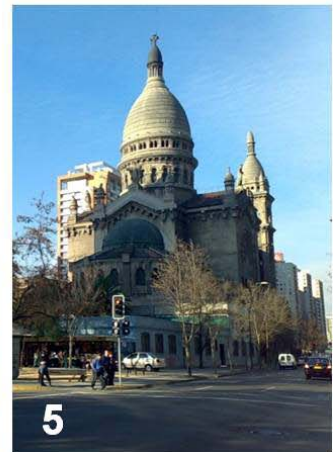
- El **Barrio Percibido**, como sector de flujo diario de movilización, es decir, la vida cotidiana se encuentra asociada al movimiento edificio-lugar de trabajo/estudio-edificio, término acuñado como “casa-dormitorio”, el cual está delimitado sólo para los bordes norte (Avda. Alameda), sur (Avda. Matta) y poniente (línea del Metro y carretera Panamericana), donde el borde oriente se encuentra difuso.

- El **Barrio Administrativo**, como área de planeamiento territorial definida por la Municipalidad de Santiago, se condice con los bordes señalados por los nuevos residentes, aunque el límite poniente está fijado en la Avda. Santa Rosa.
- El **Barrio Funcional**, como espacio de interés investigativo, estaba definido por el norte con la calle Santa Isabel, el sur con Avda. Matta, el oriente con la calle San Diego y el poniente con la carretera Panamericana.

Por lo tanto, la conformación del barrio es particular, pues las realidades pocas veces permiten llegar a resultados que coincidan con los teóricamente propuestos, y en este caso, los límites no están relacionados con aspectos morfológicos (calles o plazas) sino con criterios sociológicos, donde las grandes vías (Avda. Matta, Avda. Alameda y la Carretera Panamericana) se presentan como ejes articuladores y delimitantes de espacios. Por otra parte, no existe relación con la infraestructura cercana que provee el entorno como liceos, iglesias, consultorio, multicanchas, etc. (**Figura 21**). De esta manera, la conformación de Barrio es un fenómeno dinámico, cambiante en el tiempo y de lenta construcción, el cual generalmente es espontáneo y no planificado. Según GALLASTEGUI & GALEA (2003), esta dinámica puede durar 10 años, siendo este tiempo decisivo en la reestructuración de la identidad del nuevo poblador urbano. Sin embargo, la mayoría de los habitantes del Edificio pretende estar menos de 5 años viviendo en este sector, siendo sólo de paso hacia una vivienda definitiva.

Finalmente, no sorprende el bajo compromiso de los vecinos con los temas relativos a su comunidad. Esto se ve reflejado en la baja asistencia a las reuniones de copropietarios, 10% para temas importantes y sólo un 5% para temas de menor relevancia o urgencia, según la Administración. Esto puede explicarse por el alto número de arrendatarios, quienes si desean participar de las reuniones deben presentar un poder otorgado por el propietario para representarlos ante la asamblea. Esto contrasta con los altos porcentajes de asistencia en las comunas del sector oriente, donde Ñuñoa la asistencia es de entre un 30% a un 50% y en Las Condes alrededor de un 80%.

Figura 21. Fotos tomadas en terreno, donde se observa la infraestructura existente no utilizada por los nuevos habitantes: (1) ciclovia calle Santa Isabel; (2) multicancha de Lord Cochrane con Copiapó; (3) Consultorio; (4) Liceo Libertador General José de San Martín; (5) Iglesia Sacramentinos; (6) Basílica del Corazón de María; (7) Colegio Lord Cochrane.



5.3. ¿Proceso de Gentrificación en Lord Cochrane?

SMITH (2009) y LEES *et al.* (2008) entre otros, consideran que este proceso consta de tres etapas:

- **Nacimiento**. Este sector se ha caracterizado por ser un Barrio Comercial (**Figura 22**), principalmente relacionado con tornerías (Sector Avda. Matta), talleres mecánicos (Sector Diez de Julio) y repuestos y reparaciones de artículos electrónicos (Sector San Diego). Además, sus habitantes (definidos anteriormente como “antiguos residentes”) son en su mayoría de clase media-baja, con una estructura caracterizada por una población infanto-juvenil de relevancia significativa e importante cantidad de adultos mayores, la PEA está dedicada principalmente a actividades ligadas a niveles educativos medio-bajo (trabajadores no calificados y operarios de maquinarias e instalaciones).

- **Abandono**. Se observa un claro deterioro del sector (**Figura 23**), que es asociado al concepto acuñado por GREENE & SOLER (2004) como obsolescencia urbana, una importante patología urbana que se presenta como una descapitalización y abandono del sector, generando a su vez el denominado “efecto picarón” en varios sectores del Barrio. Además, la inadecuada regulación sobre la especulación de la tierra hacen posible que estos sitios estén abandonados por años, incrementando la dilapidación y devaluación de los espacios aledaños (LÓPEZ, 2010b). En este escenario, entran a jugar un papel preponderante nuevos agentes que ejercen como motor de la renovación urbana, los cuales tienen una gran capacidad para influir en el mercado inmobiliario, generando una elevación del valor del uso de suelo y otorgando un uso intensivo de un sector del lugar (densificación).

- **Revalorización**. Esta dinámica se ha caracterizado por una fuerte presión para el cambio de uso de viviendas existentes por edificaciones de mayor altura que ofrecen significativa densificación, generando mejores y mayores oportunidades de inversión inmobiliaria donde la tasa de crecimiento es potencial, generando una mayor verticalización del sector (**Figura 24**).

Figura 22. Fotos tomadas en terreno, las cuales muestran la identidad comercial del Barrio: (1) tornerías (sector Avda. Matta); (2) peluquerías “de barrio” (sector Nataniel Cox); (3) talleres mecánicos (sector Diez de Julio); (4) talleres de bicicleta y reparación y venta de artículos electrónicos y computacionales (sector San Diego).



Figura 23. Fotos tomadas en terreno que muestran el deterioro del entorno del Edificio Lord Cochrane: (1) Deterioro infraestructura sector Avda. Matta, al poniente de Lord Cochrane; (2) Infraestructura abandonada San Diego con Santa Isabel; (3) Deterioro vivienda Aldunate con Aconcagua; (4 y 5) Venta de propiedades deterioradas (Santa Isabel con Aldunate y Lord Cochrane con Aconcagua, respectivamente); (6, 7, 8, 9 y 10) Sitios eriazos que muestran el latente fenómeno del “Efecto Picarón” en el área central de la ciudad (Copiapó con Lord Cochrane, San Diego con Copiapó, San Diego con Diez de Julio, Aldunate con Copiapó y Lord Cochrane con Avda. Matta, respectivamente).



Figura 24. Fotos tomadas en terreno, donde se aprecia la inversión inmobiliaria en sectores aledaños, donde los proyectos están ubicados en: (1) San Diego con Santa Isabel; (2) Santa Isabel con 18; (3) Viel con Copiapó; (4) Santa Isabel con Aldunate; (5) Nataniel Cox con Eyzaguirre; (6) San Ignacio con Copiapó.



Este proceso de urbanización se rige por las reglas del mercado que se acercan a la demanda residencial urbana. Sin embargo, las estrategias de densificación por parte de la Municipalidad y la oferta inmobiliaria por parte de privados, actores que dibujan la geografía urbana resultante, no promueven la conservación y readecuación del patrimonio físico existente en el sector sino que la revitalización consiste en conversión de infraestructura totalmente nueva.

En esta etapa de revitalización del Barrio, llega población con mayor estatus socioeconómico y nivel educativo medio superior y alto, preferentemente adulto-joven y mayoritariamente soltero, los cuales ven este lugar definido como “sector de paso” ya que la pretensión de estadía es menor a 5 años e importante grupo corresponde a arrendatarios.

6. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

Es necesario dibujar el territorio estudio desde sus diferencias y similitudes (**Tabla 2**), ya que es un escenario de elementos simbólicos que permite diversas e innumerables interpretaciones. De esta manera, se observa que el área de estudio ha sufrido en la última década una metamorfosis no sólo asociada a una mayor verticalización de la infraestructura sino que también de carácter social con el ingreso de un nuevo habitante urbano, especialmente de jóvenes profesionales y estudiantes sin hijos, quienes optan por la centralidad que les ofrece el sector, entre otras cosas. Este proceso de diferenciación que existe entre los antiguos y nuevos residentes en el sector, es claramente asimilable a los procesos de “*gentrification*” propios de las áreas en renovación. Por lo tanto, los actuales cambios morfológicos generados por la dinámica inmobiliaria pueden ser considerados como parte de un proceso de urbanización capitalista, donde se observa una clara y constante segregación residencial y fraccionamiento social.

Tabla 2. Diferenciación de los habitantes del Barrio Lord Cochrane (*Fuente:* Elaboración propia).

VARIABLES	HABITANTE	
	ANTIGUO	NUEVO
Rasgos etéreos	Población infanto-juvenil e importante cantidad de adultos mayores	Población adulto joven, con escasa población infantil
Composición del núcleo familiar	Mayoritariamente familias con niños menores de 10 años y jóvenes, y un importante número de adultos mayores.	Predominancia de individuos solteros y jóvenes; presencia de amigos compartiendo espacio; bajos núcleos familiares compuestos con hijos.
Nivel educacional	Medio-bajo (trabajadores no calificados y operarios de maquinarias e instalaciones)	Medio superior y alto (técnicos, profesionales y trabajadores de servicios y comercio)
Tipo de vivienda	Casas de un piso de fachada continua y conventillos	Edificio Nuevo
Características Generales		Importante población flotante (40% arrendatarios) y la mayoría pretende estar menos de 5 años en el Edificio para buscar "estabilidad".

Dicha transformación socioterritorial da cuenta de una prominente movilidad social centrípeta que refleja cambios tanto en la estructura demográfica como económica, así como en el nivel educacional obtenido, lo cual contrasta con las características de los antiguos habitantes. Sin embargo, el rasgo a destacar es el vínculo que establecen con el “Barrio”, ya que la estadía del nuevo habitante es claramente transitoria, lo que determina su relación con el espacio. De esta manera, el barrio es un concepto que es moldeado constantemente dentro del contexto socio-económico, político y cultural actual, donde las expresiones socioterritoriales pasan necesariamente por una concepción del espacio vivido de los distintos actores sociales, principalmente del rol que juega el nuevo habitante urbano.

La conceptualización del Barrio Lord Cochrane es particular, pues los resultados de la investigación no coinciden con los teóricamente propuestos, donde los límites están relacionados más bien con la funcionalidad que cumplen las grandes vías (Avda. Matta, Avda. Alameda y la Carretera Panamericana), las cuales se presentan como ejes articuladores y focos de centralidad. Asimismo, dentro de la convivencia diaria con el entorno, existe una nula relación con el espacio y las personas que lo habitan. La apropiación del espacio con la consiguiente reestructuración de la identidad del nuevo poblador urbano, puede durar años; sin embargo, la mayoría de los habitantes del Edificio pretende estar menos de 5 años viviendo en este sector, siendo este territorio un paso hacia una vivienda definitiva. Por consiguiente, el concepto de barrio ofrece una notable oportunidad para mirar a la ciudad y sus diferentes geografías sociales, toda vez que en sus diferencias de concepción entrega trazados distintos de otras geografías para una misma ciudad. Y en este caso, una forma de comprender, planificar y actuar frente a la nueva dinámica de identidad de Barrio.

En el sector, se observan dos de tres pilares fundamentales de la gentrificación definidos por VAN WEESEP (1994): (1) un cambio en la estructura económica y social de la población en el sector; y (2) un desplazamiento de los sectores pobres debido a la presión inmobiliaria ejercida por la mayor renta en el uso del suelo. Mientras que, el tercer pilar asociado a las mejoras físicas derivadas de la renovación, regeneración de barrios y la rehabilitación de viviendas deterioradas, es reemplazado por un cambio drástico en la infraestructura y el tipo de arquitectura.

Aunque el fenómeno de gentrificación presentado en el área de estudio no se condice con procesos urbanos similares a realidades extranjeras, ya que la revitalización está estrechamente ligada a la regulación por parte del mercado y de nuevos agentes capitalistas sobre decisiones urbanas, así como el reemplazo de infraestructura existente por una nueva y arquitectónicamente totalmente diferente a la anterior, se observa un proceso urbano diferenciado que podría ser denominado tal como ALVAREZ (2010) lo acuñó: “*gentrificación a la chilena*”.

Por una parte, la teoría propuesta por SMITH (1982, 1979, 1996) sobre la acumulación de renta del suelo (“*rent gap*”) permite generar una primera aproximación en el sector, donde la diferencia del valor de uso del suelo (oferta) estimula a los nuevos agentes inversores a comprar viviendas baratas, aunque la rehabilitación es simplemente el reemplazo de la infraestructura. Asimismo, la teoría propuesta por LEY (LEES *et al.*, 2008) también se desarrolla en el área de estudio, donde se observan transformaciones sociales, físicas y económicamente del Barrio asociadas a cambios en la demanda residencial y la preferencia por las áreas centrales. Es decir, la gentrificación es el resultado de procesos combinados de oferta y demanda estimulados por transformaciones económicas y sociales.

En términos sociales, se detecta un generalizado sentimiento de rechazo de los antiguos habitantes frente a las edificaciones en altura, ya que éstas traen consigo un aumento importante de la población que habita y comparte una misma superficie, con todos los problemas urbanos que ello conlleva, además esta situación se agrava por la nula planificación de esta densificación, sumado a que ella se ve como solución a otro problema urbano aún no resuelto, la expansión horizontal de la ciudad.

En definitiva, se presenta un importante y nuevo desafío para los profesionales del área, considerando que el fin de las medidas adoptadas sean acordes con una planificación territorial eficiente, eficaz y de acuerdo a los requerimientos económicos, sociales, físicos y territoriales, a partir de la comprensión de la conceptualización de “Barrio”, entregada y adoptada por los nuevos actores de este gran escenario: la ciudad.

7. CONCLUSIONES

En el sector estudiado y muy probablemente en el resto de la comuna, hay un nuevo habitante, caracterizado por su juventud, nivel socio educativo medio-alto y estar en igual proporción de género. De esta manera, los nuevos residentes aparecen como un grupo diferente a los antiguos vecinos del Barrio. Gran parte de estos nuevos habitantes son solteros viviendo solos o con amigos, muchos de ellos en calidad de arrendatarios y que en general pretenden permanecer por un corto período de tiempo en el Edificio. Ambos coinciden en que lo más importante de vivir ahí es la cercanía al centro, al metro y a la locomoción colectiva, permitiendo así una buena accesibilidad a servicios y a los lugares de trabajo y/o estudio. Es decir, es un “habitar funcional”.

Los nuevos habitantes tienen una baja relación con sus vecinos del edificio y nula con los antiguos residentes del barrio. Es decir, el nuevo habitante tiene una escasa relación con el espacio social del barrio que habita, y con un espacio de acción relativamente desligado del barrio, todo lo contrario a los antiguos residentes. Hay una valoración positiva del edificio, no así del barrio, que se percibe como inseguro, ruidoso y congestionado, a pesar de que con posterioridad a la construcción del Edificio surgieron nuevos y se mejoraron los antiguos comercios y servicios del sector.

Hay un bajo nivel de apropiación del espacio por los nuevos habitantes y una construcción de barrio estrechamente ligada al edificio y a los flujos desde y hacia él, con límites incompletamente definidos. Lo anterior está asociado a que estos habitantes se encuentran en una etapa del ciclo de sus vidas en donde se encuentran “de paso” por el barrio. Es en este sentido donde la concepción de “barrio percibido” se asocia al de “casa-dormitorio” es decir las actividades diarias y de esparcimiento no se realizan ni en el edificio ni en sus inmediaciones. El barrio “administrativo” como unidad de planeamiento, coincide relativamente con lo percibido por los habitantes, mientras que el “funcional” de interés investigativo fue superado por lo percibido por los habitantes. Cabe destacar que los límites de un barrio quedan definidos con criterios sociológicos y no morfológicos puesto que es un fenómeno altamente perceptivo y subjetivo, altamente dinámico en el tiempo, espontáneo y de lenta construcción.

El sector, históricamente fue reconocido como un barrio comercial, que luego en un proceso de obsolescencia urbana (descapitalización y abandono) aún en desarrollo, generando el denominado “efecto picarón” hoy ve una revalorización dada por la presión del mercado por el cambio de las viviendas existentes por edificaciones en altura, para generar así la “renovación urbana”. Sin embargo, no se promueve la conservación y readecuación del patrimonio físico existente, sino que la revitalización consiste en la construcción de infraestructura totalmente nueva.

En este sentido, se constatan los tres pilares del proceso de gentrificación: en primer lugar, un cambio en la estructura económica y social de la población; en segundo lugar, el desplazamiento de sectores más pobres de la población debido a la presión por una mayor renta de suelo, teoría del “*rent gap*”; y, en vez de haber una regeneración de barrios y rehabilitación de viviendas deterioradas, hay un cambio en la infraestructura y en la arquitectura.

Con lo anterior, se constata que se está dando un incipiente fenómeno de gentrificación en el centro de Santiago, con un nuevo de habitante urbano en hogares unipersonales con una nueva y difusa concepción de barrio.

Finalmente, surge la interrogante respecto a si la densificación del centro de la ciudad es la real solución o la única al problema de la expansión horizontal de la ciudad o si simplemente es una solución económicamente rentable para algunos y excluyente para otros. Interrogante que puede dar pie a muchos otros estudios urbanos con múltiples enfoques y a diferentes escalas.

8. BIBLIOGRAFÍA

ALISTE, E. 2008. "Huellas en la ciudad: territorio y espacio público como testimonio para una geografía social". En: Transformaciones del Espacio Público. II Escuela Chile-Francia. Cátedra Chile-Francia "Michel Foucault" en Ciencias Sociales, Humanidades, Artes y las Comunicaciones. Santiago, Chile. pp. 49-58.

ALOMAR, G. 1980. "Teoría de la Ciudad". Colección "hombre-sociedad-ciudad". Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid, España.

ALONSO, N. 2010. "Matta: La primera gran avenida". EN: Revista Club Viva Santiago, Edición 06. Ilustre Municipalidad de Santiago. Noviembre-Diciembre, 2010.

ALVAREZ, F. 2010. "Gentrificación ¿a la chilena?". <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2010/07/12/gentrificacion-%C2%BFa-la-chilena/>. Consulta 12/07/2010.

ARMIJO, G. 2000. "La faceta rural de la Región Metropolitana: entre la suburbanización campesina y la urbanización de la elite". EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales. Santiago.

BERTRAND, M. 1984. "Casa, Barrio, Ciudad". Arquitectura-Perspectivas. Ed. 66.

BOISIER, Z. 2000. "Conversaciones sociales y desarrollo regional. Potenciación del capital sinérgico y creación de sinergia cognitiva en una región". Ediciones de la Universidad de Talca.

BOZZANO, H. 2000. "Territorios Reales, Territorios Pensados, Territorios Posibles": Aportes para una teoría territorial del ambiente. Editorial Espacio.

CANETO, CLAUDIO. 2000. "Geografía de la percepción urbana". Lugar Editorial. Buenos Aires. Argentina.

CASTILLO & MORALES, 2010. "El capitalismo del desastre vuelve a Chile". EN: "Ciudades, Urbanismo y Desastre: Las capitales del capitalismo". Selección de artículos de Le monde diplomatique. Editorial aún creemos en los sueños. pp. 7-18.

CONTRERAS, M. 1998. "Santiago Poniente: Análisis socio-espacial de proceso de renovación urbana, comuna de Santiago (1992-1997). Memoria para optar al título de Geógrafo. Universidad de Chile.

CONTRERAS, Y. 2005. "Dinámica inmobiliaria en el Programa de Repoblamiento: Un análisis a los efectos urbanos y sociales en la comuna de Santiago. Casos de estudio: barrios Brasil y Yungay". Tesis presentada al Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile para optar al grado de Magíster en Desarrollo Urbano.

CONTRERAS, Y. 2009. "Movilidad Residencial Centrípetas: El rol del mercado inmobiliario y del nuevo habitante urbano en la recuperación del centro de Santiago de Chile". Ponencia presentada en el XII ENCUENTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA "Caminando en una América Latina en transformación". Esta ponencia expone algunos resultados preliminares de la tesis doctoral que actualmente desarrolla la investigadora.

DAMMERT, L. & OVIEDO, E. 2004. "Santiago: Delitos y violencia urbana en una ciudad segregada". EN: DE MATTOS, C., DUCCI, M., RODRIGUEZ, A. & YAÑEZ, G. 2004. "Santiago en la globalización: ¿una nueva ciudad?". SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile. pp. 273-294.

DE CASTRO AGUIRRE, CONSTANCIO. 1997. "La Geografía en la vida cotidiana". Ediciones del Serbal. España

DE CASTRO AGUIRRE, CONSTANCIO. 2005. "Geografía de la Percepción como instrumento de planeamiento urbano y ordenación territorial". Universidad Pública de Navarra. España

DE MATTOS, C. 2004. "Santiago de Chile: Metamorfosis bajo un nuevo impulso de modernización capitalista". EN: DE MATTOS, C., DUCCI, M., RODRIGUEZ, A. & YAÑEZ, G. 2004. "Santiago en la globalización: ¿una nueva ciudad?". SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile. pp. 17-46

DE MATTOS, C. et al 2007. Cambios socio-ocupacionales y transformación metropolitana: Santiago, 1992-2002" (pp.89-115). En: De Mattos e Hidalgo (ed.). Santiago de Chile: Movilidad espacial y reconfiguración metropolitana. Colección EURE Libros. Serie GEO libros N°8.

DE MATTOS, C. 2008. "Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano". EN: PEREIRA, P. & HIDALGO, R. (eds.). Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. Sao Paulo, Santiago de Chile: Geolibros 11, p. 23-40.

DUCCI, M. 2000. "Santiago: territorios, anhelos y temores. Efectos sociales y espaciales de la expansión urbana". Revista EURE, Vol. 26, N° 79. Santiago de Chile.

DUCCI, M. 2002. "Área urbana de Santiago 1991-2000: expansión de la industria y la vivienda". EURE (Santiago), Vol. 28, No. 85.

DUCCI, M. 2004. "Las batallas urbanas de principios del tercer milenio". EN: DE MATTOS, C., DUCCI, M., RODRIGUEZ, A. & YAÑEZ, G. 2004. "Santiago en la globalización: ¿una nueva ciudad?". SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile. pp. 137-166.

EBDON, D. 1982. "Estadística para geógrafos". Oikos-Tau, S.A. Ediciones. Barcelona, España

ESTEBANES ÁLVAREZ, J. 2005. "Consideraciones sobre la geografía de la percepción". Facultad de Geografía e Historia. Universidad Complutense. Madrid, España.

ESTEBANEZ, J. 1995. "Los espacios urbanos". En: "Geografía Humana". Ediciones Cátedra, S.A. Madrid, España.

FADDA, GIULIETA Y JIRON, PAOLA. 2000. "Estudio comparativo de la triada calidad de vida – género – medio ambiente en tres comunidades urbanas del Gran Santiago". Fondecyt Regular 2000 - 1000414

FERNANDEZ, M. 1985. "La problemática de la Renovación Urbana". Departamento de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Santiago.

FIGUEROA, O. 2004. "Infraestructura, servicios públicos y expansión urbana de Santiago". EN: DE MATTOS, C., DUCCI, M., RODRIGUEZ, A. & YAÑEZ, G. 2004. "Santiago en la globalización: ¿una nueva ciudad?". SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile. pp. 243-272.

GALLASTEGUI, J. & GALEA, J. 2003. "Reflexiones sobre el concepto de barrio". Sección de Geografía. Departamento de Filosofía y Ciencias Sociales, Facultad de Humanidades. Universidad de Playa Ancha. Valparaíso, Chile.

GONÇALVES, C. 2001. "Geo-graffas: movimientos sociales, nuevas territorialidades y Sustentabilidad". Editorial Siglo XXI.

GONZÁLEZ, M. 2010. "Los componentes demográficos y su incidencia en la calidad de vida en áreas urbanas: La comuna de Santiago". Departamento de Cartografía, Universidad Tecnológica Metropolitana. ISSN: 0718-7130. Revista electronica geografia austral.

GREBLER, L. 1964. "Urban renewal in European countries: Its emergency and potentials". University of Pennsylvania Press. Philadelphia.

GREENE, M. & SOLER, F. 2004. "Santiago de un proceso acelerado de crecimiento a uno de transformaciones". EN: DE MATTOS, C., DUCCI, M., RODRIGUEZ, A. & YAÑEZ, G. 2004. "Santiago en la globalización: ¿una nueva ciudad?". SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile. pp. 47-84

GRUPO ADUAR. 2000. "Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio". Editorial Ariel, S.A. Barcelona, España.

HAGGET, P. 1988. "Geografía: Una síntesis moderna". Ediciones Omega, S.A. Barcelona, España.

HAMNETT C. 1991. "The blind men and the elephant: the explanation of gentrification". Transactions of the Institute of British Geographers, New Series, Vol. 16, No. 2.

HARVEY, D. 2007. "Neoliberalism as creative destruction". The Annals of the American Academy of Political and Social Science.

HIDALGO, R. 2010. "Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: Las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile". Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98, Vol. XIV, núm. 331 (85). [Nueva serie de Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana]

INSULZA, J. 2010. "Continuity and change in an historic neighbourhood of Santiago, Chile: the gentrification of Bellavista 1990-2009?". *Conversaciones FAU: Experiencias de doctorados de 16 académicos*. Noviembre, 2010.

IRARRÁZABAL, R. 1985. "Santiago, un plan para una ciudad armoniosa". Pontificia Universidad Católica de Chile, Comisión Editorial. Santiago, Chile.

LEES, L., SLATER, T. & WYLY, E. 2008. "Gentrification" Routledge. Taylor & Francis Group. New York.

LEÓN BALZA, S. 1998. "Conceptos sobre espacio público, gestión de proyectos y lógica social: reflexiones sobre la experiencia chilena". *Revista EURE*, Vol. 24, N° 71. Santiago de Chile.

LYNCH, K. 1960. "The image of the City". Boston, Mss, EEUU. MIT Press.

LÓPEZ, E. 2005. "Impacto del crecimiento del Gran Santiago en el deterioro funcional de sus espacios pericentrales". *Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98, Vol. IX, No. 194 (47).

LÓPEZ, E. 2010a. "Urban entrepreneurialism and creative destruction: A case-study of the urban renewal strategy in the pericentre of Santiago de Chile, 1990-2005". PhD Development Planning Unit – University College London, Departamento de Urbanismo Universidad de Chile. *Conversaciones FAU: Experiencias de doctorados de 16 académicos*. Noviembre, 2010.

LOPEZ, E. 2010b. "Gentrification by ground rent dispossession: The shadows cast by large-scale urban renewal in Santiago de Chile". *International Journal of Urban and Regional Research*, 35 (2).

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO. 1991. "Propuesta de Desarrollo para la Renovación Urbana". Santiago, Chile.

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO. 2003. "Atlas Comunal". SECPLAN Santiago, Chile.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, 2007. Evaluación de impacto del subsidio de renovación urbana. Estudio del Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006. División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional – DITEC, primera edición, junio de 2007.

ORTIZ, J. & MORALES, S. 2002. "Impacto socioespacial de las migraciones intraurbanas en entidades de centro y de nuevas periferias del Gran Santiago". Revista EURE (Santiago), Vol. 28, No.85.

REIS, A. 2000. "Forma y apropiación del espacio público en núcleos urbanos resultantes del proceso de desarrollo turístico en la isla de Santa Catarina, Brasil". Scripta Nova N°69. Universidad de Barcelona, España.

RODRIGO, P. & RODRIGO, A. 2000. "El espacio urbano". Proyecto editorial Síntesis Educación. Editorial Síntesis, S.A. Madrid, España.

RODRÍGUEZ, A. & WINCHESTER, L. 2004. "Santiago de Chile: Una ciudad fragmentada". EN: DE MATTOS, C., DUCCI, M., RODRIGUEZ, A. & YAÑEZ, G. 2004. "Santiago en la globalización: ¿una nueva ciudad?". SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile. pp. 115-136.

RODRÍGUEZ, J. 2007. "Paradojas y contrapuntos de dinámica demográfica metropolitana: algunas respuestas basadas en la explotación intensiva de microdatos censales". En Santiago de Chile: Movilidad espacial y reconfiguración metropolitana. De Mattos, C.; Hidalgo, R., (edit.). En Colección EURE Libros. Serie GEOlibros N°8. pp.19-52.

ROSE, D. 1984. "Rethinking gentrification: Beyond the uneven development of Marxist urban theory", Environment and Planning D: Society and Space 1: 47-74.

SABATINI, F. & SOLER, F. 1995. "Paradoja de la Planificación Urbana en Chile". Revista EURE (Santiago), Vol. XXI, No. 62: 61-73.

SAVAGE, M. 2008. "Location and identity: cultural and claims to place". CREC & Sociology. University of Manchester.

SALCEDO, R. 2003a. "When the global meets the local at the mall". American behavioral scientist, Volume 46, April.

SALCEDO, R. 2003b. "Lo local, lo global y el mall: la lógica de la exclusión y la interdependencia". Revista Norte Grande. Diciembre.

SALCEDO, R. 2007. "Gentrificación como oportunidad y como amenaza para la integración social: análisis de la experiencia internacional". Segundo ciclo de workshops ProUrbana. Dinámicas del mercado del suelo, inmobiliario y oportunidades de integración social. Santiago de Chile.

SASSEN, S. 1994. "Cities a world economy". Thousand Oaks, California : Pine Forge Press, 1994. 157 p.

SERRANO, E. 1961. "La administración pública y los problemas de la Renovación Urbana". Secretaria Técnica, Ministerio de la Vivienda, España.

SILVA, V. 1994. "Mujer y desarrollo regional: afinidades y tareas pendientes". Revista EURE, Vol. XX, N° 59, pp. 21-36. Santiago de Chile.

SMITH, N. 1979. "Towards a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people". En: Journal of the American Planning Association, 45: 538-548.

SMITH, N. 1982. "Gentrification and uneven development". Economic Geography, Vol. 58, No. 2. pp. 139-155.

SMITH, N. 1996. "The New urban frontier. Gentrification and the revanchist city" Routledge. London and New York.

SMITH, N. 2009. "La Gentrificación y la ciudad revanchista". Entrevista de Andrej Holm. <http://www.ladino.org/ldnm/articulo.php?numero=29&id=737>. Consulta 03 de mayo de 2010.

TAYLOR S.J. & BOGDAN R. 2000. "Introducción a los métodos cualitativos de investigación". Ediciones Paidós. Barcelona, España.

USÓN, T. 2008. "Del Centro a la Periferia: El efecto perverso de la casa propia". Ensayo realizado para el curso Historia de las Ciudades y el Proceso de Urbanización, dictado por el profesor Gonzalo Cáceres durante el primer semestre de 2008 en el Instituto de Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

VAN WESEEP, J. 1994. "Gentrification as a research frontier". Progress in Human Geography, Vol. 18, No. 1, p. 74-83. Ref. 95H/02266.

VIDAL MORANTA, TOMEU y POL URRUTIA, ENRIC. 2005. “La apropiación del espacio: una propuesta teórica para comprender la vinculación entre las personas y los lugares”. Anuario de Psicología N°3, pp. 281-297. Facultad de Psicología, Universidad de Barcelona.

ANEXOS

Anexo 1. Encuesta a nuevos residentes de Santiago.

Folio: _____

ENCUESTA A NUEVOS RESIDENTES DE SANTIAGO

Estimado propietario del edificio Lord Cochrane 1030,

Con el objeto de realizar un estudio socio-urbano sobre el fenómeno de Renovación Urbana en el Centro de Santiago, les pedimos que contesten la siguiente encuesta, en lo posible, el propietario o arrendatario del departamento. No está demás comunicarles que esta encuesta será confidencial y sólo tiene fines académicos:

1. Edad: ___ años
2. Sexo: ___ F ___ M
3. Es usted: _____ Propietario _____ Arrendatario
4. En caso de ser propietario, ¿es ésta su primera propiedad? _____ SI _____ NO
5. Estado Civil: _____ Soltero _____ Casado _____ Separado _____ Viudo
6. Profesión u Ocupación: _____
7. ¿Cuántas personas habitan el departamento? ___ adultos ___ niños (menores de 15 años)

parentesco	comuna donde estudia	Comuna donde trabaja	como se desplaza a comuna donde trabaja o estudia
encuestado			
cónyuge o pareja			
hijo 1			
hijo 2			
hijo 3			
otro (especificar)			

8. Comuna donde vivió en la infancia: _____
9. Comuna donde vivió los últimos 5 años: _____
10. ¿Cuánto tiempo pretende vivir en el departamento?
_____ Menos de 5 años _____ Entre 5 y 10 años
_____ Entre 10 y 20 años _____ Indefinidamente
11. En el caso de pretender cambiarse, ¿A qué comuna le gustaría irse? ¿Por qué?

12. Podría enumerar en orden de importancia 3 aspectos POSITIVOS del barrio
1 _____ 2 _____ 3 _____
13. Podría enumerar en orden de importancia 3 aspectos NEGATIVOS del barrio
1 _____ 2 _____ 3 _____

1. enumere de 1 a 9 las razones que lo motivaron a vivir en la comuna de Santiago, donde 1 es la más importante y 9 la menos importante.
 cercanía al metro
 cercanía del Parque O'Higgins
 cercanía del Parque Almagro
 cercanía a la Carretera Panamericana
 cercanía a una avenida importante como Av. Matta
 buena locomoción colectiva
 cercanía al centro
 seguridad del Edificio
 seguridad del barrio
2. ¿Cuál es su nivel de relación con sus vecinos?
 Ninguna
 Baja (Saludos ocasionales)
 Regular (Algunas reuniones)
 Alta (actividades en conjunto)
 Muy alta (amistad, visitas frecuentes)
3. ¿En que comuna compra regularmente los artículos de primera necesidad (pan, carne, frutas, verduras, etc)? _____
4. ¿En qué comuna está el Supermercado en el que hace las compras del mes?

5. ¿En qué comuna y lugar practica frecuentemente actividades de esparcimiento? _____
6. De 1 a 7, donde 1 es lo más importante y 7 lo menos importante, ¿Cuánto influyen los siguientes aspectos en su vida cotidiana?
 Metro
 Parque O'Higgins
 Parque Almagro
 Carretera Panamericana
 Avenida Matta
 Locomoción Colectiva (Transantiago)
 Comercios Aledaños (Abarrotes, servicentros, comida rápida, etc.)

¡Muchas Gracias!

Anexo 2. Mapas mentales más interesantes.

