



Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Escuela de Geografía

GENTRIFICACIÓN EN EL PERICENTRO METROPOLITANO DEL GRAN SANTIAGO.

El rol de los gobiernos locales en la actividad inmobiliaria de renovación urbana y su efecto en el desplazamiento exclusionario de residentes en seis comunas pericentrales (2000-2012).

Memoria para optar al título de Geógrafo

IVO GASIC KLETT

Guiado por:

Profesor Ernesto López Morales

Profesor Miguel Contreras Alonso

Memoria enmarcada en Proyecto Fondecyt 11100337 *“Rent gap, social agents and planning systems: A case-study analysis of the property-led gentrification of Santiago de Chile's inner city area”*, dirigido por el Dr. Ernesto López Morales. Todos los datos e información procesados pertenecen a dicho proyecto y deben ser citados conforme a ello.

SANTIAGO-CHILE

Julio 2013

AGRADECIMIENTOS

Dedico este empeño a todos quienes me hayan acompañado en el transcurso de mi vida universitaria. A quienes me hayan recordado que estudiar en la universidad es jamás una estrategia para el reconocimiento social; y, siempre, la posibilidad de atrincherarse y prepararse para una sociedad nueva. Agradezco al caudaloso estudiantado que ha salido a las calles sin miedo a transformar la sociedad y la educación; caudal del que me siento parte y espero seguir tributando desde otros cursos. Agradezco especialmente al CECU, experiencia formativa que sembró buenos frutos en la facultad y que me permitió abrir campos del conocimiento que no había explorado. Por cierto, agradezco a aquellos docentes de la FAU que se hayan atrevido a utilizar la libertad de cátedra en “tiempos de pensamiento único”. Agradezco también a funcionarios no-docentes, a las trabajadoras subcontratadas del aseo, y al pueblo de Chile que sostiene SU universidad pública.

Agradezco también a las organizaciones sociales, barriales y poblacionales que han fortalecido mi capacidad reflexiva en torno a problemas reales; convidándome de sus experiencias, luchas sociales, avatares y resistencias, que he podido conocer en diferentes territorios de esta ciudad. Y porque ahora, “con cartón en mano”, seguiré devolviendo con mi trabajo hasta la última gota de sudor de todos ustedes. Espero estar a la altura de ello.

Bueno, qué decir del agradecimiento a mi familia. No creo que exista gente que pueda depositar más confianza en mí que mis padres. Dejo esta tesis en sus manos con un sentimiento de no tener que demostrarles nada, cosa que no suele sucederme. Casi llego a sentir que no tengo nada que agradecerles, porque su esfuerzo y dedicación por mí siempre ha sido silencioso. Pero quiero que sepan que valoro muchísimo las oportunidades que me han dado, sobretodo porque han hecho de mí una persona capaz de tomar decisiones, cuestión que no tiene precio. Les doy un fuerte abrazo para despedir esta etapa de mi vida con ustedes.

Bueno, también agradezco a mi profesor guía y al equipo de investigación que integro. Estoy satisfecho con lo que he aprehendido y creo que me ha permitido cerrar este ciclo de buena manera, con más inquietudes todavía, pero sabiendo que serán ahora otras las instancias para aportar y trabajar por un enfoque crítico de investigación. Muy complacido de trabajar con ustedes y de darnos la oportunidad de reflexionar sobre temas acalorados. Agradezco particularmente por sus explícitas cooperaciones a mi investigación, que prefiero llamar tesis antes que memoria.

Por último, **agradezco en negrita a la negrita** que me ha acompañado fielmente en este camino. Le agradezco su humor eterno, su voluntad, su escucha y su palabra. Y las tantas veces que aguantó mi pesadez en tiempos de tesis...En fin, he agradecido sin nombre ni apellido. Porque no es necesario; porque cada uno sabe el rol que cumple; porque así cada uno sabrá dónde ubicarse. En tanto, yo me ubicaré en el lugar del complacido, del feliz, del tranquilo, del que terminó la faena y le toca descansar por unos días. Solo me queda dejarlos invitados a que hojeen este humilde aporte a la geografía.

RESUMEN

Se problematiza y discute la emergencia de procesos de gentrificación en el Gran Santiago, asociados a la renovación urbana de áreas centrales y pericentrales. Desde un enfoque que utiliza las categorías analíticas de la economía política marxista, centrandó el estudio de la gentrificación en las relaciones sociales de producción de la vivienda, se aborda: la participación del sector público en la producción y regulación de la renta del suelo urbano; los mecanismos de apropiación privada de dicho flujo de renta; y el impacto social y económico que esta producción inmobiliaria de renovación urbana tiene en los residentes de las áreas centrales. A saber, los agentes implicados son, fundamentalmente: gobiernos locales, promotores inmobiliarios y propietarios-residentes. Los resultados muestran que los gobiernos locales están implicados en la regulación de la renta urbana, mas no intervienen de manera significativa en el proceso de producción de la misma. Los promotores inmobiliarios capturan la mayor porción de renta urbana, con escasa redistribución a los pequeños propietarios del suelo. Por su parte, en ciertas zonas estudiadas los propietarios-residentes se encuentran expuestos a situaciones potenciales de desplazamiento, medido como imposibilidad de relocalizarse en viviendas cercanas absorbiendo la renta por venta de sus predios a los promotores inmobiliarios. No obstante los hallazgos, es preciso abrir nuevas preguntas de investigación para comprender más cabalmente cómo este proceso de producción inmobiliaria re-estructura el espacio geográfico y confronta a clases y agentes sociales en el territorio.

INDICE DE CONTENIDOS

CAPITULO I: PRESENTACIÓN	9
1.1. INTRODUCCIÓN	9
1.2. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	11
1.3. ANTECEDENTES	14
1.3.1. Área de Estudio	14
1.3.2. Política de renovación urbana en Chile y su aplicación en el Gran Santiago.	16
1.3.3. Tendencias generales del mercado inmobiliario en el Gran Santiago (2002-2011)..	19
1.3.4. Selección de unidades de estudio	22
1.4. OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	26
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO	27
2.1. PROPOSICIONES GENERALES	27
2.1. PRODUCCIÓN Y APROPIACIÓN DE LA RENTA DEL SUELO	30
2.1.1. Renta del suelo	30
2.1.2. Renovación urbana como forma de apropiación de la renta del suelo en áreas centrales	35
2.2. GENTRIFICACIÓN Y TEORÍA DEL <i>RENT GAP</i> APLICADA AL GRAN SANTIAGO	37
2.2.1. Gentrificación estructural	37
2.2.2. La teoría de la brecha de renta de Neil Smith	39
2.2.3. Aplicación de la teoría de la brecha de la renta en Santiago de Chile.....	42
2.3. GENTRIFICACIÓN: DESPLAZAMIENTO Y EXCLUSIÓN	45
2.3.1. Desplazamiento exclusionario: prácticas de devaluación y desposesión del suelo.	45
2.3.2. Gentrificación como proceso de exclusión social en el espacio y por el espacio	48
2.4. EL ESTADO EN EL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN	49
2.4.1. Estado y regulación del espacio urbano	49
2.4.2. Pro-empresarialismo urbano en procesos de renovación de áreas centrales	52
2.4.3. Consideraciones particulares para el Gran Santiago	55
2.4.4. De una política de renovación urbana a una política de gentrificación	57
2.4.5. Gentrificación, representaciones y discursos de exclusión socio-espacial.....	60
2.5. SÍNTESIS CONCEPTUAL	62
CAPITULO III: METODOLOGÍA	65
3.1. MÉTODO DE ESTUDIO DE CASO.....	65
3.2. DISEÑO METODOLÓGICO	66
3.3. TÉCNICAS DE RECOPIACIÓN	68
3.4. TÉCNICAS DE ANÁLISIS	70
CAPITULO IV: RESULTADOS	77
4.1. EL ROL DE LOS GOBIERNOS LOCALES EN LA REGULACIÓN DEL PROCESO DE RENOVACIÓN URBANA: MECANISMOS, PRÁCTICAS Y FORMAS ESPACIALES	77
4.1.1. Resumen	77
4.1.2. Atracción de la renovación urbana	81
4.1.3. Expansión de la renovación urbana.....	86
4.1.4. Desplazamiento de la renovación urbana	92

4.2. URBANISMO PRO-EMPRESARIAL EN LA RENOVACIÓN DEL PERICENTRO.....	98
4.2.1. Resumen.....	98
4.2.2. Alianzas Público – Privadas.....	100
4.2.3. Competitividad.....	102
4.2.4. Absorción local de riesgos políticos.....	106
4.3. ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y APROPIACIÓN DESIGUAL DE LA RENTA PRIVADA DEL SUELO EN ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA (2000-2010).....	110
4.3.1. Resumen.....	110
4.3.2. Caracterización de los proyectos inmobiliarios de renovación urbana producidos en las zonas de estudio entre 2000 – 2010.....	112
4.3.3. Rentas de suelo capturadas por los propietarios que venden predios al mercado de renovación urbana de las zonas de estudio (2000 - 2010).....	113
4.3.4. Correlaciones entre renta de suelo capturada por residentes y variación temporal en las diferentes zonas de estudio (2000 – 2010).....	115
4.3.5. Brecha de renta y tasa de acumulación en las zonas de estudio.....	118
4.4. ANÁLISIS DE DESPLAZAMIENTO EXCLUSIONARIO EN LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA. UN APORTE PARA COMPRENDER LA GENTRIFICACIÓN EN EL PERICENTRO METROPOLITANO.....	131
4.4.1. Antecedentes generales.....	131
4.4.2. Sobre la posible devaluación de los predios cercanos a proyectos de renovación.....	132
4.4.3. Preferencia habitacional de los residentes de las zonas de renovación.....	133
4.4.4. Análisis cuantitativo del desplazamiento exclusionario en las zonas de renovación.....	136
4.5. REPRESENTACIONES DE LOS NUEVOS RESIDENTES EN EL DISCURSO PRO-RENOVACIÓN URBANA DE LOS GOBIERNOS LOCALES.....	146
CAPÍTULO V: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES.....	154
BIBLIOGRAFÍA.....	167
ANEXOS.....	177
ANEXO 1. PAUTA DE ENTREVISTA A ACTORES CLAVES DE LOS GOBIERNOS LOCALES.....	177
ANEXO 2. REGISTRO DE LAS ENTREVISTAS REALIZADAS.....	178
ANEXO 3. REGISTRO DE DOCUMENTOS MUNICIPALES ANALIZADOS.....	178
ANEXO 4. FICHA DE PRODUCCIÓN INMOBILIARIA (FIP).....	179
ANEXO 5. MAPAS DE LOCALIZACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS CATASTRADOS EN LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA ESTUDIADAS.....	182
ANEXO 6. TEXTO COMPLEMENTARIO PARA CARACTERIZACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS SEGÚN INTENSIDAD-EXTENSIÓN DE LA PRODUCCIÓN POR ZONA.....	187
ANEXO 7. TEXTO COMPLEMENTARIO PARA CARACTERIZACIÓN DE LOS PREDIOS TRANSADOS AL MERCADO DE SUELO ASOCIADO A RENOVACIÓN URBANA.....	188
ANEXO 8. GRÁFICO DE DISPERSIÓN DE LA RENTA DEL SUELO POR PROPIETARIO Y LA SUPERFICIE PREDIAL.....	192
ANEXO 9. PERCEPCIÓN DE IMPACTOS SEGÚN ‘ENCUESTA A RESIDENTES DE VIVIENDAS VECINAS A PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA’.....	193
ANEXO 10. NUEVOS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS SEGÚN ‘ENCUESTA A RESIDENTES DE VIVIENDAS VECINAS A PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA’.....	193

ANEXO 11. SUPERFICIE DE DEPARTAMENTOS POR TIPOLOGÍA PARA CADA ZONA DE RENOVACIÓN, SEGÚN OFERTA AL AÑO 2012 DISPONIBLE EN PORTAL INMOBILIARIO.....	194
ANEXO 12. PARTICIPACIÓN DE TIPOLOGÍAS DE DEPARTAMENTO EN LA OFERTA INMOBILIARIA DE LA ZONA DE SANTA ISABEL (2006 - 2010).	194
ANEXO 13. PRECIO DE LOS DEPARTAMENTOS OFERTADOS EN LAS SEIS COMUNAS DE ESTUDIO EN EL PERÍODO 2000-2011.....	195

INDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Resumen de información general de las comunas de estudio.....	23
Cuadro 2. Organización de preguntas de investigación y objetivos específicos.	26
Cuadro 3. Resumen del diseño metodológico.	67
Cuadro 4. Datos levantados para análisis de desplazamiento exclusionario.....	75
Cuadro 5. Resumen de la producción inmobiliaria en las zonas de renovación.	112
Cuadro 6. Datos para controlar la renta de suelo por unidad de superficie construida.	125
Cuadro 7. Medidas estadísticas de datos utilizados para estimar renta obtenida por zona.	138

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Área de Estudio: Gran Santiago.	14
Figura 2. Conglomerados comunales en la Región Metropolitana.	16
Figura 3. Evolución de superficie y unidades autorizadas por tipo de vivienda en la Región Metropolitana (2002-2011).	20
Figura 4. Evolución anual de unidades de departamento autorizadas en los tres conglomerados espaciales del Gran Santiago (2002-2011).	21
Figura 5. Mapa de comparación entre tipos de vivienda autorizada según permisos de edificación en las comunas del Gran Santiago (total período 2002-2011).	22
Figura 6. Área de estudio y zonas de renovación.....	25
Figura 7. Imagen aérea panorámica (45°) de la zona de Santa Isabel, Comuna de Santiago.....	25
Figura 8. Producción de Brecha de Renta..	42
Figura 9. Esquema conceptual de la investigación.....	64
Figura 10. Fases del diseño metodológico	68
Figura 11. Esquema metodológico del análisis cualitativo de contenido.....	72
Figura 12. Análisis de stock de relocalización en Santa Isabel. Ejemplo.	76
Figura 13. Esquema categorial producido en análisis de prácticas espaciales.	80
Figura 14. Mapa de regulación municipal de la renovación urbana. Comuna de Independencia.	83
Figura 15. Mapa de regulación municipal de la renovación urbana. Comuna de Macul	85
Figura 16. Mapa de regulación municipal de la renovación urbana. Comuna de Quinta Normal. ...	88
Figura 17. Mapa de regulación municipal de la renovación urbana. Comuna de Recoleta.	90
Figura 18. Mapa de regulación municipal de la renovación urbana. Comuna de Macul.	95
Figura 19. Mapa de regulación municipal de la renovación urbana. Comuna de Ñuñoa.....	96
Figura 20. Fotografías de la renovación urbana en áreas centrales del Gran Santiago.	110
Figura 21. Renta de suelo de las propiedades vendidas en las zonas de estudio (2000 - 2008).....	114

Figura 22. Precios de Oferta de propiedades en zonas de estudio.....	115
Figura 23. Gráfico de dispersión para identificar correlación Renta de suelo – variación temporal en zonas de estudio (2000 – 2010).....	116
Figura 24. Gráfico de dispersión para las zonas con significativa correlación entre Renta de suelo – variación temporal (2000 – 2010).	117
Figura 25. Gráfico de dispersión para las zonas con despreciable correlación entre Renta de suelo – variación temporal (2000 – 2010).	118
Figura 26. Medidas estadísticas de la RCS-1 por zona de estudio (2000 – 2010).	119
Figura 27. RCS-1, RCS-2 y brecha de renta de suelo en las zonas de estudio (2000 – 2010).....	121
Figura 28. Tasas de acumulación de renta de suelo en las zonas de estudio (2000 - 2010).....	122
Figura 29. Evolución temporal de RCS-1 y Brecha de Renta en período 2000 – 2010.	123
Figura 30. Gráfico de dispersión para identificar correlación RCS-2 – variación temporal en zonas de estudio (2000 – 2010).....	124
Figura 31. Mapa de RCS-1 en la zona de Santa Isabel (2000 – 2012).....	128
Figura 32. Mapa de brecha de renta de suelo en zona Santa Isabel (2000 - 2012).	129
Figura 33. Alternativas ante oferta de compra de predio.	134
Figura 34. Preferencias de relocalización residencial en escenario de venta de vivienda actual. ...	135
Figura 35. Preferencia de tipologías de departamento escenario de venta de vivienda actual.....	136
Figura 36. Tasas de relocalización según precio medio en zonas de renovación urbana.....	140
Figura 37. Gráfico de arcos concéntricos al anillo central definido por $Treloc= 1$	142
Figura 38. Exclusión del mercado de vivienda por parte de los residentes de Santa Isabel.....	145

CAPITULO I: PRESENTACIÓN

1.1. Introducción

La investigación que se presenta aborda el problema de la exclusión socio-espacial en las áreas centrales y pericentrales¹ del Gran Santiago. El enfoque está centrado en la exclusión como un proceso dinámico que afecta determinados grupos sociales, en este caso comunidades de residentes de áreas centrales de alta renta con potencial de renovación urbana. Ésta es entendida como construcción de edificios residenciales en altura, debido a la incidencia directa del subsidio de renovación urbana impulsado desde los años 90, orientado a la producción de oferta inmobiliaria de departamentos en áreas centrales del Gran Santiago y otras ciudades intermedias y metropolitanas del país.

Se emplea un marco teórico proveniente de los estudios de gentrificación para componer un cuerpo explicativo del proceso de exclusión social basado en la condición de centralidad residencial. Más allá de la interpretación tradicional de la gentrificación como recambio de grupos sociales de menor nivel socio-económico por grupos de clase media o medio-alta, se ha escogido un enfoque estructural (o de producción espacial según Lees, Slater & Wyly, 2009) que concibe la gentrificación como una manifestación del proceso de destrucción creativa del ambiente construido, conducido por una clase capitalista con capacidad de inversión inmobiliaria a gran escala. Como señala Neil Smith, el principal exponente del enfoque estructural de la gentrificación, este proceso “*no se trata de un movimiento de residentes sino de capital*” (Smith, 1979).

Tributando a dicho enfoque, la investigación geográfica que se presenta ha definido tres conceptos centrales para entender el problema de la gentrificación: *renta de suelo*, *devaluación* y *desplazamiento exclusionario*:

La renta de suelo es concebida como una forma jurídica específica que otorga derecho sobre la apropiación de plusvalía (trabajo humano excedente) a los propietarios del suelo, en este caso a consecuencia de la producción de la mercancía vivienda. Se sostiene que la renta del suelo es producida socialmente a través de la inversión estatal en infraestructura urbana, siguiendo las distinciones entre capitales fijos e instrumentos del fondo de consumo (Harvey, 1990).

La devaluación es entendida, para estos efectos y siguiendo a Smith (1979, 1996), como la pérdida de valor de uso residencial que experimentan los propietarios-residentes en las áreas centrales a consecuencia de la penetración de la actividad inmobiliaria de renovación urbana en altura. En el marco teórico se discute la distinción entre devaluación y desposesión, pero aclarando que ambos términos apuntan a la manera en que el mercado inmobiliario y de suelo compele a los propietarios-residentes a vender sus predios a los

¹Desde ahora se aplicará exclusivamente el término ‘pericentral’, como nomenclatura que agrupa al centro urbano y sus entidades espaciales contiguas. Similar al término ‘inner city’ traducido al español.

agentes productores dotados de capital para edificación en altura; probablemente por debajo del precio equivalente al valor de uso valuado anterior a este proceso.

Por su parte, el desplazamiento exclusionario opera como dificultad o imposibilidad de los residentes tradicionales de relocalizarse en la misma zona y acceder al mercado inmobiliario de renovación; lo que depende, en el caso de los propietarios-residentes, del precio al cual hayan podido vender su predio al mismo mercado.

Consistentemente, se ha estructurado el problema de la gentrificación en base a tres estadios secuenciales que sintetizan el proceso. Primero: producción social (fundamentalmente estatal) de *renta de suelo*; luego: *devaluación y desposesión* como prácticas propias de la lucha de clases capitalistas-rentistas entendida como la relación conflictiva sobre la captura de dicho flujo económico; y, por último, *desplazamiento exclusionario* como la deslocalización de los residentes tradicionales de las áreas centrales producto de la exclusión del mercado de vivienda de renovación. A partir de esto, se han establecido cinco objetivos de investigación. Los dos primeros objetivos apuntan a conocer el rol de los gobiernos locales en la producción y regulación de la renta del suelo posible de absorber por el capital inmobiliario, identificando formas espaciales de las intervenciones y aspectos institucionales en las relaciones público-privado. Los objetivos tercero y cuarto pretenden cuantificar la apropiación de renta de suelo de los diferentes agentes privados que intervienen en el proceso de renovación urbana, analizando el impacto potencial de la renovación urbana en el desplazamiento exclusionario de los propietarios-residentes de las zonas de estudio. El quinto objetivo está planteado para indagar, de manera exploratoria, en las representaciones sociales (o socio-espaciales) que enuncian los municipios acerca de los nuevos residentes que llegan a las zonas de renovación urbana; lo que permite pesquisar posibles discursos pro-gentrificación.

La metodología empleada ha consistido en un estudio de caso del pericentro del Gran Santiago, compuesto por seis unidades o entidades espaciales (comunas): Santiago Centro, Recoleta, Independencia, Quinta Normal, Ñuñoa y Macul. En primera instancia, se ha procedido a cualificar las prácticas municipales de producción y regulación de la renovación urbana, aplicando un análisis de contenido a documentos oficiales y entrevistas semi-estructuradas a asesores urbanistas y concejales de cada comuna. Por su parte, los efectos de gentrificación han sido estudiados mediante dos técnicas: 1) análisis de las rentas obtenidas por los diferentes agentes económicos implicados en la actividad inmobiliaria de renovación urbana de cada zona o unidad espacial, logrando una estimación de la brecha de renta² que caracteriza los procesos de gentrificación (Smith, 1996); 2) análisis cuantitativo de datos en base a fuentes primarias, para observar los efectos de desplazamiento socio-espacial de los residentes tradicionales que constituyen gentrificación. Para estos dos propósitos se recopilan datos inmobiliarios y de registro de propiedad en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS), y datos socio-económicos mediante la aplicación de

²Traducción de López (2008) del término 'Rent Gap'.

una encuesta a los residentes de las zonas de mayor actividad inmobiliaria de las seis comunas seleccionadas.

Los resultados obtenidos permiten concluir que el proceso de renovación urbana en el Gran Santiago compromete un rol fundamentalmente regulatorio de los gobiernos locales, con algunas expresiones incipientes de lo que se ha venido denominando como pro-empresarialismo urbano (Harvey, 1989). Este proceso de renovación ha implicado una ampliación generalizada de la brecha de renta en el período 2000-2010, sobre todo en las zonas que presentan mayores coeficientes de constructibilidad. Mientras, los propietarios-residentes de las zonas estudiadas no han percibido mayores rentas por la venta de sus predios, lo cual puede deberse a presiones inmobiliarias sobre el medio ambiente urbano y su calidad de vida residencial. Esto es de suma relevancia cuando se constata, como muestra este trabajo, que una proporción considerable de los propietarios-residentes capturan rentas inferiores al precio de las viviendas ofertadas por el mercado en la misma zona. Ergo, la presión a la venta de las propiedades puede implicar futuros desplazamientos exclusionarios de residentes hacia fuera de las áreas centrales donde han constituido su habitar. Respecto a las representaciones municipales y discursos pro-gentrificación, no se han encontrado puntos de saturación o categorías suficientes para alinear conclusiones, pero sí se observa en algunos municipios la tendencia a asociar el desarrollo urbano comunal con la llegada de ‘grupos medios, dinámicos y emergentes’.

Cabe indicar que el marco teórico expuesto, el diseño metodológico y la base de datos construida forman parte de los resultados del proyecto Fondecyt-11100337 “*Brecha de renta de suelo, agentes sociales y sistemas de planificación: un análisis de estudio de caso de gentrificación en zonas peri-centrales de Santiago de Chile*”. Enmarcada en dicho proyecto, esta investigación corresponde a una memoria para optar al título profesional de Geógrafo en la Escuela de Geografía de la Universidad de Chile. Esto no excluye que en el cuerpo de la misma se denomine como ‘tesis’, dada la pretensión del investigador de proponer un trabajo interpretativo menos en forma de memoria profesionalizante que de tesis de grado académico.

1.2. Problema de investigación

La liberalización de la economía y la macro-política de ajustes estructurales de los años 80’ ha implicado una serie de transformaciones territoriales en el Gran Santiago, así como también en distintas ciudades latinoamericanas. Los principales elementos de esta re-estructuración económica y territorial de las áreas metropolitanas, también definidas en el contexto latinoamericano como Transición del Proceso de Urbanización -TPU- (Cicolella, 2009), son: liberalización de suelos, corporatización inmobiliaria, nuevas tecnologías de transporte, formas de gobernanza urbana, etc. Desde la perspectiva de la presente investigación, estas transformaciones cobran especial relevancia en el marco del proceso de

modernización capitalista neoliberal, detonando prácticas de ajuste del espacio geográfico para la facilitación de la circulación del capital (Harvey, 2008).

Para el caso del Gran Santiago, De Mattos (1999, 2002, 2006) ha establecido diferentes relaciones entre el proceso de modernización capitalista neoliberal y sus respectivas transformaciones metropolitanas tanto a nivel de la estructura político-institucional de gobernabilidad urbana como de la forma y estructura urbano-regional. En cuanto a la primera, se ha experimentado una crisis significativa de la planificación centralizada o racional-holística del Estado, dando paso a formas de planificación estratégica y gobernanza (De Mattos, 2005). En complemento, han devenido una serie de proposiciones respecto a la estructura urbana del Gran Santiago, las cuales han hecho referencia a modelos de ciudad difusa (Monclús, 1996; Dematteis, 1996), fragmentaria (Borsdorf, 2003; Janoschka, 2002) y de crecimiento desregulado (Ducci, 2002). Hasta principios de la década del 2000 el crecimiento del Gran Santiago estuvo marcado por una dominante expansión física de su superficie urbanizada, experimentando entre 1991 y 2000 un aumento promedio de 1.339 has. Por año en su extensión en la periferia, lo cual es notoriamente mayor a lo exhibido en décadas anteriores (Ducci, 2002); con importantes consecuencias ambientales y territoriales sobre los espacios periurbanos (Romero et al., 2007; y Molina et al., 2009).

No obstante esta primera tendencia de crecimiento urbano en extensión, la década del 2000 inaugura un acelerado proceso de densificación de zonas centrales en el Gran Santiago, resultado de una política de renovación urbana impulsada desde los años 90'. A saber, desde el año 2005 la producción de departamentos en la Región Metropolitana de Santiago, fuertemente concentrada en las comunas peri-centrales, alcanzó un 55% de las unidades autorizadas para construcción de vivienda (según datos del Observatorio Habitacional del MINVU). Por primera vez en la historia se comienzan a observar niveles superiores a la cantidad de casas producidas en la región.

Esta densificación de las zonas centrales y peri-centrales del Gran Santiago también puede ser interpretada como parte del proceso de re-estructuración geográfica capitalista (López, 2008, 2010), en tanto opera sobre la base de la re-valorización privada de las mejoras en el ambiente construido, maximizando el valor de uso del suelo central y promoviendo el criterio urbanístico de la apropiación de renta privada en desmedro de la función social del suelo urbano (Sugranyes, 2013). Más allá de la estructura formal de la ciudad, el elemento constitutivo de la transformación territorial por re-estructuración económica se encuentra en la re-mercantilización del suelo urbano y la desregulación de su uso, ambas disposiciones de la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1979. Las relaciones entre crecimiento urbano por extensión y por densificación pueden ser entendidas a la manera que propone Smith (1979), donde los procesos de sub-urbanización, peri-urbanización y movilización de capital hacia fuera de la ciudad son incluso explicativos de la posterior fase de re-inversión

en zonas centrales, en el marco de un sistema de producción capitalista de desarrollo geográfico desigual.

En este marco de re-estructuración de las zonas pericentrales del Gran Santiago, fuertemente impactadas por el patrón de producción inmobiliaria en altura, se han ido realizando sucesivas adaptaciones y ajustes a los instrumentos de planificación territorial de las comunas centrales, estableciendo una política de re-escalamiento espacial del Estado que confiere nuevas relaciones entre el capital global, supranacional, o regional y los gobiernos locales (Brenner, 2003). La participación de los gobiernos locales en el proceso de densificación de las zonas centrales del Gran Santiago ha sido constantemente reducido a su rol aparentemente (des)regulatorio de la actividad inmobiliaria. No obstante, los aportes de Harvey (1989) en cuanto a la teoría del pro-empresarialismo urbano invitan a una interpretación basada en el carácter promotor, activo e interventor de los gobiernos locales en materia de desarrollo urbano. La base sustancial de los gobiernos urbanos pro-empresariales está en su capacidad de atraer capital y generar espacios urbanos competitivos para la inversión en el re-modelamiento de la ciudad. Esta misma revitalización de los centros urbanos ha estado vinculada, al menos en el caso de ciudades norteamericanas y europeas, al fortalecimiento de la base de consumo en la ciudad y a la atracción de nuevos usuarios y residentes con potencial de consumo y mayor nivel socio-económico (Smith, 2002).

Por otra parte, se han observado manifestaciones de exclusión socio-espacial vinculadas a la actividad inmobiliaria de renovación urbana, en términos de sus externalidades sobre la estructura urbana y las unidades residenciales pre-existentes; además de su orientación como sub-mercado de vivienda destinado preferentemente a grupos de clase media y medio-alta. Procesos de desposesión de derechos sociales (Harvey, 2003), devaluación intencionada de agentes inmobiliarios a propietarios-residentes (Smith, 1996) e incluso estrategias de devaluación mediante exclusión financiera (Aalbers, 2011) son algunos de los impactos más fuertes acometidos sobre las áreas residenciales en renovación. La imposibilidad de sostener una determinada localización, tras estos mecanismos de presión inmobiliaria, constituyen el cuerpo de la teoría de la gentrificación desde su enfoque estructural basado en la producción económica de la oferta inmobiliaria (Less, Slater & Willy, 2009). Asimismo, la revitalización de las áreas centrales, su recualificación, nuevas funcionalidades y orientación hacia el consumo de mayor estándar, componen un escenario de exclusión social y desplazamiento exclusionario de los residentes tradicionales del centro y pericentro de la ciudad.

Dentro de este proceso, la presente investigación problematiza tres aspectos: 1) la producción y regulación estatal de renta de suelo para la renovación urbana, conducida particularmente por los gobiernos locales, 2) los procesos de devaluación y desposesión que pueden ocurrir con la penetración de la actividad inmobiliaria intensiva de edificación en altura, generando una pérdida en el valor de uso de los residentes tradicionales de las áreas

centrales; 3) los efectos de desplazamiento socio-espacial de los residentes que se encuentran en situación de exclusión del mercado de vivienda desarrollado en sus mismas zonas de residencia.

1.3. Antecedentes

1.3.1. Área de Estudio

Se ha seleccionado un área de estudio dentro del Área Metropolitana de Santiago (AMS), que en adelante se denominará Gran Santiago (Ver Figura 1). Éste se conforma por las 32 comunas que comprenden la Provincia de Santiago, sumado a las comunas de Puente Alto y San Bernardo pertenecientes a la Provincia del Maipo. Según el Censo 2002, el Gran Santiago presentaba para ese año un total de 5.512.527 habitantes³.

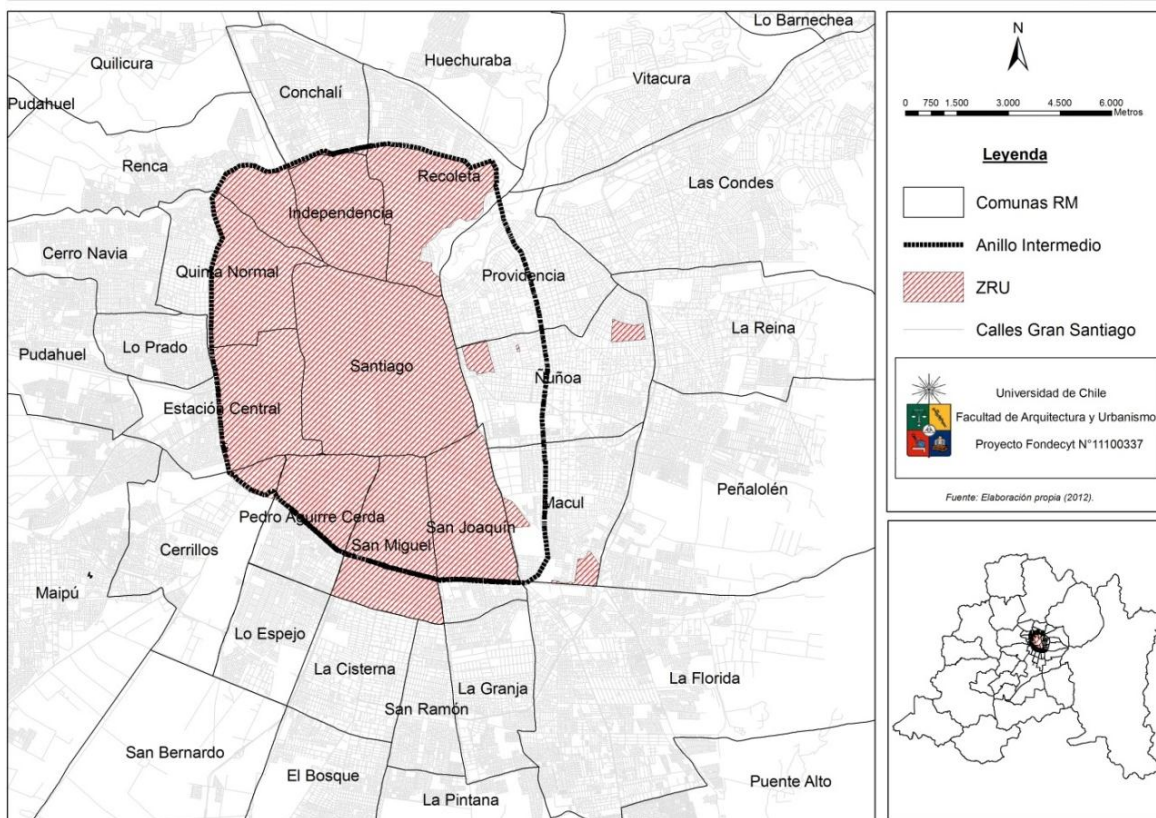


Figura 1. Área de Estudio: Gran Santiago. Fuente: *elaboración propia (2012)*.

En particular, se ha seleccionado como caso de estudio el anillo peri-central del Gran Santiago. Esta sub-área está cubierta casi en su totalidad por la Zona de Renovación Urbana (ZRU) declarada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, lo que la hace particularmente interesante para observar procesos de densificación habitacional y

³Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE, 2003).

gentrificación por construcción de vivienda nueva en altura. La definición de anillo pericentral puede encontrarse en Arriagada et al. (2007), donde se incluyen las comunas de: Cerrillos, Cerro Navia, Conchalí, Estación Central, Independencia, La Cisterna, La Granja, Lo Espejo, Lo Prado, Macul, Ñuñoa, Pedro Aguirre Cerda, Providencia, Quinta Normal, Recoleta, Renca, San Joaquín, San Miguel, San Ramón. Este anillo excluye a la comuna de Santiago Centro, la cual es definida como anillo central de la ciudad.

A partir de esta primera definición, se torna necesario reducir la cantidad de comunas e integrar a Santiago Centro dentro del conglomerado pericentral. Se establece el concepto de conglomerado pericentral, haciendo referencia al conjunto de comunas que cumplen con los dos criterios siguientes:

- i. Comunas cubiertas, en parte o totalidad, por la Zona de Renovación Urbana (ZRU) según la última resolución del MINVU publicada en 2004.
- ii. Comunas intersectadas por el Anillo Intermedio Av. Dorsal – Av. Pedro de Valdivia – Av. Departamental – Av. Las Rejas.

Las comunas que cumplen estas dos condiciones son: Santiago Centro, Recoleta, Conchalí, Independencia, Renca, Quinta Normal, Estación Central, Pedro Aguirre Cerda, San Miguel, San Joaquín, Macul y Ñuñoa. El resto de las comunas pertenecientes al Gran Santiago han sido calificadas de periferia, con excepción de las comunas de Providencia, Las Condes, Vitacura, La Reina y Lo Barnechea. Éstas han sido agrupadas en el conglomerado de comunas pertenecientes al cono de alta renta debido a que no forman parte de la Zona de Renovación Urbana y su producción habitacional corresponde a un proceso distinto al que se está investigando.

Definido el pericentro metropolitano del Gran Santiago como caso de estudio, se seleccionan seis comunas pertenecientes a éste. Dicha selección se realiza en base a antecedentes del Subsidio de Renovación Urbana y datos de producción inmobiliaria. A continuación se presentan dichos antecedentes para luego indicar las comunas que fueron seleccionadas.

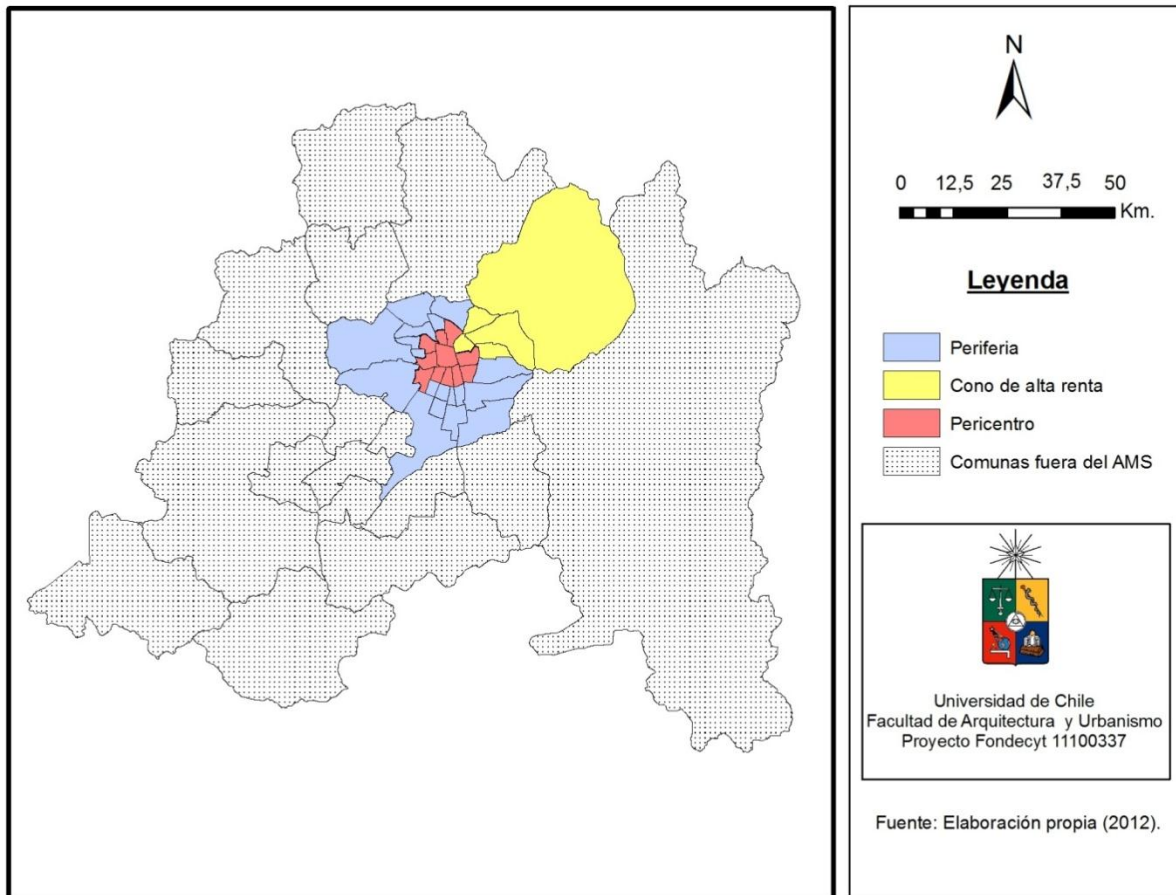


Figura 2. Conglomerados comunales en la Región Metropolitana. Fuente: *elaboración propia para proyecto Fondecyt 11100337 (2012).*

1.3.2. Política de renovación urbana en Chile y su aplicación en el Gran Santiago.

Desde la mitad del siglo XX hasta la actualidad se evidencia, al menos en el contexto latinoamericano, una tendencia generalizada al despoblamiento de las áreas urbanas centrales y los centros históricos de las grandes ciudades (Delgadillo, 2008; Herzer, 2008; Valencia 2010). Para el caso del Gran Santiago, el proceso de deterioro físico y mixtura de usos de suelo poco compatibles con la vivienda ha detonado un vaciamiento de la población residente en las comunas de los anillos central y pericentral, principalmente en la comuna de Santiago Centro (Arriagada et al., 2007). En el período intercensal 1982 – 2002 la población empadronada en estos dos anillos disminuyó en 141.219 habitantes; mientras la periferia metropolitana llegó a duplicar su población en el mismo período Arriagada et al. (2007). Por su parte, en el mismo período intercensal, las variaciones en el parque habitacional también muestran que el stock de vivienda construida aumenta significativamente en la periferia (161,1%), mientras que en el anillo pericentral aumenta solo en un 15,65% y en el anillo central –comuna de Santiago- apenas un 5,1%. Relevante

es el caso de las comunas de Independencia, Pedro Aguirre Cerda, Quinta Normal y San Joaquín, en las cuales aparte del decrecimiento poblacional se observa una caída en el parque habitacional (Arriagada et al., 2007). En cuanto a la comuna de Santiago, Contrucci (2011) señala que su baja participación en el mercado residencial de la ciudad se expresó también en la incorporación de otros usos de suelo que incitaron casos de despoblamiento; ya que gran parte de las superficies disponibles se habían construido o remodelado con bodegas, talleres, moteles e industrias. Esto puede observarse también en el resto de las zonas pericentrales.

Sin embargo, las medidas para revertir esta situación en el Gran Santiago no son recientes, pues datan aproximadamente de los años 60' con las operaciones realizadas por la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU). Originalmente instituida para el mejoramiento urbano de las áreas centrales, se transforma en un actor clave en la remodelación, densificación y creación de seccionales en el centro de Santiago⁴ (Gámez, 2006). Si bien su énfasis estuvo puesto en la estructura urbana, con la entrada del gobierno de la Unidad Popular (1970-1973) se observó un claro viraje hacia la producción habitacional para los más pobres de la ciudad. Como sostiene Valencia (2005), la CORMU forma parte de un proyecto de transformación social a través de la recuperación de la ciudad, estableciendo experimentos urbanísticos y arquitectónicos en el centro urbano. Posterior al accionar de la CORMU en materia de mejoramiento y remodelación de las áreas centrales, las iniciativas de recuperación urbana en el Gran Santiago han provenido principalmente de la comuna de Santiago. El hito más importante al respecto ha sido la creación de la Corporación de Desarrollo de Santiago (CORDESAN) en 1985. Esta corporación, de derecho privado y sin fines de lucro, se constituye en una institución pionera de desarrollo comunal en un amplio sentido, pero avocada principalmente al desafío de revertir las tendencias de deterioro físico y despoblamiento de este distrito central.

En 1992 la CORDESAN en conjunto con el municipio de Santiago formulan el Plan de Repoblamiento de Santiago, que tiene como principal objetivo captar y organizar la demanda de vivienda, vinculándola con los proyectos inmobiliarios de la zona de renovación urbana definida por el municipio en 1987. Según Contreras (2005), los mecanismos de acción de la CORDESAN se basaron en tres estrategias: i) La captación de empresas inmobiliarias interesadas en invertir en la Comuna; ii) La creación de una Bolsa de Demanda para todos aquellos que estuvieran interesados en residir en la Comuna; y iii) La creación de un Banco de Terrenos para la compra de terrenos deteriorados, sitios eriazos entre otros, susceptibles a desarrollar proyectos inmobiliarios. En cualquier caso, el objetivo de la CORDESAN no se remitía a la generación de una oferta de vivienda nueva, sino también a la recuperación del parque habitacional existente, lo que se tradujo en una

⁴Siendo la Remodelación San Borja el proyecto más emblemático de la CORMU en Santiago, se destaca su participación en el proyecto de recuperación del Cerro Blanco y los seccionales Tupac Amaru, Mapocho-Bulnes, Padres Carmelitos, etc. (Raposo et al., 2010).

diversa gama de acciones destinadas al repoblamiento y al aprovechamiento del stock de equipamiento y servicios dotados previamente en la comuna.

De esta manera, la comuna de Santiago impulsó una reforma significativa hacia el fortalecimiento de la estrategia pública de renovación urbana residencial de las áreas centrales. Débil había sido hasta entonces el impacto de la Ley 18.595 de Renovación Urbana que otorgaba beneficios tributarios a los inmuebles ubicados en las Zonas de Renovación Urbana, las cuales estaban definidas como “las áreas urbanas previamente delimitadas por la Municipalidad correspondiente, en las cuales se considere necesario promover su mejoramiento, renovación, rehabilitación o remodelación”⁵. Así, en 1990 la CORDESAN y la Municipalidad de Santiago gestionan ante el gobierno central la creación de un subsidio estatal especial para las viviendas que se construyeran en las denominadas zonas de renovación urbana (Valenzuela, 2000), complementando el beneficio tributario y considerando además nuevos criterios para su delimitación espacial. En 1991 se decreta el Subsidio de Renovación Urbana (SRU), incorporándose como tramo adicional de valor de vivienda al Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional de 1988 (D.S. 44).

Específicamente, este subsidio consistió en una ayuda económica a quienes quisieran comprar o construir una vivienda económica -de un valor igual o inferior a 2.000 UF y cuya superficie edificada no sea superior a 140 m²- dentro de las Zonas de Renovación Urbana (ZRU, ver en Figura 1). Esta medida permitió complementar el financiamiento de la compra de viviendas, fundamentalmente de la tipología departamento, en dos tramos de valores: (i) Hasta 1.000 UF con un ahorro mínimo exigido de 100 UF; y, (ii) Hasta 2.000 UF con un ahorro mínimo exigido de 200 UF (Arriagada et al., 2007). Ahora bien, hasta la fecha, el SRU ha experimentado modificaciones tanto en los valores como en la delimitación espacial de sus zonas de aplicación, pero ha mantenido su rol de subsidio a la demanda de tramos de ingresos medios en áreas centrales.

Precisamente, el estudio realizado por la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del MINVU en 2007 revela precisamente la elevación de los precios de las viviendas sujetas al SRU, alcanzando un valor promedio de 1.300 UF en 2005 (Arriagada et al., 2007). Además de este aumento en los precios de la vivienda subsidiada, el estudio sostiene que “parece haber ocurrido un ‘efecto chorreo’ del subsidio sobre estratos superiores del mercado de vivienda al reposicionar el centro como una alternativa residenciales rentable para desarrollar” (Arriagada et al., 2007:p.98). El aumento en los precios de las viviendas sujetas al SRU, así como la incorporación de mercados de vivienda más cara que lo establecido por el mismo subsidio, y la reciente modificación realizada mediante el D.S. 01, indican que el mercado de viviendas en las zonas centrales y pericentrales de la ciudad se ha ido orientando hacia la demanda de estratos medios y medio-altos (López-Morales, 2008), marginando a los estratos socio-económicos inferiores del beneficio por el subsidio.

⁵ Ver en Ley N°18.595 en <http://www.anfitrion.cl/actualidad/20ulle/18595.html>

Por su parte, el estudio revela una alta diferenciación del impacto del subsidio en las áreas residenciales al interior de la Zona de Renovación Urbana. Los proyectos inmobiliarios desarrollados se han concentrado en determinadas manzanas, sumado a su concentración a escala comunal en Santiago y San Miguel (Arriagada et al., 2007). En la mayoría de las áreas sujetas SRU no se han generado proyectos de renovación urbana, y más aún, tampoco se han revertido las tendencias al deterioro físico del entorno y al despoblamiento, de acuerdo a los datos del período intercensal 1992-2002. No obstante la discusión socio-demográfica, la maduración del subsidio a lo largo de los años noventa y su importante rol en la estimulación de la actividad inmobiliaria privada, ha producido un notable cambio en la tipología y en el patrón de localización de la oferta de vivienda en el Gran Santiago. Como muestran los datos que siguen, el predominio de la tipología departamento y su localización preferente en áreas centrales –sobre todo en la comuna de Santiago- son algunos de los principales impactos urbano-habitacionales derivados de la estrategia pública de renovación urbana.

1.3.3. Tendencias generales del mercado inmobiliario en el Gran Santiago (2002-2011).

Para abordar el impacto inmobiliario del proceso de renovación urbana en el Gran Santiago es necesario observar aquellos datos generales que permiten una descripción estadística del mercado. Para estos efectos se han procesado los datos dispuestos por el MINVU a través del Observatorio Habitacional.

a) Evolución temporal por tipo de vivienda en período 2002-2011 en el Gran Santiago

Desde el año 2005 se observa que la superficie y las unidades autorizadas para departamentos comienzan a ser mayor que la correspondiente a casas en el conjunto de la Región Metropolitana de Santiago. El mayor distanciamiento en la autorización de estos tipos de vivienda se produce en el año 2008, donde el 60,2% de la superficie autorizada en vivienda corresponde a unidades de departamentos⁶.

En el año 2009, producto del efecto directo de la crisis económica sobre el sector inmobiliario, se observa una disminución de la autorización de vivienda nueva respecto al año 2008, tanto para casas como para departamentos⁷. Esta tendencia continúa hasta 2010, con una disminución abrupta en las unidades y superficies de vivienda autorizada, especialmente de tipo departamento. Mientras las unidades y superficies de casas disminuyen gradualmente con menor intensidad, los departamentos descienden por debajo de éstas y luego, en 2011, logran un repunte precipitado por sobre la autorización de viviendas tipo casa (Ver Figura 3).

⁶ Coincide con los datos presentados en el Informe Urbano-Habitacional del período 2006-2009 emitido por la Comisión Asesora de Estudios Habitacionales y Urbanos del MINVU (2010).

⁷ En el año 2009 se produce un hecho particular relacionado a las medidas anti-crisis impulsadas por el MINVU. Mediante el D.S.04 se entrega un crédito de enlace para empresas constructoras de vivienda económica de un máximo de 950 UF, que incentiva a ingresar permisos de edificación antes de cumplirse el 01 de Junio de 2009. Por este motivo, en el segundo trimestre de 2009 se registra históricamente la mayor cantidad de unidades de departamento según permisos de edificación con un total de 15.949, no así las casas que, pese a haber aumentado, no comportan gran variación.

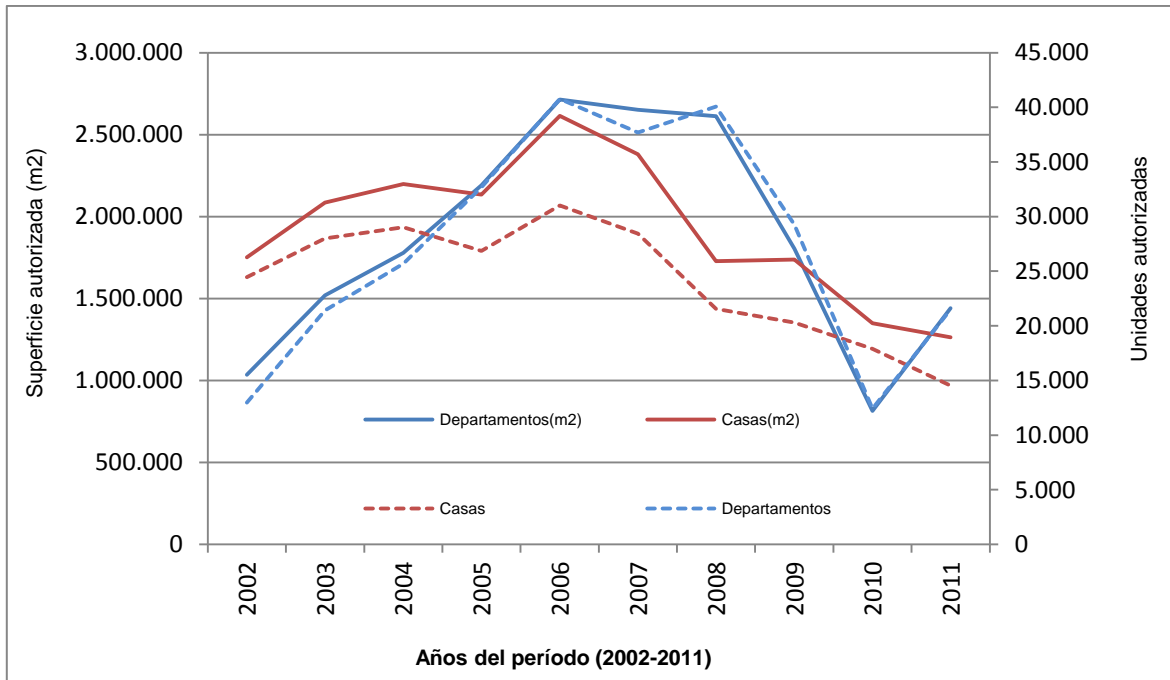


Figura 3. Evolución de superficie y unidades autorizadas por tipo de vivienda en la Región Metropolitana (2002-2011). Fuente: elaboración propia en base a datos del Observatorio Habitacional del MINVU (2012).

b) Evolución temporal de la producción de departamentos por conglomerado espacial en el Gran Santiago (2002-2011).

En el marco de una producción de vivienda predominantemente de tipo departamento en el Gran Santiago, es interesante observar la evolución temporal de los diferentes conglomerados comunales. Los datos obtenidos indican que, al año 2002, el pericentro ya estaba recibiendo una cantidad de unidades de departamentos superior a los otros dos conglomerados, tal como muestra la Figura 4. Entre 2002-2006 el aumento en la producción de departamentos en el pericentro es notable, con una tasa de variación de 329%⁸, mientras que en el cono de alta renta el aumento es decreciente hacia el 2006⁹ y en la periferia el aumento no es constante, con bajas entre 2003 y 2005¹⁰.

Posterior al 2006 la producción de departamentos baja ostensiblemente en el pericentro y, en menor medida, en el cono de alta renta, mientras la periferia se mantiene relativamente constante. Entre 2006-2010, estableciendo nuevamente un período de cuatro años, la caída en la producción de estos dos conglomerados es tal que en 2010 llega inclusive a un punto inferior al del año 2002. A partir del 2011 los dos conglomerados de mayor producción de departamentos vuelven a aumentar sus unidades autorizadas, especialmente localizadas en el pericentro. Es interesante notar que durante el tramo 2008-2011 las unidades de

⁸ Tasa promedio de variación anual de 82%

⁹ Tasa de variación total de 120%

¹⁰ Tasa de variación total en la periferia de 63%

departamentos autorizados en la periferia se mantiene por sobre los valores respectivos del cono de alta renta.

Cabe notar que la participación de la comuna de Santiago Centro en la producción de departamentos del pericentro es bastante alta, ya que ésta acoge la mayor cantidad de edificación en altura. Del total de departamentos producidos en el pericentro entre 2002-2011, un 53,8% corresponde a la comuna de Santiago Centro. Asimismo, la baja en 2010 es también atribuible a Santiago Centro ya que es la comuna del pericentro que comporta una mayor disminución respecto a su producción en 2009 (-87,6%). En rigor, Santiago Centro puede considerarse como una comuna central que experimenta procesos, al menos, cuantitativamente distintos al resto de las comunas pericentrales; pero en la presente investigación se ha preferido incluir dentro del mismo conglomerado para facilitar el análisis.

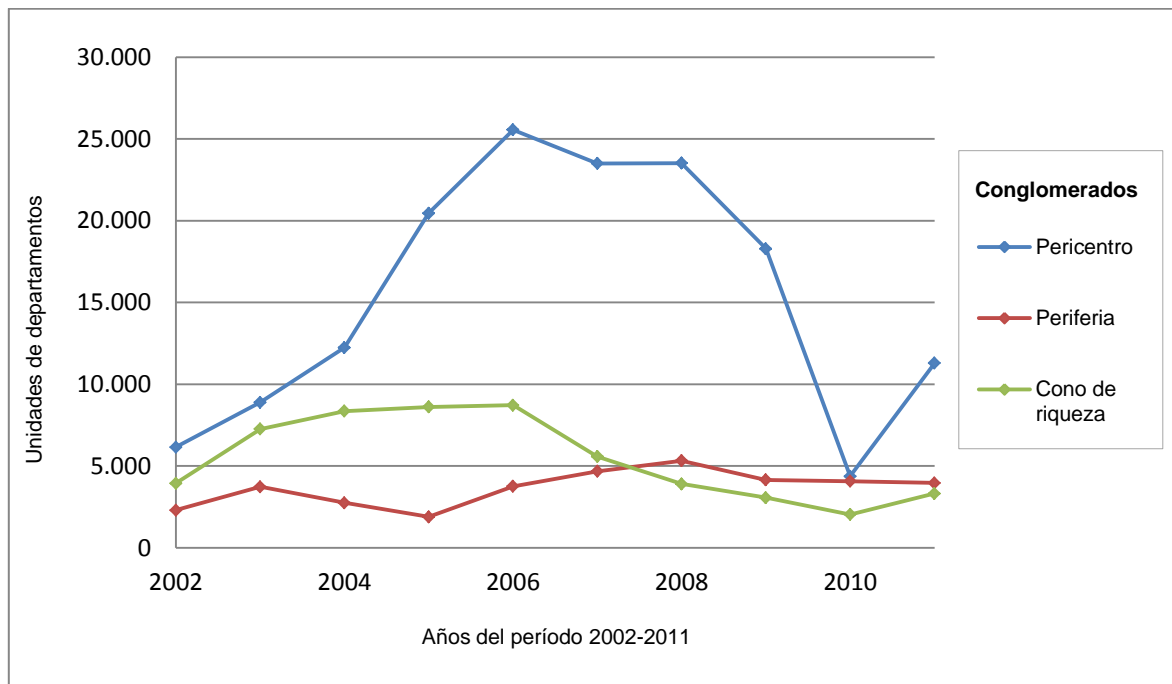


Figura 4. Evolución anual de unidades de departamento autorizadas en los tres conglomerados espaciales del Gran Santiago (2002-2011). Fuente: elaboración propia en base a datos del Observatorio Habitacional del MINVU (2012).

c) Distribución espacial de la producción total de departamentos por comuna en el Gran Santiago.

Se ha realizado una espacialización de las unidades de vivienda autorizadas de acuerdo a datos agregados para el período 2002-2011, identificando diferencias al interior del conglomerado de comunas pericentrales (Figura 5). Se observa que en dicho período las comunas en donde se autoriza la mayor cantidad de departamentos, después de Santiago Centro (97.921 unidades), son Ñuñoa (26.544), San Miguel (12.885), Quinta Normal

(8.492), Recoleta (8.301), Estación Central (6.760) e Independencia (6.031). El resto de las comunas pericentrales no supera las 3.000 unidades de departamentos autorizadas en el período 2002-2011. De éstas, las comunas de Cerrillos y Pedro Aguirre Cerda comportan una producción marginal inferior a 500 unidades.

En cuanto a la relación entre tipos de vivienda autorizada, se observa que la producción de viviendas es casi exclusivamente del tipo departamento para las comunas de Santiago Centro (99,7%), Ñuñoa (98,3%), San Miguel (97,6%), Independencia (97,2%), San Joaquín (95,6%) y Macul (94,9%). En cambio, las comunas de Recoleta, Quinta Normal y Estación Central presentan una proporción más alta de casas, aun cuando éstas no logran representar más del 10% de las viviendas producidas en cada una de estas comunas. Nuevamente, las comunas de Cerrillos y Pedro Aguirre Cerda presentan un comportamiento bastante disímil, con una proporción de casas mayoritaria entre los dos tipos de vivienda. A éstas se le suma Renca, la cual también autoriza mayormente la producción de casas, lo cual se corresponde con su carácter de comuna de transición entre pericentro y periferia, caracterizada por la presencia de suelo disponible e incluso de carácter agrícola.

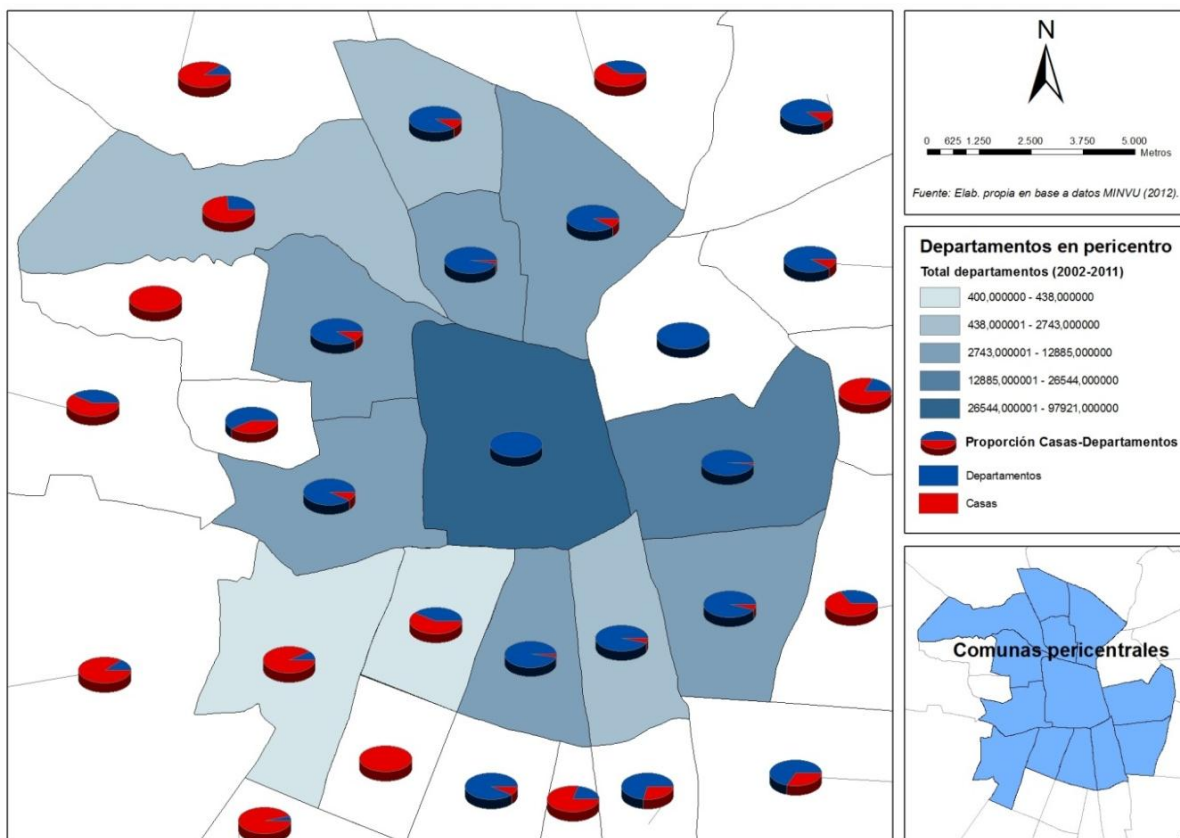


Figura 5. Mapa de comparación entre tipos de vivienda autorizada según permisos de edificación en las comunas del Gran Santiago (total período 2002-2011). Fuente: elaboración propia en base a datos dispuestos por el Observatorio Habitacional (MINVU, 2012).

1.3.4. Selección de unidades de estudio

Los datos recién expuestos se articulan para concluir que actualmente el mercado inmobiliario en el Gran Santiago está orientado, en términos cuantitativos, a la producción de departamentos concentrados en las comunas pericentrales; y muestran que esta tendencia modifica los patrones anteriormente basados en producción periférica de vivienda tipo casa. En cuanto al volumen de producción, la comuna de Santiago Centro predomina ampliamente sobre el resto de las comunas pericentrales, registrando un 53% del total de departamentos producidos en este conglomerado entre los años 2002-2011.

Ahora bien, en la investigación se han seleccionado las comunas de Santiago Centro, Ñuñoa, Recoleta, Independencia, Quinta Normal y Macul. Las tres primeras presentan una alta participación en el mercado inmobiliario del peri-centro, para el caso de Recoleta fuertemente concentrado entre los años 2003-2005. Las comunas de Independencia, Quinta Normal y Macul han sido seleccionadas por su incorporación reciente al mercado inmobiliario de renovación urbana en altura, presentándose como nichos de posible crecimiento vertical de la ciudad. De esta manera, las comunas pericentrales exhiben distintas temporalidades dentro del proceso de renovación urbana a escala metropolitana, siendo posible distinguir una primera fase de renovación de las comunas de Santiago Centro y San Miguel (no considerada en el estudio); seguida de Recoleta y Ñuñoa; y posteriormente Macul, Independencia, Quinta Normal, San Joaquín y Estación Central (estas últimas dos no consideradas en el estudio).

A continuación se expone una tabla con los datos generales de las seis comunas seleccionadas:

	Santiago	Ñuñoa	Recoleta	Indepe.	Q Normal	Macul
Población 2002	200.792	163.511	148.220	65.479	104.012	112.535
Tasa de crecimiento anual de población 1992-2002	-1,4	-0,54	-1,06	-1,72	-1,12	-0,7
N° Viviendas particulares 2002	76.677	54.422	36.505	18.480	26.371	29.786
N° Viviendas particulares 2011 (pre-censo)	143.649	76.513	44.647	23.360	30.701	35.264
Variación viviendas 2002-2011	87,34 %	40,59 %	22,30 %	26,41%	16,42 %	18,39 %

Cuadro 1. Resumen de información general de las comunas de estudio. Fuente: *elaboración propia en base a datos censales y pre-censales del INE (2002 – 2011).*

Por su parte, en cada una de las comunas seleccionadas se han definido zonas de renovación urbana en función de la concentración de proyectos inmobiliarios de

construcción en altura y las actuales condiciones de edificación derivadas de los planes reguladores respectivos. Estas zonas presentan generalmente una forma lineal debido a que el desarrollo inmobiliario en altura sigue el patrón de los ejes estructurantes de las comunas estudiadas. La Figura 6 muestra las comunas pericentrales, la ZRU y las zonas de estudio seleccionadas para las seis comunas. En el Anexo 5 se presentan cartografías de las zonas, en base a imágenes satelitales extraídas de Googleearth. Estas zonas son las siguientes:

- 1) Estación Yungay (Quinta Normal – Santiago)
- 2) Recoleta Sur (Recoleta)
- 3) Independencia Sur (Independencia)
- 4) Irrazaval Poniente (Ñuñoa)
- 5) Eje Macul (Macul)
- 6) Santa Isabel (Santiago)

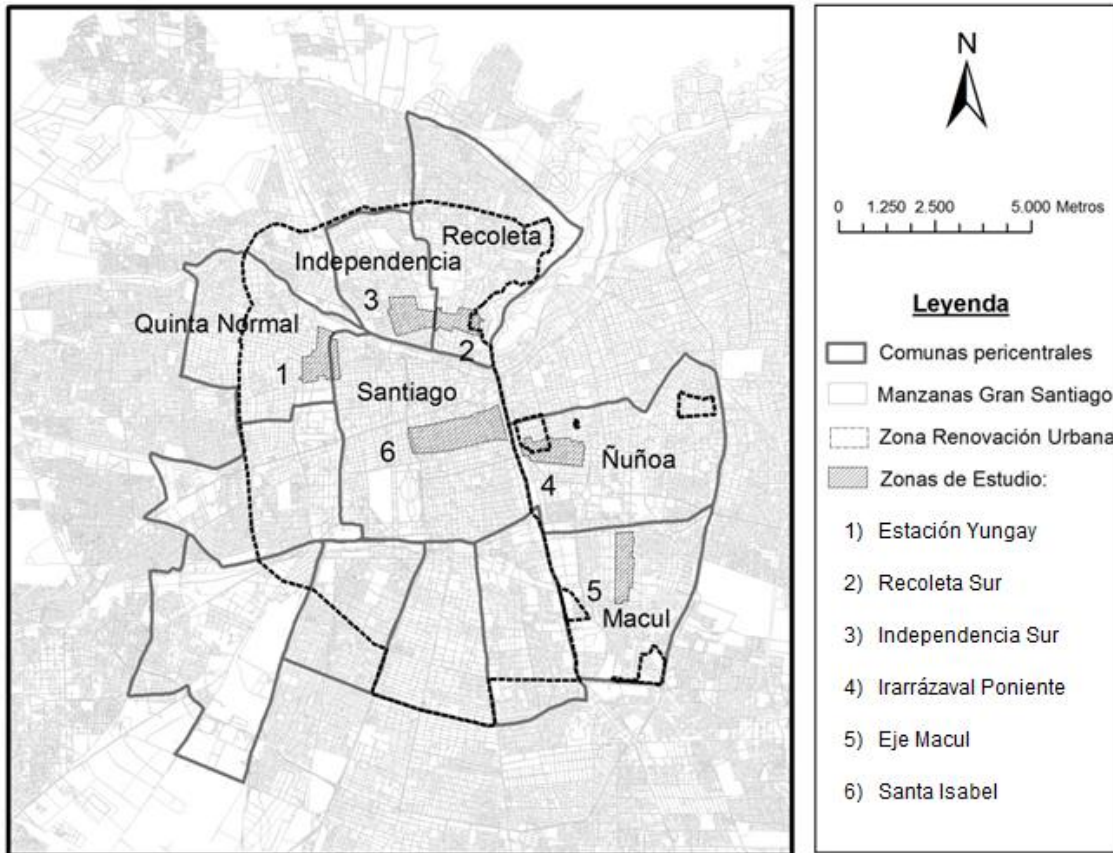


Figura 6. Área de estudio y zonas de renovación. Fuente: *elaboración propia para proyecto Fondecyt-11100337 (2012).*

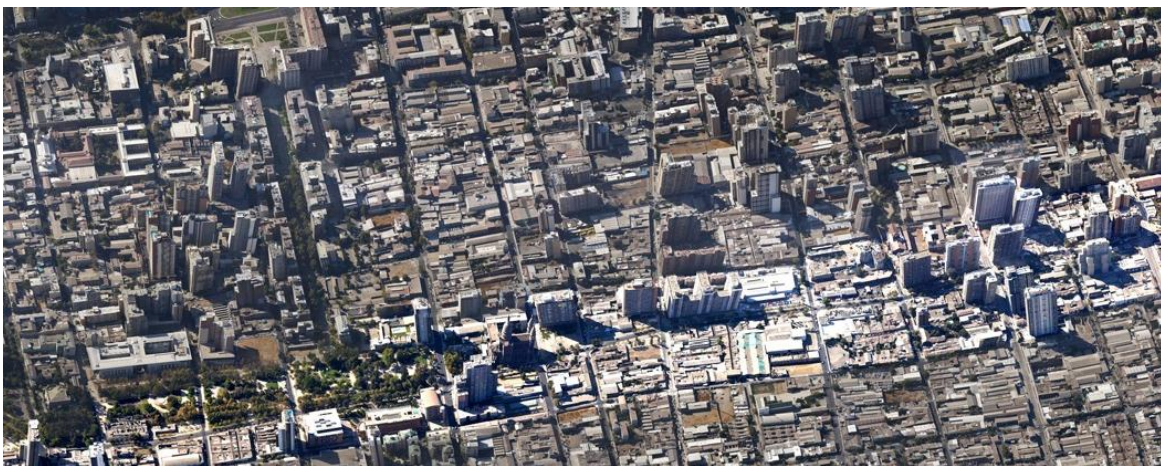


Figura 7. Imagen aérea panorámica (45°) de la zona de Santa Isabel, Comuna de Santiago. Fuente: *elaboración Proyecto Fondecyt en base a imágenes de Google Maps (2011).*

1.4. Objetivos de investigación

a) General

Analizar el proceso de gentrificación producido por la estrategia pública de renovación urbana en el pericentro del Gran Santiago entre los años 2000 – 2010.

b) Específicos

Los objetivos específicos se ordenan en la siguiente tabla en función de las principales preguntas de investigación:

Preguntas de Investigación		Objetivos específicos
1.	¿Cuáles son las formas espaciales producidas por las prácticas de regulación de la actividad inmobiliaria ejercidas por los seis municipios pericentrales del Gran Santiago?	Identificar y caracterizar las formas espaciales producidas por las prácticas de producción y regulación de la renovación urbana contenidas en los discursos municipales.
2	¿Cómo se relacionan institucionalmente los gobiernos locales con el sector inmobiliario y con los agentes privados que condicionan el proceso de renovación urbana en sus respectivos territorios comunales?	Identificar y caracterizar las formas institucionales producidas por las prácticas de producción y regulación de la renovación urbana contenidas en los discursos municipales.
3.	¿Cómo se distribuye entre los agentes privados (capitalistas, rentistas y residentes) la renta de suelo generada en la actividad inmobiliaria de renovación urbana? ¿Cómo varía el comportamiento de estas rentas entre las diferentes zonas estudiadas?	Cuantificar y analizar espacialmente la apropiación de renta de suelo de los diferentes agentes privados que intervienen en el proceso de renovación urbana.
4.	¿Cuán posible es, para un propietario-residente de las zonas de estudio, acceder al mercado inmobiliario desarrollado en la misma, disponiendo de la renta obtenida por la venta de su propiedad?	Analizar el impacto potencial de la renovación urbana en el desplazamiento exclusionario de los propietarios-residentes de las zonas de estudio.
5.	¿Cómo son representados los nuevos residentes de las zonas de renovación en los discursos municipales?	Identificar y caracterizar las representaciones de los nuevos residentes contenidas en los discursos municipales.

Cuadro 2. Organización de preguntas de investigación y objetivos específicos. *Fuente: elaboración propia (2012).*

CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Propositiones generales

En esta tesis se entiende el espacio geográfico como la totalidad de desplazamientos y localizaciones que permiten la realización de acciones y objetos producidos en el desarrollo histórico de una determinada sociedad (Santos, 2000). El término *realización* adquiere un especial significado en esta definición, puesto que releva la necesidad de localizar/desplazar los objetos y acciones para que efectúen su función social. Por su parte, el concepto hegeliano de totalidad convidado a la geografía por Milton Santos¹¹ (1990) permite concebir al espacio geográfico como un conjunto de localizaciones y desplazamientos, movibilidades y permanencias, flujos y fijos, etc., imposibles de fragmentar mediante técnicas de individualización metodológica de los lugares (Silveira, 1995). Esta concepción ontológica del espacio puede desprenderse de lo planteado por Lefebvre (1991), proponiendo una dialéctica forma-contenido para expresar las relaciones entre localización socio-espacial (forma) y desplazamientos socio-espaciales (contenido); que son, respectivamente, un flujo y una estabilización o permanencia del mismo flujo dentro de un desarrollo histórico (Santos, 2000).

Para este investigador, las localizaciones y desplazamientos constitutivos del espacio geográfico corresponden a la manera en que se fijan y fluyen físicamente los factores productivos trabajo-capital en el modo de producción capitalista. Lo anterior permite declarar el siguiente posicionamiento epistemológico: el espacio es posible de conocer a través de localizaciones y desplazamientos físicos que permiten la realización sucesiva de objetos sociales producidos por el trabajo humano y su circulación en forma de capital. El fundamento ontológico de esto, proveniente del aporte de Karl Marx a la filosofía y las ciencias, es que todo objeto social (bienes de consumo, mercancías, capital, etc.), son formas que adquiere el trabajo humano. Por tanto, basado en Santos (1990, 2000), en esta tesis se plantea que el espacio geográfico es el conjunto de localizaciones y desplazamientos de objetos y técnicas que permiten la realización del trabajo humano en cualquiera de los objetos que adquiera forma.

Puesto en estos términos, la presente tesis tematiza el desplazamiento socio-espacial de residentes de áreas centrales de la ciudad que son presionados a desalojar sus lugares de residencia producto del ingreso de flujos económicos a dicha localización, en forma de *renta de suelo* urbano. Esto se vincula con el fundamento teórico del párrafo anterior puesto que la renta de suelo es concebida como una forma jurídica específica que otorga derecho sobre la apropiación de plusvalía (trabajo humano excedente) a los propietarios del suelo, como consecuencia de la transferencia de valor desde infraestructuras socialmente

¹¹Geógrafo que introduce los conceptos de totalidad e instancia social para definir el espacio geográfico. Estos conceptos provienen de una base filosófica hegeliana y también pueden ser reconocidos en los planteamientos de Henri Lefebvre en *Espacio y política* (1976) y *La Producción del Espacio* (1991).

producidas hacia determinadas localizaciones (Harvey, 1990). Indudablemente, para que exista esta apropiación de trabajo humano en forma de renta, debe existir producción de mercancías sobre dicha localización. Para el caso de esta tesis, dicha mercancía es la vivienda, producida por inversión de capital inmobiliario a gran escala y localizada sobre áreas centrales que le confieren alta renta de suelo.

Siendo ésta la tematización central, se propone la utilización del concepto de gentrificación acuñado inicialmente por Ruth Glas en 1964. La investigación empírica de Glas se realizó en Londres, donde observó dinámicas de desplazamiento de residentes en barrios obreros y populares del centro de la capital británica, a causa de la subida de las rentas de alquiler de las viviendas (Lees, Saltear, Willy, 2008; García, 2001; Herzer, 2008). Glass, de tradición marxista y una de las pioneras de la sociología urbana en Europa, propuso para este proceso el término gentrificación. No obstante, lo que describe Glass no dista de las observaciones que hace Friedrich Engels en la década de 1880 en su obra ‘Contribución al problema de la vivienda’; o de las referencias que hace Henri Lefebvre en ‘El Derecho a la Ciudad’ (1968) a las transformaciones de París durante la intervención del Barón Haussmann a mitad del siglo XX. En rigor, el proceso de gentrificación tiene una existencia histórica mayor cuando es desaprendido de las observaciones empírico-contingentes de Glass y es entendido, en genérico, como el desplazamiento de residentes de áreas urbanas centrales a causa del aumento en las rentas del suelo (y, en consecuencia, del alquiler) que generan las nuevas condiciones geográficas de infraestructuras y externalidades producidas socialmente en la ciudad.

De esta manera, la tesis que se presenta no pretende encontrar en el estudio de la gentrificación aquellas formas o expresiones constatadas empíricamente por anteriores investigadores, sino que rescatar la totalidad del concepto en tanto: proceso dialéctico de localización de residentes en áreas urbanas centrales y posterior desplazamiento de los mismos a consecuencia del aumento en las rentas del suelo producidas socialmente. Revisando esta definición, coherente con otras propuestas conceptuales como las de Smith (1979, 1996), Marcuse (1985), Clark (1988), Lees, Slater, Wyly (2008), entre otros, la gentrificación puede analizarse en base a tres preguntas de investigación. Primero, ¿quién y cómo se produce la renta del suelo? Luego, ¿quiénes y cómo pueden apropiarse de esta renta? Y, por último, ¿qué efectos puede generar el proceso de apropiación de renta sobre ámbitos de reproducción social tales como el hábitat residencial? En rigor, estas tres preguntas permiten construir una investigación en torno a tres dimensiones de análisis: producción de la renta del suelo, lucha por la apropiación de dicha renta, y efectos sociales de dicha producción-apropiación sobre el hábitat residencial.

Ahora bien, para esta investigación geográfica sobre gentrificación se plantean las siguientes premisas respectivas a cada dimensión de análisis:

PREMISA 1: el Estado produce condiciones infraestructurales en la base material para la realización de la vivienda. Cuando la vivienda es una mercancía, estas condiciones se

transforman en renta de suelo que determina económicamente la localización del capital inmobiliario (Harvey, 1973, 1990; Clark, 1988; Smith, 1979). Para regular y coordinar cuánta renta puede absorber cada agente dentro de la clase capitalista, el Estado establece condiciones jurídico-normativas sobre el tipo de uso y la intensidad de uso del suelo. Por ende, una primera pregunta de investigación geográfica es: ¿dónde produce el Estado dichas condiciones infraestructurales y regulatorias?

PREMISA 2: además de los distintos agentes dentro de la clase capitalista, existe una clase constituida por los propietarios del suelo que están en condición de retener una porción de la renta que obtendría el capital inmobiliario. Por lo tanto, éste decide su localización según donde los propietarios del suelo estén en condiciones de apropiarse de una menor parte de la renta que generaría el suelo tras la actividad inmobiliaria. En principio, dicha renta no debería estar por debajo del valor de cambio equivalente al uso que los propietarios le asignan actualmente a su propiedad (ya sea de arriendo o uso propio). En consecuencia, una segunda pregunta de investigación geográfica es: ¿dónde están las condiciones que permitirían asignar la porción más baja posible de la renta del suelo a sus propietarios actuales?

PREMISA 3: existe una fricción al desplazamiento de los residentes respecto a su localización actual. La premisa es que la localización de los residentes determina el valor de uso de la vivienda, y éstos no presentan disposición a priori a modificar este valor. Dicho de otra manera: los residentes valorizan la reproducción social de sus condiciones materiales determinadas por la localización de su residencia respecto a sus actividades concretas (trabajo, consumo, esparcimiento, etc.). Mientras mayor sea el desplazamiento de los residentes, mayor es la exclusión que comportan respecto a sus condiciones sociales originales. Esto permite formular una tercera pregunta de orden geográfico: ¿dónde están las condiciones que permitirían a los residentes relocalizarse en una vivienda fijada en un espacio social de similar valor de uso?

En base a estas premisas se pueden sintetizar las dimensiones anteriormente formuladas (producción de la renta del suelo, la apropiación de dicha renta y los efectos sociales de dicha producción-apropiación). La investigación geográfica que se propone quedaría estructurada en las siguientes dimensiones: *producción y regulación estatal de la renta del suelo; lucha de clases entre capitalistas-rentistas; desplazamiento socio-espacial de los residentes*. La gentrificación sería un proceso que comprende estas tres dimensiones posibles de situar temporalmente, constituyendo estadios dentro del proceso: primero, producción social (fundamentalmente estatal) de *renta de suelo*; luego, *lucha de clases capitalistas-rentistas* entendida como la relación conflictiva sobre la captura de dicho flujo; y, por último, *desplazamiento socio-espacial* de residentes, como la modificación de sus condiciones de reproducción social por deslocalización respecto a las actividades propias de su hábitat residencial.

Para profundizar en las premisas y dimensiones recién comentadas, se presenta el marco teórico de esta tesis. Consiste en: 1) una primera sección sobre los principales elementos para una definición de la renta del suelo según Marx (1975) y el rol que tiene el ambiente construido en la producción de ésta en el espacio urbano (Harvey, 1990; Clark, 1988). Luego, 2) se propone una definición de gentrificación que opere las categorías analíticas de la economía política marxista (Smith, 1979, 1996; Marcuse, 1985; Slater, 2009; López, 2009); para, posteriormente, 3) discutir la noción de desplazamiento, proponiendo una comprensión de las cadenas de desplazamiento y los desplazamientos exclusionarios como parte del proceso de gentrificación (Marcuse, 1985). Por último, 4) se entregan proposiciones para discutir la posibilidad de que existan políticas de gentrificación desde el Estado. En algunas de estas secciones se sugieren acotaciones para la aplicación de los conceptos a la realidad del Gran Santiago.

2.1. Producción y apropiación de la renta del suelo

2.1.1. Renta del suelo

El concepto de renta del suelo se asocia normalmente a los escritos de David Ricardo de principios de siglo XIX, aunque Marx demuestra que la doctrina ricardiana es un caso especial que proviene de las diferencias de fertilidad de la tierra. Entre las críticas de Marx a Ricardo se encuentra el hecho de que éste analiza la renta como si la propiedad del suelo no existiese (Harvey, 1992:188), ocultando el carácter absoluto del espacio y las rentas monopolistas que pueden generarse bajo ciertas condiciones. Pero, fundamentalmente, Marx rechaza la suposición ricardiana de que la renta es apropiación de los poderes originales e indestructibles de la tierra (ibíd: 188); y la considera, en cambio, como apropiación de plusvalía.

Para exponer la teoría clásica marxista sobre la renta del suelo, deben tenerse por consideración las siguientes afirmaciones: el suelo no es escaso ni tampoco contiene valor como fuerza productiva. La escases del suelo es consecuencia de la propiedad territorial y su precio es consecuencia de la renta producida socialmente. Esto rechaza de plano el postulado neoclásico de que “la renta se entiende como la ganancia producida por un factor de producción escaso, y el suelo no difiere esencialmente del trabajo o del capital” (ibíd: 185). De acuerdo a la teoría clásica marxista, referida principalmente a los escritos del tomo III de El Capital (teoría de la plusvalía), la renta del suelo es la forma económica en que se realiza la propiedad, y corresponde a una porción de plusvalía apropiada por el dueño del suelo. La propiedad del suelo es la institución que permite la apropiación de la plusvalía generada socialmente y opera como factor productivo para la generación de valor, pero no constituye valor en sí. Esta es la principal crítica que desliza Marx frente a la concepción ricardiana de la renta de suelo. La pregunta que debe formularse es la siguiente: ¿cómo puede asignársele precio al suelo si éste no contiene valor? La respuesta que entrega Marx es que el precio del suelo se determina por las rentas, que en rigor dependen de los precios

de los productos, por lo que el mercado del suelo no realiza intercambio de valores sino de posibilidades de apropiación de renta de acuerdo al mercado de los bienes producidos sobre o en él¹².

En orden a lo expuesto, la renta de suelo se determina en los precios de los productos que permite en tanto factor o condición de producción. Así, el propietario del suelo podrá obtener una renta de acuerdo al valor de uso del suelo que realice el propietario del capital. A saber, Marx identifica tres tipos de renta que hacen referencia a las relaciones sociales de producción entre la clase rentista y capitalista: Monopólica, Diferencial (I y II) y Absoluta.

a) Renta Monopólica

En primera instancia, todos los problemas de competencia espacial tienen un origen en el carácter intrínsecamente monopolista del suelo, ligado a la dimensión absoluta del espacio. En rigor, jamás podrá haber más de una parcela de terreno exactamente en el mismo sitio, ante lo cual la institución de propiedad del suelo concede privilegios monopolistas sobre dichas parcelas (Harvey, 1992). Como señala Marx (1975:669), “la propiedad del suelo presupone el monopolio de ciertas personas que les da derecho a disponer sobre determinadas porciones del planeta como esferas privativas de su voluntad privada”. Siendo esta una condición esencial de la propiedad del suelo, se puede concluir que todos los tipos de renta están determinados por cuán monopólico es el poder de sus dueños (Harvey, 1990; Clark, 1988).

La renta monopolista se realiza cuando es posible cobrar un precio que se fija “independientemente del precio determinado por el precio general de producción o por el valor de los productos” (Marx 1975:719). En otras palabras, el propietario del suelo puede obtener una renta monopolista cuando existe la posibilidad de imponer un precio monopolista al producto (Harvey, 1992). Si bien esta forma de renta no se considera importante en la agricultura, en zonas urbanas la renta monopolista logra explicar el comportamiento de los precios del suelo y la vivienda (Harvey, 1992).

Así, la condición de la renta monopolista puede sintetizarse de la siguiente manera: “la base para la formación de la renta monopolista es el poder de los propietarios del suelo, bajo ciertas condiciones, de forzar el precio de los commodities (productos) sobre el valor a un precio monopólico arbitrario” (Clark, 1988:61). Ahora bien, para realizar estas rentas monopólicas el capitalista debe estar dispuesto a subir los precios de sus productos a costa de sostener su localización, razón por la cual toda renta monopólica de suelo se basa en la formación de monopolios en el mercado de los productos.

b) Renta Diferencial

¹²La teoría de la renta de la tierra resuelve el problema de cómo la tierra, que no es un producto del trabajo humano, puede tener un precio e intercambiarse como una mercancía. La renta de la tierra, capitalizada como el interés de sobre algún capital imaginario, constituye el valor de la tierra. Lo que se compra y se vende no es la tierra, sino el derecho a la renta que produce. El dinero que se desembolsa equivale a una inversión que produce intereses. El comprador adquiere un derecho sobre ingresos futuros previstos, sobre los frutos futuros del trabajo (Harvey, 1990:370).

Por su parte, asociada al nombre de Ricardo, la renta diferencial fue inicialmente aplicada al suelo agrícola en tanto diferenciación de las condiciones espaciales que fijan los costos de producción. Las rentas diferenciales se entienden como diferencias entre los costos individuales de producción de las mercancías y el costo general de producción que regula los precios comerciales de las mercancías (Harvey, 1992). De acuerdo con estos diferenciales, la renta queda fijada por el precio de producción en la peor de las tierras (Harvey, 1990). Distinto a lo que sucede en las rentas monopólicas, los propietarios de suelo no están en condiciones de presionar al alza de los precios de las mercancías.

En términos generales, la renta diferencial se debe a diferencias en fertilidad, situación (condiciones de localización) o intensidad de inversión (Harvey, 1990; Clark, 1988). De acuerdo a estos factores, se pueden distinguir dos tipos de renta diferencial: la Renta Diferencial I (RD-I) y la Renta Diferencial II (RD-II).

La RD-I tiene como su principal base la plusvalía diferencialmente producida por la aplicación de iguales cantidades de capital a suelos que varían en fertilidad o condiciones de localización (Clark, 1988). La RD-II, por su parte, está basada en la plusvalía diferencialmente producida por la aplicación de diferentes cantidades de capital a suelos con iguales condiciones de fertilidad y localización (Clark, 1988). Mientras la RD-I está basada en diferencias en el suelo que son estables a largo plazo (diferencias de situación y fertilidad que se encuentran como variables espaciales y relativamente constantes en el tiempo), la RD-II está basada en diferencias de capital invertido que deben ser altamente transitorias (Clark, 1988).

Para el caso de la presente investigación, se empleará en genérico el término de renta diferencial (RD) aunque sea evidente la predominancia de RD-II en el entorno urbano.

c) Renta Absoluta

Como se ha dicho, la renta diferencial está en función de la calidad de la parcela de suelo respecto al resto de las parcelas, y la renta monopólica está en función de la escases relativa de un tipo específico de suelo dada la concentración de propiedad. Sin embargo, Marx (1975) detectó que un propietario de suelo estaría en condiciones de cobrar una determinada renta independiente de la calidad de su parcela y del poder monopólico que tenga sobre un tipo específico de suelo.

En particular, la renta absoluta es la posibilidad de extraer renta del suelo marginal (peor suelo para un determinado sector productivo), en circunstancias de que el propietario podría sustraer su parcela de suelo y dejar a un productor sin realizar su actividad. Pero, a diferencia de la renta monopólica, en este caso la renta del propietario no se explica por el hecho de tener 'gran cantidad de un tipo específico de suelo', sino porque al ingresar su parcela al sistema social (o económico si se quiere) permite la realización de gran cantidad de valor (trabajo humano). Esta cantidad de trabajo que ingresa a la economía es alta en relación a la productividad, razón por la cual Marx asocia directamente la renta absoluta

con sectores de baja composición orgánica del capital (Clark, 1988). Entendida ésta como una baja relación capital-trabajo¹³ (intensiva en trabajo y poco cualificada tecnológicamente), implica que la renta absoluta se realiza fundamentalmente en la agricultura u otros sectores de poca dotación de capital. El ingreso de estas actividades intensivas en trabajo, según la ley del valor de Marx (1975), aumentan los precios de los productos y, por tanto, también aumenta la plusvalía obtenida principalmente por aquellos sectores de mayor composición orgánica del capital. Por esta razón, los propietarios de suelo están en condiciones de cobrar una determinada renta al conjunto de capitalistas que se ven beneficiados por la entrada de mayor valor a la economía (Jaramillo, 2009). Esto explica que el propietario del suelo que permite la agregación de este nuevo valor pueda también cobrar una renta, que aumenta en la medida en que operen efectos de barrera que impidan la igualación de los precios de mercado y las tasas de ganancia entre los productores (Harvey, 1990; Clark, 1988; Jaramillo, 2009).

En definitiva, la renta absoluta se obtiene mediante el ingreso de más trabajo humano a la economía, posibilitado por la agregación de nuevas parcelas de suelo a la producción. El propietario, incluso teniendo un suelo desventajoso (en lo diferencial) y de poca extensión (en lo monopolístico), puede cobrar por la utilización de su suelo puesto que, de lo contrario, no podría agregarse más valor-trabajo a la economía. Esta situación puede afectar al resto de las parcelas de suelo, elevando las rentas del conjunto de propietarios (Jaramillo, 2009). Como se indicó anteriormente, dicha espacialidad absoluta está basada en la agregación de nuevos lugares (suelos, para estos efectos) que no habían sido incorporados al sistema social.

La renta absoluta suele ser tratada como si fuese poco relevante para estudios urbanos ya que, al ligarse a sectores con baja composición orgánica del capital, está frecuentemente asociada a actividades agrícolas. No obstante, Clark (1988) reposiciona la renta absoluta en los centros urbanos, destacando que es posible aplicarla a contextos de suelos no desarrollados dentro de la ciudad, en donde la actividad inmobiliaria esté produciendo sus propias condiciones para desarrollarse, sin la transferencia de valor desde otros capitales fijos construidos en la ciudad. Clark (1988) critica en este sentido la poca operatividad que le entrega Harvey (1990) a la renta absoluta, relegándola a suelos marginales fuera de la ciudad. Para Clark (1988), la renta absoluta en la ciudad es la agregación de nuevas parcelas de suelo que no han sido dotadas de capitales ni condiciones infraestructurales y que se incorporan a sectores productivos (inmobiliario), no apropiando externalidades sino que apropiándose de una parte de la gran cantidad de trabajo humano que entra a la

¹³“Cuando decimos que el capital de una determinada rama de producción tiene una composición orgánica más baja que el capital social medio no hacemos más que expresar en distintos términos el hecho de que la productividad del trabajo social de esta rama concreta de producción es inferior al nivel medio de productividad, pues el nivel de productividad alcanzado se manifiesta en el predominio relativo del capital constante sobre el variable, o sea, en el descenso continuo de la parte que un capital determinado invierte en salarios. Por el contrario, la alta composición orgánica del capital en una esfera de producción dada, indica un desarrollo de la capacidad productiva superior al nivel medio” El Capital, Tomo III (Marx, 1975:633).

economía debido a la apertura de estos suelos al mercado. Por esta razón, la renta absoluta puede ser considerada como un cobro del propietario de suelo por el hecho de agregar nuevo suelo disponible para la producción, independiente de las condiciones técnico-productivas que tenga el suelo.

d) Renta aplicada al suelo urbano

Como se ha mencionado, los precios de las mercancías que se transan en el mercado son los que determinan la renta del suelo. Esto se torna relativamente simple en la agricultura donde los productos que se generan entran a un mercado amplio de competencia y la valorización de los productos no depende esencialmente de la localización (el valor de uso de un producto es relativamente similar aun cuando sea producido en localidades muy distantes o diversas). Por lo tanto, la renta se determina de acuerdo a un precio relativamente fijo y un costo de producción que sí depende de la tierra, su fertilidad y localización.

Sin embargo, aplicado al suelo urbano surgen una serie de complicaciones. Según Clark (1988), hay tres dificultades esenciales para aplicar la teoría de rentas diferenciales al suelo urbano: 1) la relevancia de la renta monopolista en el contexto urbano, 2) las diferentes bases de renta en suelos agrícolas y urbanos, 3) las considerablemente más complejas relaciones implicadas en el proceso de desarrollo urbano en comparación a las relaciones propietario/usuario de suelo agrícola.

La primera complicación estriba en el énfasis que tiene el poder monopólico de la propiedad del suelo en general, ya que si bien es la base de todas las formas de renta (Harvey, 1990, Clark, 1988), gravita principalmente en el entorno urbano. La segunda tiene que ver con que en la agricultura la tierra entra como un instrumento de producción, mientras en el contexto urbano el suelo es una condición para el emplazamiento, el sitio, la base espacial de las operaciones (Clark, 1988). Esta es la razón por la cual se dice que en el contexto urbano el precio del suelo es función de todo lo que pasa fuera del terreno y en nada de las condiciones internas. La tercera complicación se refiere precisamente al predominio de la RD-II en el entorno urbano, asociada a inversiones en capital fijo que dinamizan la situación de localización y complejizan la realización de las rentas. Como en el suelo urbano la situación de localización no es relativamente permanente como en el suelo agrícola, y la aplicación de capital adquiere relevancia mas no la fertilidad de los suelos, el desarrollo urbano se torna una disputa constante por la apropiación de la renta, presionando a la mercantilización de los suelos.

En orden a lo expuesto, las inversiones en capital fijo –que son las de carácter dinámico propias del entorno urbano- presionan a la mercantilización del suelo, tensionan las relaciones de propiedad y, para el caso de estudio de esta tesis, se traducen en presiones económicas a residentes y otros usuarios de suelo descapitalizados. En este sentido, los conceptos de desarrollo geográfico desigual y destrucción creativa se tornan relevantes para analizar los procesos de apropiación de plusvalía en los centros urbanos. A continuación se

abordan estos conceptos, para lo cual es necesario comenzar presentando la distinción que realiza Harvey (1990) en torno a la existencia de capital fijo y fondo de consumo en la producción de renta urbana.

2.1.2. Renovación urbana como forma de apropiación de la renta del suelo en áreas centrales

Partiendo de la base de la teoría económica marxista, debe recordarse que el capital se define como valor en movimiento; por lo tanto, cuando se habla de capital fijo se está hablando de una particular forma de movimiento del valor. Una definición marxista de capital fijo debe lograr des-cosificarlo, no mirarlo como cosa u objeto material acabado, sino someterlo a la dialéctica de su propia transformación de uso en el proceso productivo. En palabras de Harvey (1990:211), “el capital fijo no es una cosa sino un proceso de circulación de capital por medio del uso de objetos materiales, como las máquinas (...) no puede definirse independientemente del uso que se les da a los objetos materiales.”. Por lo tanto, un mismo objeto material puede experimentar cambios en el modo de producción de valor o circulación del capital que lo hagan aparecer y desaparecer como capital fijo.

Dado que los objetos materiales pueden ser usados de diversas formas, es de máxima importancia dar cuenta de cuáles usos implican realmente la realización de la materia como capital fijo. Si bien esto conlleva mayores dificultades metodológicas para la investigación empírica, debe quedar en claro el principal criterio de definición del capital fijo: “sólo los instrumentos de trabajo que se usan realmente para facilitar la producción de plusvalía son clasificados como capital fijo” (Harvey, 1990:211). Considerando, entonces, que los objetos materiales pueden ser usados de diversas formas, y restringiendo el término capital fijo a aquellos que se usan para producir plusvalía, “la cantidad total de capital fijo puede aumentar o disminuir simplemente cambiando los usos de la cosas existentes” (Harvey, 1990:211).

Coherente a lo anterior, si un capital fijo deja de formar parte del proceso de producción capitalista, también deja de operar como capital fijo. Esto es importante para reafirmar que el capital fijo depende del uso que se le dé a la materia. En caso de que no se dé un uso correspondiente a la producción capitalista, la materia pierde su condición de capital fijo. Esta reflexión es la que lleva a Harvey (1990) a plantear la diferencia entre capital fijo y fondo de consumo, siendo éste un instrumento para los procesos re-productivos (hogar, parques, espacios públicos, etc.). Esta distinción debe tenerse en cuenta para entender dónde se genera la plusvalía dentro del espacio urbano. No es posible hablar de edificaciones que formen parte del proceso de producción de plusvalía si, en efecto, operan como sustento al proceso re-productivo.

Por otra parte, contrario a lo que supuestamente se plantea, el capital fijo no es sinónimo de materia inmóvil. La movilidad no es lo que define al capital fijo, sino la circulación. Vale decir: el capital fijo se caracteriza por circular lentamente en la esfera económica, ya que

traspasa valor al producto generado sin reconstituirse físicamente en el mismo. Al no experimentar un consumo productivo que transforme su materialidad reconstituyéndose físicamente en el producto final –como lo hace el capital circulante–, el capital fijo se caracteriza por ser un tipo de capital de alta durabilidad (Harvey, 1990). Para los estudios de renovación urbana, el concepto de capital fijo es sumamente interesante ya que expresa la contradicción de ser, por un lado, parte del proceso de acumulación capitalista y, por otro lado, una existencia material de larga durabilidad que impide la emergencia de nuevos y mejores capitales en el mismo emplazamiento. El problema del capital fijo es, justamente, su durabilidad manteniendo un determinado valor de uso; razón por la cual puede definirse el capital fijo como “un valor aprisionado dentro de un valor de uso específico” (Harvey, 2007:265).

Precisamente, la durabilidad del capital fijo, y su valor de uso específico, hacen que sea necesaria la sustitución o reemplazo del capital cuando éste se encuentra desgastado físicamente –perdiendo valor de uso– o cuando entran en competencia capitales de mayor desarrollo tecnológico. En esta situación de sustitución o reemplazo del capital fijo, se produce la destrucción creativa, que consiste en transformar la estructura económica a través de la competencia por nuevas tecnologías, nuevas fuentes de abastecimiento, nuevos tipos de organización (Schumpeter, 1976:84; citado en López, 2008). La destrucción creativa opera en el entorno construido como reemplazo de capitales fijos asociados a estructuras espaciales. En este caso se trata de capitales fijos con existencia material inmóvil –o de costosa movilidad–, que sirven a la acumulación capitalista, pero a su vez conforman estructuras espaciales que “actúan como barreras para una mayor acumulación, ya que son fijas e inmuebles” (López, 2008).

De acuerdo a esto, la renovación urbana es una forma de destrucción creativa en el ambiente urbano construido que posibilita nuevos procesos de acumulación de capital. Se caracteriza por su localización sobre ambientes urbanos deteriorados, con buenas condiciones de centralidad y conectividad, que generan una situación de alta potencialidad en el valor de uso futuro del suelo. Desde la teoría marxista de la renta del suelo, se entiende este proceso como la producción de una renta de suelo diferencial (RD-II) basada en la transferencia de valor de los nuevos capitales fijos invertidos (carreteras, líneas de Metro, equipamientos urbanos, mejores sistemas de urbanización, etc.); derivando en la necesaria destrucción de calles, edificaciones y, en definitiva, del resto de los capitales fijos anteriormente invertidos.

Consistentemente, la renovación urbana debe entenderse como un proceso de transformación socio-espacial inherente a la contradicción capitalista de la producción del espacio urbano (López, 2008, 2010; Smith, 1996) y no como una situación coyuntural de recuperación de espacios deteriorados o de escaso valor de uso. La vuelta al centro, o vuelta a la ciudad (Véase concepto en Lees, Slater & Wyly, 2008), es sinónimo de destrucción creativa en el ambiente construido, a través de inversiones en renovación urbana.

Existiendo diversos tipos de renovación, en la presente investigación se aborda la renovación a gran escala, asociada a capitales inmobiliarios con alta capacidad de inversión, orientado fundamentalmente a la producción de edificios residenciales en altura. Por lo tanto, se realiza una destrucción creativa del fondo de consumo: las viviendas, los parques, el equipamiento vecinal, etc., se disponen como instrumentos para el consumo y la reproducción social en la ciudad, constituyendo las barreras que luego deben destruirse en el proceso de acumulación de capital (Harvey, 1990). Entendiendo a nivel general el proceso de destrucción creativa de las áreas centrales como apropiación de renta urbana mediante reinversión de capital, es posible enmarcar una definición de gentrificación desde un enfoque estructural marxista.

2.2. Gentrificación y teoría del *Rent Gap* aplicada al Gran Santiago

2.2.1. Gentrificación estructural

Como se mencionó anteriormente, la génesis del concepto gentrificación se asocia a la acuñación de la socióloga británica Ruth Glass en 1964. Para lograr una síntesis conceptual, puede descomponerse la principal frase de Glass donde se define gentrificación, la cual es citada por diferentes fuentes (Smith, 1996; García, 2001; Lees, Slater, Wyly, 2008; Herzer, 2008) para despejar el campo semántico. En dicha frase se destacan las siguientes características que permiten conceptualizar la gentrificación: barrios de clase trabajadora invadidos por clases medias; viviendas pobres de alquiler remodeladas como residencias caras y elegantes; desplazamiento de la clase trabajadora; propagación del efecto hacia barrios vecinos.

Si bien los rasgos recién exhibidos constituyen el campo semántico de la gentrificación, el término no ha estado exento de una discusión respecto a su correcto empleo; sumado a las polémicas o diferencias suscitadas por la traducción al español¹⁴. En términos generales, la discusión sobre gentrificación se basa en las siguientes interrogantes: ¿cuál es la relación social entre gentrificados y gentrificadores? ¿es una relación de clase, de estatus, de grupos culturales, etc.? Y, por otra parte, ¿siempre se produce desplazamiento o expulsión de los gentrificados, o puede existir gentrificación sin desplazamiento?

Respecto a la relación social del proceso, se identifican categorías muy diversas que complejizan el estudio de la gentrificación, ya que algunos rescatan la teoría marxista para referirse a las relaciones de clase, señalando que los gentrificadores pertenecen a una clase capitalista que produce el espacio (Smith, 1996); mientras otros transitan hacia categorías más laxas al decir que se trata de invasiones de la clase media (ver Herzer, 2008).

¹⁴Entre términos como recualificación social, aburguesamiento, aristocratización o elitización, García (2001) opta por éste para traducir gentrificación, ya que si bien aburguesamiento corresponde a una traducción más literal, elitización no restringe a una clase burguesa ni aristócrata, sino que concibe el recambio social como el ingreso de un grupo social emergente –no necesariamente perteneciente a la burguesía o a la aristocracia- de elite. Bajo este término, se entiende que la apropiación del espacio se realiza por parte de un grupo privilegiado, con capacidad de influencia social, de liderazgo y de influir en la toma de decisiones (García, 2001).

La otra vertiente del debate sobre gentrificación es la referida al concepto de desplazamiento, debido a las implicancias sociales que lleva consigo en los procesos de renovación urbana. Como sostiene Slater (2009) y Shaw (2008), el desplazamiento es el hecho político más relevante en los procesos de gentrificación e implica una serie de presiones sociales, políticas y económicas sobre las clases más vulnerables. Según Shaw (2008), el desplazamiento ha sido ocultado en los estudios de gentrificación por razones de orden metodológico (dificultad en el registro y la medición del desplazamiento) pero también de orden político: las políticas urbanas neoliberales y los fondos para la investigación están desincentivando la documentación sobre desplazamiento (Shaw, 2008). Si bien gran parte de los estudios sobre el tema concuerdan que la gentrificación conlleva desplazamiento, el debate sigue abierto en torno a qué implica el desplazamiento: ¿es meramente un acto de sucesión natural en los barrios, es un requisito para el equilibrio urbano, o es una expresión de la dialéctica de apropiación desigual de la renta del suelo?

Si bien existen consensos respecto a los principales rasgos que permiten la investigación empírica en gentrificación, no puede evadirse el robusto debate respecto a los marcos explicativos e interpretativos. Se distinguen fundamentalmente dos enfoques: cultural (orientado en el consumo) y estructural (orientado en la producción de vivienda). Por una parte, el enfoque cultural basa su interpretación del fenómeno en la emergencia de nuevas preferencias locacionales de la vivienda en algunas ciudades europeas –principalmente Londres- y norteamericanas. Aduce a cambios culturales y socio-demográficos que repositionan la demanda residencial por el suelo urbano central, generando nuevas inversiones inmobiliarias en barrios centrales deteriorados (Herzer, 2008; Lees, Slater, Wyly, 2008). La tendencia a la reducción de los integrantes de los núcleos familiares, como la emergencia de nuevas clases medias, son algunos factores socio-demográficos que estarían incidiendo en el aumento de la demanda por suelo central (Herzer, 2008). Las tendencias culturales de grupos alternativos como artistas, bohemios y otros, también son consideradas como factores culturales que conducen a la renovación y gentrificación de un barrio.

En cuanto al enfoque estructural, éste basa su interpretación en la emergencia de nuevas posibilidades para la realización del capital inmobiliario en las zonas centrales (Herzer, 2008). Más allá de las nuevas tendencias culturales y socio-demográficas, el factor que condiciona el proceso es la disponibilidad de capitales y su capacidad para movilizarse y producir espacio. Desde este enfoque, los gentrificadores no son necesariamente los grupos sociales que llegan a vivir a un barrio, sino la clase social que genera producción inmobiliaria a mayor escala y que estructura la oferta y el desarrollo posterior del barrio (Smith, 1996). Al poner el centro del análisis en las relaciones de clase, se quiere relevar el hecho de que en la producción del espacio existen procesos de apropiación material del trabajo socialmente realizado, en forma de renta de suelo urbano.

Lo anterior no quiere decir que la demanda habitacional no ejerza influencia sobre la producción inmobiliaria y los procesos de gentrificación, sino que indica que los principales agentes productores de gentrificación son quienes poseen el capital requerido para detonar la inversión. Esto hace que, desde un enfoque estructural, la producción del espacio sea comandada por una clase capitalista capaz de realizar inversiones inmobiliarias; y co-ayudada por consumidores que son sólo uno de los tantos actores que participan de la gentrificación (Smith, 1996). Más allá de los flujos poblacionales que se detonan en la renovación de las áreas pericentrales, la gentrificación es un movimiento de capitales que aprovechan condiciones estructurales del espacio para obtener altas tasas de ganancia en forma de renta de suelo urbano. Coherente al enfoque estructural, sin estas condiciones no existiría la demanda, ya que ésta se construye en base a la estructura productiva y su poder monopólico. En palabras de Smith (1996),

“La gentrificación es el proceso a través del cual barrios de gente y clase trabajadora de la zona céntrica de la ciudad son renovados por el influjo de capital privado y compradores de clase media” (Smith, 1996: p.44)

De acuerdo a esta definición, la gentrificación debe ser estudiada como proceso de des- y re- inversión en zonas urbanas consolidadas, generando mecanismos de des- y re- poblamiento con nuevos patrones espaciales de composición socio-económica de la población. Como señala Smith (1996), una teoría de la gentrificación necesita explicar el proceso histórico de desvalorización del capital existente en las zonas pericentrales y, conjuntamente, explicar el camino por el cual esta desvalorización genera la posibilidad de realizar reinversiones en la zona (Smith, 1996). Precisamente, dentro de los factores que explican las reinversiones está el factor de preferencias locacionales de los consumidores; más como demanda colectiva a gran escala que como preferencia individual o de pequeños grupos sociales (Smith, 1996). En rigor, la gentrificación desde el enfoque estructural puede resumirse en el imperativo título del primer artículo de Neil Smith (1976) sobre la cuestión: una vuelta a la ciudad movilizada por el capital, no por las personas.

2.2.2. La teoría de la brecha de renta de Neil Smith

La teoría del rent gap (traducida al español como brecha de renta por López, 2008), propuesta originariamente por Neil Smith (1979) para entender los procesos de gentrificación en ciudades norteamericanas, concibe la renovación urbana como un proceso de producción espacial que detona reinversión inmobiliaria; siendo ésta un modo de apropiación de la renta posible de extraer de suelos centrales y peri-centrales. La reinversión inmobiliaria surge, precisamente, cuando se combina el efecto de depreciación del suelo en su situación actual de uso y el efecto de apreciación del suelo por su condición estructural de localización. Independiente del alto valor de uso que pueda tener el barrio en su conjunto para sus habitantes en un momento dado, la presión de la gran cantidad de demandantes que quieren usar dicho suelo genera un desequilibrio que se expresa en renovación urbana.

La teoría de la brecha de renta es un marco explicativo que permite dimensionar la gentrificación –y la renovación urbana- como proceso gradual con etapas definidas, orientadas al entendimiento de los diferentes momentos de inversión, desinversión y reinversión en zonas peri-centrales. Esta teoría supone que, por una parte, la producción de una renta potencial en aumento progresivo y, por otra parte, la producción de una renta capitalizada que oscila de acuerdo a la des- y re-valorización del suelo en sus presentes usos. La renta capitalizada de suelo (RCS) se define como “la actual cantidad de renta de suelo que es apropiada por el propietario de suelo dado el presente uso” (Smith, 1996); mientras la renta potencial de suelo (RPS) es “el monto que podría ser capitalizado bajo el mejor y más intenso uso del suelo” (Smith, 1996).

La brecha de renta se entiende, en dichos términos, como la diferencia entre las rentas capitalizadas de suelo obtenidas por los agentes que intervienen en el desarrollo inmobiliario [$Br = RCS2 - RCS1$]. Pero, como sostiene Smith (1996), la gentrificación –y la renovación urbana- contiene la contradicción de que ocurre cuando la renta potencial está en sus más altos valores y, sin embargo, las RCS que obtienen los propietarios-rentistas son suficientemente bajas como para implicar precios de suelo atractivos para el desarrollador inmobiliario. Mientras ambas clases se benefician económicamente de la renta potencial, la acumulación de la clase capitalista dependerá de la manera en que disminuye la RCS de los rentistas (Smith 1996). La relación entre las RCS de ambas clases puede concebirse como una tasa de concentración de renta. Si una zona determinada de la ciudad tiene altas brechas de renta implica una mayor absorción de renta de los agentes, pero es la tasa de acumulación aquella que indica cuánta de esa renta se recompone en capital y cuánta se transforma en ingreso a una clase no capitalista.

Para observar la apropiación desigual de renta y entender la gentrificación en su dimensión procesual, se torna indispensable esquematizar la teoría de la brecha de renta de Smith (1996), modelada en un esquema de cinco fases. A saber, dicho esquema supone un primer momento de edificación en el cual la RPS es igual a la RCS (momento A de la Figura 8). Sin embargo, bajo la lógica del ambiente construido como obstáculo para el desarrollo inmobiliario, se comienza a producir la diferencia entre ambas rentas. Por una parte, la renta capitalizada desciende debido al desgaste del capital fijo y a su desvalorización relativa respecto al espacio urbano circundante que ha sido producido en nuevas y mejores condiciones. Y, por otra parte, la renta potencial aumenta progresivamente de acuerdo a factores como la mejora de las técnicas de construcción, mejora en condiciones de transporte y dotación de equipamiento, etc.

A medida que se comienza a producir la diferencia entre las rentas, Smith (1996) plantea que los propietarios-rentistas se ven desincentivados a invertir en mejorar sus propiedades, “produciendo una merma en la calidad de la edificación, una baja considerable en las rentas percibidas, y un efecto de abaratamiento de las rentas que se expandirá al resto de las

propiedades del barrio” (López, 2008:6). Esta situación está inscrita en la segunda etapa que identifica Smith (1996) en el proceso de producción de la brecha de renta (B).

La tercera etapa que se propone bajo este modelo explicativo corresponde al “Blockbusting” y/o “estallido” (C). Estos son mecanismos de aceleración del proceso de devaluación del suelo, en orden a disminuir la RCS. El blockbusting opera como un conjunto de acciones deliberadas por parte de agentes inmobiliarios interesados en la renovación urbana. En el caso de las ciudades norteamericanas, el blockbusting se asocia a la provocación de conflictos barriales por parte de agentes inmobiliarios, quienes han despertado en algunos casos sentimientos xenofóbicos introduciendo familias afrodescendientes a barrios de „población blanca“, para facilitar la venta de terrenos por parte de dichos propietarios y, así, re-venderlas a mayor precio a otras familias “de color” (Smith, 1996). Por su parte, el estallido es un proceso similar pero que opera sin la acción deliberada de los agentes inmobiliarios (Smith, 1996), siendo igualmente una presión al desplazamiento de los residentes debido a conflictos barriales.

La cuarta etapa del proceso de gentrificación según el modelo de la brecha de renta de Smith (1996) es el “Redlining”, que consiste en el retiro de las instituciones financieras que prestan dinero para inversión en mejoras a la propiedad (D). De esta manera, “las instituciones financieras que podrían operar en el lugar declaran estas áreas como inviables, dificultando aún más el acceso a fondos para mantención y reparación por parte de los habitantes locales” (López, 2008). Este mecanismo dificulta las posibilidades de inversión, facilitando el progresivo deterioro del capital fijo en la zona.

La quinta etapa que identifica Smith (1996) es el abandono progresivo de las propiedades, no por inutilizables sino por no ser rentables (E) (López, 2008). Cuando los propietarios-rentistas ya no pueden recaudar suficiente renta de alquiler para cubrir los costos necesarios (ej. Impuestos), los lugares son abandonados. En esta etapa de devaluación, hay un cierto incentivo para que los propietarios-rentistas destruyan sus propias propiedades a través de incendios y recoger el seguro (Smith, 1996).

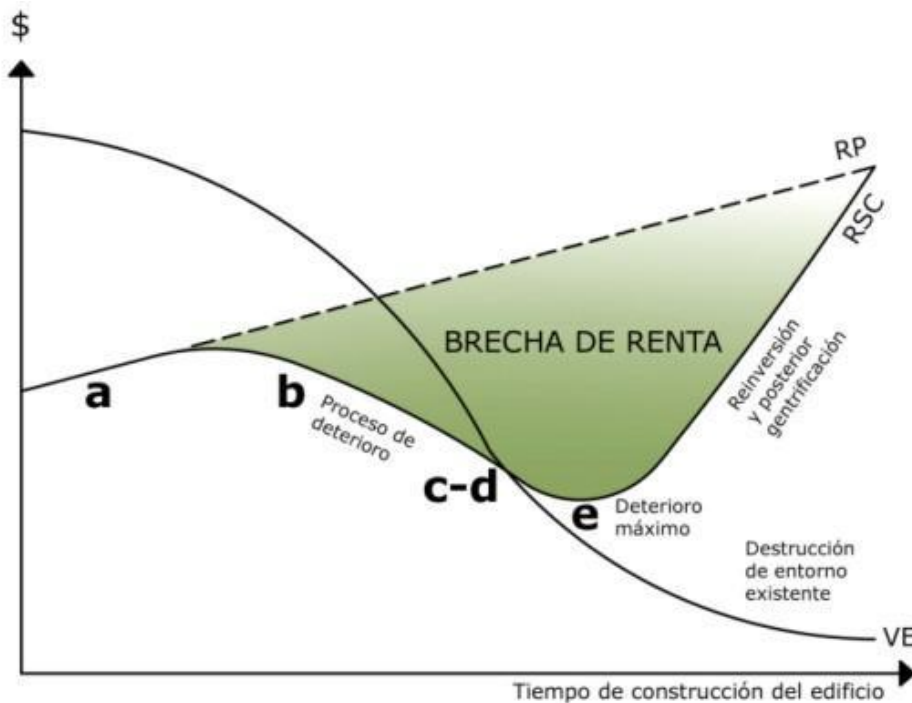


Figura 8. Producción de Brecha de Renta. Fuente: López (2008).

Al momento en que se produce la renovación, aumentando la capitalización de la renta de suelo según la renta potencial, el proceso vuelve a un estado inicial de equivalencia entre RCS y RPS. Este es el carácter cíclico del proceso. Ahora bien, después de la reinversión de capitales inmobiliarios en la renovación, quien se ha apropiado de la renta de suelo pasa a obtener lo que se denomina RCS-2. Esta renta capitalizada se diferencia de la anterior (RCS-1) porque se captura a través de la inversión, lo que hace que muchas veces el propietario poseedor de una RCS-1 no pueda apropiarse de la RCS-2 por falta de capital inmobiliario. De acuerdo a este conjunto de supuestos, las condiciones potenciales creadas para un determinado suelo son apropiadas por quienes disponen del capital para realizar la inversión en renovación. Es importante destacar las diferentes escalas en las que se produce la brecha de renta, ya que la valorización del suelo depende de agentes que operan escaladamente en el proceso de transformación del espacio urbano. Por una parte, se identifica una escala local de producción de renta de suelo, ya que los cambios que acaecen en el barrio o la unidad socio-espacial de menor tamaño condicionan el valor de uso del suelo y, por ende, la RCS. Mientras tanto, acontecen cambios a escala urbano-metropolitana, tales como cambios en infraestructuras de transporte y modificaciones en políticas y planificación urbana, que transforman la RPS (Smith, 1996).

2.2.3. Aplicación de la teoría de la brecha de la renta en Santiago de Chile

Como se señaló, esta teoría requiere de una aplicación en Santiago de Chile coherente a la estructura de clases sociales que componen las áreas centrales. Esto quiere decir: emplear

las herramientas conceptuales formuladas por Smith (1979, 1996) para analizar las relaciones existentes entre las clases sociales propietarias de los factores productivos – suelo, capital, trabajo- que producen la renovación urbana. Para estos efectos debe considerarse lo siguiente:

1) Concentración del suelo urbano: el modelo presentado por Smith (1979, 1996), y utilizado para analizar procesos de gentrificación en ciudades del ‘Norte Global’, se basa en estructuras de alta concentración de la propiedad del suelo, donde existen grandes rentistas de suelo urbano que alquilan vivienda. En contraste, las políticas de vivienda aplicadas desde los años 60’ en Chile han consistido en la entrega de suelo central a residentes de segmentos medios y medio-bajos; lo que trae por consecuencia una actual tasa de propietarios-residentes en las zonas de renovación del centro de Santiago cercana al 80% (López-Morales, 2009). El modelo chileno de propiedad privada del suelo urbano para los residentes implica, por ende, una estructura de propiedad desconcentrada donde prima el valor de uso del suelo por sobre la extracción de renta de alquiler. En rigor, persisten pequeños rentistas que históricamente han alquilado sus viviendas a segmentos populares y actualmente con énfasis en la demanda habitacional de inmigrantes latinoamericanos (Hidalgo y Torres, 2009); pero que no poseen suelo ni capital suficiente para absorber las rentas potenciales creadas.

2) Concentración del capital inmobiliario: otra diferencia estructural respecto a las ciudades del ‘Norte Global’ es la alta concentración del capital inmobiliario que detona la renovación urbana en Santiago. Mientras en el modelo de Smith (1979, 1996) quien detona la inversión inmobiliaria es la clase rentista, poseedora de suelo y cierto capital inmobiliario, en el caso de Santiago la alta corporatización y concentración de capitales inmobiliarios acelerada por las políticas neoliberales aplicadas desde mitad de la década del 70’ (De Mattos, 2006, 2007) configura un escenario de ‘exploración’ inmobiliaria por las áreas centrales en búsqueda de suelos para renovación. Sobre todo si se considera que desde entonces se viene produciendo una integración productiva de la actividad constructiva con la gestión inmobiliaria privada, a través de lo que denominara Sabatini (1990) como Sistema de Promoción Inmobiliario (SPI). Además de la concentración de agentes productivos y la integración de la actividad constructiva en sistemas de promoción más complejos, Cattaneo (2011) identifica que las reformas al mercado de capitales han implicado la participación nuevos agentes financieros, holdings, y fondos de inversión privados con preferencia para localizar sus proyectos inmobiliarios en áreas centrales.

3) Producción de renta: las reflexiones provenientes del ‘Norte Global’ centran la atención en la escala local de producción de renta (Smith, 1996), basada en las restauraciones y revitalizaciones de las áreas centrales impulsadas por una pequeña-burguesía¹⁵ compuesta

¹⁵una clase social que podría denominarse pequeño-burguesa por el carácter privado de sus emprendimientos, con pequeña inversión, y con un afán de distanciamiento social de las residencias tradicionales de los grupos sociales más altos. Esta clase compuesta por yuppies, artistas, bohemios, etc., invierten a pequeña escala sobre un barrio, lo que se traduce

de yuppies, jóvenes artistas, bohemios, etc. Si bien la relación entre lo local y metropolitano es parte de una dialéctica de producción social de escalas espaciales, donde se producen constantes re-escalamientos, es posible señalar que en Santiago de Chile el proceso de renovación urbana ha consistido predominantemente en la producción de renta de suelo a escala metropolitana (López, 2010a). Las iniciativas pioneras de revitalización de las áreas centrales no parecieran ser generativas del impetuoso proceso de renovación urbana comandado por grandes corporaciones de capital inmobiliario. Los casos del Barrio Lastarria, Barrio Bellavista, Barrio Italia¹⁶ y otros, constituyen tal vez primeras fases de procesos de gentrificación, pero en la actualidad no es sensato indicar que sean estas iniciativas las que generan las condiciones económicas para la renovación urbana.

4) Regulación: la producción material de la renta potencial debe ser coadyuvada por mecanismos de regulación que permitan la más eficiente absorción del capital fijo y fondo de consumo. Como se señaló, el modelo presentado por Smith (1996) denomina redlining a dichas regulaciones estatales y/o de instituciones financieras, bancos, prestamistas, etc., que se crean para cumplir funciones regulatorias con criterios de discrecionalidad espacial que incluyen-excluyen a determinadas parcelas de suelo del desarrollo inmobiliario (Aalbers, 2009). La implementación que propone López (2008) para el redlining en las Zonas de Renovación Urbana del Gran Santiago apela, precisamente, a la manera en que el Estado establece condiciones normativas para intensificar la actividad inmobiliaria y, conjuntamente, obstruir la inversión a pequeña escala en aquellas propiedades que estén aumentando su renta potencial a capturar por agentes inmobiliarios de mayor capital (López, 2008).

Sintetizando los elementos planteados, la diferencia sustancial del proceso de gentrificación en Santiago respecto al 'Norte Global' consiste en que la confrontación económica principal se realiza entre un capital inmobiliario altamente corporatizado y pequeños propietarios-residentes. La figura de los 'revitalizadores' no parece sustantiva en la producción de renta potencial, lo que permite sostener que: aun cuando pueda realizarse en algunos barrios históricos del centro de Santiago, con características empírico-contingentes similares a casos de ciudades europeas (Schlack y Turnbull, 2011; Inzulza, 2012), la colonización de estos grupos pioneros no ha reportado atracción para el capital inmobiliario de renovación a gran escala. Mientras Hackworth (2007) señala que en ciudades del 'Norte Global' este tipo de colonización pionera corresponde a una etapa inicial del proceso de gentrificación, que luego se corporatiza por capitales inmobiliarios externos al barrio (escala local), en Santiago no pareciera generarse dicho desarrollo. Pareciera que la alta concentración de estos capitales en Chile y su fácil acceso a suelo central a través de fusión de predios de pequeños propietarios produce condiciones suficientes para una producción capitalista concentrada.

posteriormente en una apropiación material de los rentistas del mismo barrio para aumentar las rentas de alquiler o vender sus propiedades.

¹⁶Véase publicaciones de Schlack y Turnbull (2011) e Inzulza (2012).

Como ha venido avanzando López (2009, 2010a, 2010b), el centro del debate de la gentrificación en Chile debe girar fundamentalmente en torno a las relaciones de confrontación económica entre la clase inmobiliaria y los pequeños propietarios residentes. Más aún cuando la nula regulación estatal en los precios y la cantidad de vivienda ofertada, y la integración de la actividad constructiva en sistemas vinculados a la gestión y promoción inmobiliaria, generan un escenario donde las ganancias de los agentes inmobiliarios se componen fundamentalmente de las rentas del suelo, más que de la mejora técnica en la construcción de la vivienda (Sabatini, 2000). Lo que se deriva, hipotéticamente, es una fuerte disputa por determinados suelos en las áreas centrales de alta renta para la actividad inmobiliaria; generando presión a la venta de predios por parte de los propietarios-residentes. Si bien los propietarios del suelo se pueden ver beneficiados a medida que aumenta la demanda de los agentes inmobiliarios, elevando los precios del mismo (Sabatini, 2000), lo cierto es que esto depende del impacto que el mismo proceso de renovación va generando en la zona.

Para teorizar sobre dichos impactos, que no son externalidades sino propios de la competencia espacial, a continuación se conceptualizan dos mecanismos: devaluación y desposesión del suelo. Se proponen estos conceptos para comprender no solo la apropiación de renta del suelo sino, en definitiva, el efecto de desplazamiento exclusionario. Luego, en la misma sección, se propone un concepto de gentrificación como exclusión social en y por el espacio (Aalbers, 2011), para dar paso a la discusión sobre el rol del Estado chileno en la gentrificación de Santiago.

2.3. Gentrificación: desplazamiento y exclusión

2.3.1. Desplazamiento exclusionario: prácticas de devaluación y desposesión del suelo.

Si para Smith (1996) la gentrificación es difícil de concebir sin una práctica activa de los rentistas de forzar el desplazamiento de los arrendatarios, puede transponerse al contexto chileno dicha práctica en el marco de las relaciones entre el capital inmobiliario y los pequeños-propietarios. Como Smith (1996) plantea en su teoría de la brecha de la renta, existe un proceso de devaluación de las áreas centrales y peri-centrales de la ciudad que es intrínseco al desarrollo desigual del espacio geográfico en un contexto de urbanización capitalista. Para Smith (1996), dicha devaluación se puede ver acelerada deliberadamente por los propietarios-rentistas del suelo, como uno de los mecanismos para poder expulsar a los arrendatarios de sus propiedades. Pero, como en el caso chileno el agente social que captura la renta potencial del suelo es un desarrollador inmobiliario privado que requiere primeramente comprar suelo, es éste quien ejerce presiones devaluatorias hacia los pequeños propietarios de las áreas centrales. Por su parte, López (2008) señala también la posibilidad de incorporar a este análisis la participación de agentes estatales coadyuvando al capital inmobiliario, mediante acciones de blockbusting, block-out y redlining (Smith,

1996) que conciertan una intensificación del deterioro de las viviendas en las áreas centrales, a la par que se producen las rentas potenciales.

Ahora bien, es preciso establecer una distinción conceptual entre lo que puede denominarse mecanismos de devaluación y desposesión del suelo. En rigor, esta distinción proviene de las concepciones relativas y absolutas del espacio. Mientras la devaluación del suelo corresponde a la existencia de un espacio relativo por parte de los residentes, el proceso de desposesión implica una espacialidad absoluta por parte de los mismos. Al decir de Harvey (1990) en el espacio relativo la localización de una parcela de suelo se valoriza en relación al conjunto de localizaciones hacia las cuales puede desplazarse el agente (en este caso residentes), identificando un centro o localización óptima desde la cual se valoriza el conjunto de las otras parcelas. Los residentes optan por estar lo más cerca posible de dicha localización. Por su parte, en el espacio absoluto la localización de una parcela de suelo se valoriza con independencia del resto de las localizaciones, puesto que el agente no puede, no requiere o no está en condiciones de desplazamiento.

Como se comentó anteriormente, esta misma discusión espacial es la que determina las distintas formas de renta: diferencial, monopólica y absoluta (Clark, 1988). Asimismo, la distinción entre espacio relativo y espacio absoluto sirve para teorizar diferencialmente aquellos casos donde: 1) los residentes están en condiciones de desplazarse hacia otras localizaciones, dependiendo de la renta que sean capaces de absorber en la venta de su propiedad (espacialidad relativa); 2) los residentes no están en condiciones de desplazarse, independiente de la renta que puedan absorber, razón por la cual sustraen sus propiedades del mercado de suelo (espacialidad absoluta). La existencia al menos teórica de este último caso, correspondiente a la espacialidad absoluta del sujeto residente, es la que posibilita convenir la aplicación del concepto desposesión y no devaluación.

Se entiende por desposesión aquel mecanismo, usualmente informal y extra-legal, por el cual se mercantilizan derechos sociales y medios socializados de producción que no formaban parte de la economía capitalista (Harvey, 2008). Aquellos bienes que forman parte de economías locales, campesinas, y aquellos referidos a la esfera de reproducción social, son presionados a su mercantilización (comodification) o re-mercantilización. El proceso de acumulación por desposesión permite actualizar el concepto de acumulación originaria de Marx, para referirse no solo a una etapa de formación inicial de la economía capitalista sino a mecanismos que siguen operando en la actualidad. La acumulación por desposesión puede operar en el espacio a través de la mercantilización y privatización de la tierra y la expulsión forzosa de las poblaciones campesinas, la conversión de diversas formas de derechos de propiedad –común, estatal, colectiva, etc.-; los procesos de apropiación de activos, incluyendo los recursos naturales, etc. (Harvey, 2008).

Así entendido, es posible observar procesos de acumulación por desposesión vinculados a las operaciones del capital inmobiliario y al proceso de urbanización en general. Salinas (2009) presenta el caso de las tierras ejidales en México, donde observa mecanismos

institucionales en los que el estado interviene en tierras de propiedad colectiva para detonar la mercantilización y desposesión de las mismas mediante el accionar de corporaciones inmobiliarias. Otro caso es el que presenta Skewes et al. (2010) donde se realizan mecanismos de desposesión mediante el ordenamiento del territorio y la regularización de economías informales en los paisajes estuariales del sur de Chile. Los recursos naturales también pueden ser desposeídos, tal como lo muestra Swyngedouw (2005) en las formas de desposesión del agua en diferentes países europeos y latinoamericanos.

Si bien en los casos presentados se desposee un derecho social, comunitario, propiedades estatales, cooperativas, etc., la desposesión de suelo puede ser interpretada más allá de la forma jurídica de la tenencia. Puede concebirse como un mecanismo orientado a forzar, aun ilegalmente, la re-mercantilización del suelo y la vivienda; en circunstancia de que los propietarios o usuarios de dichos bienes habrían optado realizar únicamente un valor de uso, retirando dichos bienes del proceso de producción de vivienda-mercancía. Si bien es indiscutible que el régimen de propiedad privada hace más difícil la aplicación del concepto de desposesión, reduciendo su importancia respecto a los procesos propiamente devaluatorios, es teóricamente importante distinguir ambos mecanismos puesto que reportan una diferencia notable para concebir la circulación de capital, las formaciones de renta urbana y los conflictos sociales en el centro de la ciudad. Harvey (2008) utiliza el concepto de desposesión para el caso de los conflictos urbanos en áreas centrales, tal como lo expresa en *El Derecho a la Ciudad*:

Aunque esta descripción fue escrita en 1872 [en referencia a F. Engels], es aplicable directamente al desarrollo urbano contemporáneo en gran parte de Asia –Delhi, Seúl, Bombay–, así como a los procesos de gentrificación de Nueva York. En el corazón de la urbanización característica del capitalismo radica un proceso de desplazamiento y lo que yo denomino «acumulación por desposesión». Se trata de la contra-imagen de la absorción de capital mediante el re-desarrollo urbano, que da lugar a numerosos conflictos en torno a la captura de suelo valioso en manos de las poblaciones de renta baja que han podido vivir en esas ubicaciones durante muchos años (Harvey, 2008:37).

Así, la desposesión debe ser entendida como la pérdida de un espacio absoluto por parte de comunidades residenciales, en tanto éstas no estuviesen dispuestas a la mercantilización de sus propiedades. Por su parte, la devaluación es un mecanismo interno de exclusión en términos redistributivos, de valor de cambio, donde los propietarios de suelo y vivienda “ganan o pierden” en función de su renta capitalizada de suelo (siguiendo la terminología de Smith, 1996). La diferencia entre ambos conceptos permite distinguir dos mecanismos realizados por los agentes inmobiliarios, que empíricamente son difícil de distinguir: 1) forzar, mediante acciones y externalidades negativas, a la mercantilización del suelo ocupado por residentes formales o informales (desposesión), 2) forzar, mediante acciones y externalidades negativas, a la baja en los precios de las propiedades para adquirir suelo central barato (devaluación). Esto permite, a su vez, distinguir de mejor manera las relaciones de clase constituidas en las áreas urbanas, ya que cuando las presiones inmobiliarias descritas recaen sobre propietarios-rentistas (arrendadores de vivienda o con

uso mixto vivienda-comercio), puede hablarse de procesos devaluatorios antes que desposesión; mientras las presiones a comunidades residenciales (ya sea de propietarios o arrendatarios con uso efectivo de la vivienda) podrían ser conceptualizadas de mejor manera como procesos de desposesión. Sobre todo en el caso donde existe mayor cohesión social, propiedades colectivas e incluso tenencias informales de las viviendas, como ocurre en gran parte de las ciudades latinoamericanas.

Tanto devaluación como desposesión son mecanismos combinados que se realizan en las áreas centrales. Para el caso de Santiago, la estructura de pequeña propiedad privada del suelo puede hacer más adecuado analizar el proceso en tanto devaluación, pero ello dependerá de la valorización (uso-cambio) dada por los residentes y, en definitiva, su disposición al desplazamiento. Es necesario mantener abierta la posibilidad de conceptualizar el proceso en tanto desposesión, lo que implica el supuesto teórico de que el capital inmobiliario realiza prácticas de presión para entrar al mercado, antes de obtener dentro del mercado un determinado precio de compra (pago de renta de suelo). Tanto Harvey (2008) como Smith (1984) reconocen el aporte sustantivo de Rosa Luxemburgo a una concepción espacial de los afuera y adentro del desarrollo capitalista, en base a la utilización del concepto de desposesión.

2.3.2. Gentrificación como proceso de exclusión social en el espacio y por el espacio

Se ha planteado la gentrificación como un desplazamiento exclusionario provocado por prácticas de devaluación y desposesión ejercidas desde capitales que intentan entrar a las áreas centrales habitadas de manera predominante por pequeños propietarios-residentes, adaptando a la realidad del Gran Santiago la teoría de la brecha de la renta de Smith (1996). Pero lo cierto es que no solo el desplazamiento exclusionario constituye gentrificación, como observara Marcuse (1985) y recalcará luego Slater (2009). Existen desplazamientos en cadena, o procesos históricos de desplazamiento que son importantes de enmarcar dentro de una teoría crítica de la gentrificación. De la misma manera en que la observación del desplazamiento compromete la predefinición de una escala espacial de resolución, es imprescindible la fijación de escalas temporales para observar los procesos de gentrificación.

Para salvar la interrogante planteada, se propone la distinción de Aalbers (2011) entre formas de exclusión social en el espacio y por el espacio¹⁷. Al hacer referencia a exclusión en el espacio se abarcan aquellas situaciones en donde una condición social (económica, étnica, cultural, de género, etc.) es generativa de una imposibilidad o dificultad al acceso a determinadas localizaciones; mientras exclusión por el espacio indica que las localizaciones de los grupos sociales son las principales condiciones para su exclusión social (Aalbers, 2011). Esta relación dialéctica entre espacio y sociedad (Santos, 2000) es la que permite

¹⁷ Siguiendo de manera más estricta la nomenclatura utilizada hasta ahora en el marco teórico, correspondería referirse a 'exclusión social *en y por* la localización'.

hablar de exclusión socio-espacial. Esto implica que, bajo ciertas condiciones materiales, es la localización espacial la que determina predominantemente la exclusión de ciertos grupos sociales del centro de la ciudad; mientras, bajo otras condiciones materiales, puede ser la condición social aquella que determine predominantemente dicha exclusión.

Lo anteriormente señalado es relevante cuando se considera que el desplazamiento exclusionario es un tipo de exclusión socio-espacial donde el carácter de la localización o fijación espacial –específicamente la residencia- es el que condiciona fundamentalmente la exclusión de los grupos sociales. Pero esto no quiere decir que sea la única forma de concebir la gentrificación, puesto que una concepción procesual e histórica de ésta sugiere trasladar el análisis de contingencia socio-espacial¹⁸ a un análisis histórico, en rigor espacio-temporal. En este sentido, se abre la discusión en torno a la gentrificación como forma de exclusión social en el espacio. No solo son gentrificados aquellos que están dentro de las áreas centrales y que experimentan desplazamiento exclusionario, sino también aquellos que no pueden acceder a estas áreas centrales y que, como grupo o clase social, históricamente han estado dentro de dichas zonas.

En rigor, lo que se plantea es que la gentrificación, por una parte, debe rescatar la espacialidad relacional en términos de que se reivindica estar dentro de un área central; y, por otra parte, inscribir una dimensión espacio-temporal que problematice no solo a aquellos que se encuentran situados actualmente dentro sino aquellos que estuvieron dentro en una situación histórica anterior y que, producto del aumento en las rentas del suelo, no pueden reingresar.

La gentrificación como exclusión social por y en el espacio inscribe una dimensión espacio-temporal de interés para la investigación. Concibe el desplazamiento exclusionario como una forma de gentrificación por el espacio, y abre la posibilidad de construir un concepto para aquellas expresiones de exclusión en el espacio. Probablemente se pueda utilizar el término recualificación, elitización (García, 2001), u otro que haga referencia al proceso por el cual determinados grupos sociales quedan imposibilitados de acceder donde antes accedían. Marcuse (1985) entendió este proceso como desplazamientos en cadena, dando cuenta de que hubo un desplazamiento anterior de dichos grupos sociales que se encuentran actualmente situados por fuera de las áreas centrales en un momento histórico determinado.

2.4. El Estado en el proceso de gentrificación

2.4.1. Estado y regulación del espacio urbano

Tras teorizar las relaciones entre capital inmobiliario y residentes en áreas centrales, se vuelve imperioso incorporar al análisis la participación del Estado tanto en la producción

¹⁸Se entiende por contingencia espacial un análisis centrado en los grupos sociales que se localizan en el espacio en un momento específico.

como en la regulación de la renta. Para esto se entregarán las consideraciones teóricas y, luego, algunos alcances sobre la implicación práctica en el proceso de renovación urbana de Santiago de Chile.

En términos generales, es consabido que la re-estructuración económica neoliberal, vinculada a la crisis del Estado keynesiano a mitad de los años 70', ha implicado un reposicionamiento del Estado a escala global, lo que ha sido interpretado comúnmente como una disminución del poder estatal en el contexto de globalización. En consecuencia, muchas veces se interpreta que la participación del Estado en la producción de espacio urbano corresponde a un accionar pasivo, de des-regulación, propio de una 'retórica de la globalización' que observa la retirada del Estado en la producción neoliberal de la ciudad. Para contestar el mito de la ausencia del Estado en la economía urbana y la nueva política económica (New Economic Policy en Swyngedouw et al., 2002), es preciso centrar el interés precisamente en aquellas prácticas, estrategias y discursos que permiten re-interpretar al Estado no solo como garante o regulador de las relaciones de producción capitalista sino como un agente activo y promotor de éstas.

Esta es la dimensión histórica imprescindible para los estudios urbanos críticos, puesto que el accionar del Estado es dialéctico a la realidad material, generando constantes regulaciones y desregulaciones, inversiones y des-inversiones. Los mecanismos de rolling-back y rolling-out descritos por Peck & Tickell (2002) expresan de buena manera cómo el Estado desprovee los derechos sociales consignados en las políticas de bienestar y luego restablece determinados mecanismos para regular y estabilizar las propias contradicciones internas del proyecto neoliberal (Brenner & Theodore, 2002; Jessop, 2002). De la misma manera que el ambiente construido, el Estado experimenta un proceso de destrucción creativa de su institucionalidad mediante complejos y contradictorios re-ajustes a 1) las relaciones salariales, 2) las formas de competencia inter-capitalista, 3) las regulaciones monetarias y financieras, 4) las formas de gobernanza, 5) las configuraciones internacionales, 6) y las regulaciones del desarrollo geográfico desigual (Brenner & Theodore, 2002).

Este enfoque regulacionista (ver Jessop, 2002; Boyer, 2011) permite entender al Estado como un agente activo no solo en términos de políticas económicas y participación en sectores productivos, como lo ha signado gran parte de los economistas keynesianos (Boyer, 2011). Se extiende su participación en la formación de ajustes institucionales que también son cíclicos y estructurados por el régimen de acumulación capitalista y sus contradicciones internas. La regulación tiene por objeto reproducir continuamente relaciones sociales intrínsecamente conflictivas y contradictorias (Gajst, 2010). Desde este enfoque, la solución ante períodos críticos conlleva tanto participación estatal en sectores productivos (estrategia keynesiana de equilibrio macroeconómico y sostenimiento de la demanda efectiva) como destrucción y reconstrucción de instituciones y formas de regulación (Boyer, 2011). Desde este enfoque, por cierto, es necesario observar las

estrategias de regulación del Estado en períodos críticos de re-estructuración económica para entender las políticas de re-escalamiento espacial¹⁹, transformación urbano-regional, renovación de áreas centrales, etc. No es posible entender las regulaciones del Estado en una situación a-histórica sino como parte de una arquitectura institucional estructurada en períodos críticos de los regímenes de acumulación.

Es necesario especificar que el enfoque o escuela regulacionista distingue los conceptos de regímenes de acumulación y modos de regulación (Bustelo, 1994; Gajst, 2010). Los regímenes de acumulación son pautas de coordinación entre producción, circulación y consumo. Como indica Bustelo (1994:156), “un régimen de acumulación permite, durante un período largo, una adecuación entre las transformaciones de las condiciones de producción y los cambios en las condiciones de consumo”. Los regímenes de acumulación, durante el siglo XX, fueron básicamente dos: acumulación extensiva e intensiva. La diferencia entre ambos puede ser interpretada en base a la distinción entre economías con baja y alta composición orgánica del capital²⁰, respectivamente. Por su parte, los modos de regulación son ajustes del comportamiento económico al conjunto del régimen de acumulación (Bustelo, 1994). Pueden dividirse en: competitivos y monopólicos. En el primero las regulaciones (ej. Salariales, mercantiles, de fijación de precios, etc.) son auto-impuestas por entidades económicas para el mejoramiento de su competitividad, mientras en la segunda las instituciones de regulación son impuestas por el poder monopólico del Estado o, eventualmente, otro agente no competitivo erigido externamente para la estabilización del régimen de acumulación (Bustelo, 1994).

Como señala Hackworth (2007), el enfoque regulacionista propone que las formas institucionales son creadas a escala nacional para asegurar la estabilidad económica y lograr armonía entre el capital y el trabajo. En el marco del proyecto de globalización neoliberal, se trataría entonces de identificar la manera en que las formaciones institucionales rompen su coherencia con la economía nacional, tensionan la contradicción geográfica global-local y resuelven la aplicación de políticas de anclaje local del capital global o glocalización (Brenner, 2002, 2003; Jessop, 2002). Como señala Gajst (2011) la escala nacional se torna fundamental para el enfoque regulacionista, lo que no implica observar otros agentes reguladores supra o sub-nacionales. Es más, se torna indispensable observar el proceso de descentralización de las funciones de coordinación y regulación hacia otros agentes y escalas espaciales, pasando de modos de regulación monopólica del Estado-nación a modos de regulación competitiva regional o internacional (Bustelo, 1994; Gajst, 2010).

Pero, además del rol regulador propio del estado que se activa y desactiva en situaciones concretas del desarrollo capitalista, éste participa de la producción de renta privada a través

¹⁹Si bien la producción de escalas geográficas puede ser entendida a partir de los conceptos de la economía política marxista, donde cobran especial relevancia el desplazamiento espacio-temporal del capital, la destrucción creativa del capital fijo y, en general, el desarrollo geográfico desigual; no es menos cierto que la fijación institucional del espacio y su destrucción creativa son instancias sociales distintas igualmente productoras de nuevas escalas geográficas.

²⁰Ver definición de Marx (1975) sobre *composición orgánica del capital* en apartado sobre renta absoluta.

de las inversiones estatales. Esta renta, producida a escala metropolitana, está conformada fundamentalmente por inversiones públicas en capital fijo y fondos de consumo (Harvey, 1990). El capital fijo, localizado en el espacio y con uso inmodificable, genera una circulación social del valor producido, aumentando el valor del medio ambiente construido y, consecuentemente, aumentando las rentas que puedan capturar los propietarios del suelo. En el sentido de lo anterior, todos los equipamientos urbanos, espacios públicos, ensanches viales y demás inversiones realizadas por el estado para posibilitar la producción y reproducción social en la ciudad (también por privados en menor medida) deben considerarse como capitales fijos y fondos de consumo, respectivamente.

De esta manera, se torna imprescindible la distinción entre mecanismos estatales de producción y regulación de la renta del suelo. Mientras la producción estatal de renta privada está dada por la inversión en mejoramiento del medio construido (capital fijo y fondos de consumo) para la inversión privada (ej. inmobiliaria), la regulación de la renta está dada por las formas institucionales necesarias para coordinar la absorción de la misma. Ambos roles del Estado deben ser analizados diferenciadamente para comprender su participación en el proceso de renovación urbana. Para esto se introducirá el esquema de pro-empresarialismo urbano desarrollado por Harvey (1989) y luego se entregarán algunas consideraciones particulares para el caso del Gran Santiago.

2.4.2. Pro-empresarialismo urbano en procesos de renovación de áreas centrales

En términos generales, el esquema del pro-empresarialismo urbano expuesto inicialmente por David Harvey (1989) plantea que el devenir neoliberal del Estado keynesiano no implica una disminución de la intervención de éste en el desarrollo de la ciudad sino una nueva forma de gobernabilidad urbana adecuada al funcionamiento de un régimen de acumulación flexible basado en una mayor volatilidad del capital. El comportamiento pro-empresarialista de los gobiernos urbanos se basa, precisamente, en la competencia que establecen las ciudades por la atracción del capital altamente móvil, lo que requiere muchas veces una mayor intervención estatal (Ward, 2003).

Por su parte, Brenner (2012) señala que el carácter pro-empresarialista de los gobiernos urbanos es parte de la política de re-escalamiento del Estado Neoliberal, entendiendo ésta como una estrategia espacial del Estado en su necesidad de promover espacios locales para la atracción del capital global. El vínculo entre pro-empresarialismo urbano y re-escalamiento espacial se encuentra en lo que se ha denominado políticas de glocalización, donde los gobiernos centrales intentan institucionalizar las relaciones de competencia entre unidades administrativas sub-nacionales para posicionar estratégicamente las economías locales y regionales con los circuitos supra-nacionales del capital (Brenner, 2012; 19).

La competencia interurbana por la atracción del capital global (o, a lo menos, altamente móvil) transforma la lógica de planificación territorial centralizada característica de las políticas keynesianas o de bienestar. Los gobiernos urbanos ya no estarían administrando

los recursos estatales o el estado-nación no estaría coordinando la inversión de capitales fijados al interior de su territorio, sino que los gobiernos urbanos deben promocionar sus espacios locales para atraer el capital global del cual dependen mayoritariamente. Este es el argumento central para referirse a la transformación de la lógica gerencial a la lógica empresarial de gobernabilidad urbana (Harvey, 1989).

No obstante, Hackworth (2007) cuestiona la interpretación del pro-empresarialismo urbano como estrategia de los gobiernos locales para enfrentar la volatilidad del capital. Indica que, más que una estrategia genuina de los gobiernos locales, se trata de una forma de gobernanza impuesta externamente desde instancias supra-nacionales como el Fondo Monetario Internacional y el resto de instituciones emanadas del Consenso de Washington y que han compelido a los estados-nacionales a la adopción de ajustes político-institucionales y macro-económicos. El pro-empresarialismo urbano es un disciplinamiento institucionalmente regulado de las ciudades, más que un cambio orgánico en la constitución de sus gobiernos locales (Hackworth, 2007). Es decir, la relación entre nuevas formas de realización del capital y el pro-empresarialismo urbano está mediada por políticas externas, lo que implica que los estudios sobre pro-empresarialismo urbano deben buscar respuesta no solo en las formas en cómo se realiza el capital sino, fundamentalmente, en la manera en cómo los gobiernos locales se ven constreñidos en la adopción de políticas y ajustes institucionales. Ello da fuerza al enfoque institucional propuesto por Brenner & Theodore (2002).

Entendiendo el pro-empresarialismo urbano como estrategia de gobernanza local y disciplinamiento supra-nacional, Harvey (1989) establece cuatro estrategias empresarialistas básicas, aunque empíricamente combinadas, para re-posicionar las ciudades y sus espacios locales en un escenario competitivo para la inversión de capital: 1) explotación de ventajas competitivas para la producción de mercancías (competencia dentro de la división internacional del trabajo); 2) atracción de actividades para el mejoramiento de la base de consumo; 3) adquisición de funciones claves de control y de mando en las altas finanzas y en el procesamiento de información; y 4) mejoramiento del sistema de redistribución de excedentes fiscales en el espacio urbano.

Ahora bien, una característica singular del pro-empresarialismo urbano es que estas estrategias para el mejoramiento de la economía urbana se basan en una economía política del lugar y no en una política de carácter territorial, expandido o de mejoramiento de las condiciones del hinterland urbano (Harvey, 1989). Esto es sumamente relevante puesto que intensifica los flujos y las concentraciones de actividades en determinados puntos de la ciudad, mejorando la circulación de capital y activando economías urbanas en una escala reducida. Esto mismo es lo que produce las condiciones para un diseño fragmentario del espacio urbano, componiendo un mosaico de pequeños espacios o piezas urbanas que atentan contra el planeamiento urbano integral (Harvey, 1989), lo que se traduce en un desarrollo urbano basado fundamentalmente en proyectos y mega-proyectos antes que

planes urbanos (Swyngedouw, Moulaert & Rodriguez, 2002). Además del planeamiento, las inversiones urbanas adquieren una cualidad especulativa derivadas de la incapacidad para predecir el éxito en un contexto de inestabilidad y volatilidad económica, lo cual reviste de riesgo principalmente a los gobiernos locales (Harvey, 1989; Mitchell, 1998; Shin, 2009).

Por su parte, un aspecto central del pro-empresarialismo urbano es la formación de alianzas público-privadas en el planeamiento, diseño y ejecución de planes y proyectos urbanos (Harvey, 1989; Mitchell, 1998; Shin 2009). La formación de estas alianzas es particularmente importante entendiendo que el pro-empresarialismo urbano es una estrategia para la generación de un buen clima empresarial (Harvey, 1989). No obstante, Hackworth (2007) recalca que el pro-empresarialismo urbano no solo se basa en facilitar la operación del mercado sino en comportarse como parte de él. Se promueven espacios locales estableciendo un stock de áreas, zonas, localidades, constituyendo una oferta al interior del mercado inmobiliario. Más allá de facilitar la operación de agentes y corporaciones privadas, el comportamiento empresarial de los gobiernos locales se basa en la transformación institucional y el establecimiento de lógicas privadas en el aparato público.

Macleod (2002) señala que estas alianzas público—privadas han servido especialmente para conducir los procesos de regeneración de los centros urbanos deteriorados, estableciendo centros comerciales, hoteles y conjuntos de vivienda para usuarios de mayores ingresos, como lo reafirma también Shin (2009). Además de la concentración de operaciones empresarialistas en los centros urbanos, ha sido destacada la vocación hacia el fortalecimiento de las actividades comerciales y negocio, también disonante con las unidades residenciales deterioradas de estos mismos centros (Leitner, 1990). El mejoramiento de la base de consumo en la ciudad ha sido una de las estrategias nombradas por Harvey (1989) que ha tenido mayor fuerza en las administraciones empresarialistas. La inversión en mega-proyectos de desarrollo urbano y centros comerciales de alto estándar pasa a ser un aspecto importante para la imagen de la ciudad y también para el fortalecimiento de la economía urbana, asociándose frecuentemente a la producción de una oferta de vivienda de alto estándar (Swyngedouw, Moulaert & Rodriguez, 2002). En este sentido, Dannestam (2004) incluye la actividad residencial como un aspecto importante del pro-empresarialismo urbano porque atrae empleo y otras actividades económicas, ya no siendo un aspecto ligado exclusivamente a la reproducción social. Por esta razón Dannestam (2004) indica que en el pro-empresarialismo urbano hay una tendencia a atraer a grupos sociales de ingresos medio-altos a la ciudad, lo que fortalece la economía urbana basada en la capacidad de consumo, propia de los regímenes post-keynesianos de acumulación flexible.

Enfatizando en el contenido ideológico del pro-empresarialismo urbano, Jessop & Sum (2000) puntualizan en la adopción de discursos pro-empresariales, lo que vira el centro de

atención desde la dimensión práctica hacia la constatación simbólica del pro-empresarialismo como relato y discurso (Ward, 2003). Dannestam (2003) refuerza esta interpretación, sosteniendo que el pro-empresarialismo es una narrativa ideológica que articula su discurso en el imperativo de aprovechar las potencialidades para el futuro y de realizar necesariamente una alianza con el sector privado. Weber (2002) observa en el discurso empresarialista de los gobiernos locales la tendencia a cualificar los espacios potencialmente rentables como lugares de obsolescencia, naturalizando el deterioro físico del ambiente construido como si fuese consecuencia inevitable del paso del tiempo, y no una condición intrínseca al proceso de destrucción creativa. Por su parte, Erik Swyngedouw (2005) asocia las formas de gobernanza empresarialistas a discursos de integración social en la toma de decisiones de los grandes proyectos urbanos, aun cuando la multiplicidad y multi-escalaridad de actores generan formas de exclusión de la disidencia, con mecanismos formalizados de participación, corporatización de los actores y pérdida de representatividad política de la ciudadanía (Swyngedouw, 2005, Swyngedouw, Moulaert & Rodriguez, 2002). De esta manera, tan importante como cualificar las prácticas empresarialistas es entender cómo se legitima, adopta y comunica el discurso empresarial por parte de los entes gubernamentales de la ciudad (Dannestam, 2003).

2.4.3. Consideraciones particulares para el Gran Santiago

Como se menciona al inicio de este capítulo, el objetivo de la construcción teórica es reconocer la totalidad del espacio geográfico, observando la manera en que se manifiesta un mismo proceso en diferentes lugares (Silveira, 1995; Santos, 2000). En consecuencia, para entender el pro-empresarialismo urbano como totalidad aplicable de manera concreta en ciudades latinoamericanas –y no solo a ciudades norteamericanas y europeas- puede ser definirse como: una forma institucional que adquiere la gobernabilidad urbana del Estado, en situación de re-escalamiento de sus competencias y estructuras administrativas, para la generación de nuevas coherencias entre las condiciones locales de sus centros urbanos y los flujos de capital privado, en ausencia de los recursos estatales que eran provistos en períodos anteriores de gerencialismo²¹ (Harvey, 1989).

De esta manera, con cierta independencia de condiciones empírico-contingentes, es útil problematizar sobre pro-empresarialismo urbano en Latinoamérica y, particularmente, en Chile. Mencionar que estudios anteriores como el de Cuenya y Corral (2011) para el caso de Puerto Madero en Buenos Aires, han identificado estrategias pro-empresarialistas de promoción de espacios competitivos para el capital inmobiliario, a través de la gestión de mega-proyectos urbanos. Inscrita en la crisis de la planificación racional-holística de la ciudad, la lógica del pro-empresarialismo urbano ha sido observada en el contexto latinoamericano por De Mattos (2006), en base a la emergencia de nuevas formas de

²¹ Traducción de 'managerialism' (Harvey, 1989), para designar relaciones de provisión-administración de recursos entre el Estado y sus gobiernos locales o metropolitanos de la ciudad.

gobernanza urbana²² basada en proyectos estratégicos y fortalecimiento de la competitividad interurbana. En la búsqueda por la atracción local de capital, ha sido clave la creciente financiarización del desarrollo inmobiliario (Cattaneo, 2011), así como también la relativa descentralización de las funciones administrativas en algunas ciudades latinoamericanas (De Mattos, 2007).

Particularmente en Chile, la reforma municipal de 1992 ha establecido la descentralización de funciones administrativas más no autonomía fiscal a los gobiernos locales (Montecinos, 2008), lo que coopera también en la adopción de estrategias municipales de promoción de espacios locales para la inversión. Ante la inexistencia de un gobierno metropolitano para el Gran Santiago, y la naturaleza puramente indicativa de los planes regionales de desarrollo urbano, han sido los gobiernos locales de carácter intra-urbano los encargados de re-posicionar al Gran Santiago en lo que respecta a la renovación de espacios centrales. Si bien el debate sobre la participación de los gobiernos locales en desarrollo urbano sigue estando abierta, existe mayor evidencia sobre la progresiva incorporación de alianzas público-privadas en la gobernanza del Gran Santiago²³ (Zunino, 2001; Nuissl et al., 2012).

Si bien el pro-empresarialismo urbano ha sido asociado a una escala de competitividad interurbana, en el caso de la renovación urbana en el Gran Santiago es posible identificar escalas intra-urbanas de competitividad, establecida entre comunas centrales y pericentrales del Gran Santiago, dada la ausencia de un gobierno metropolitano que coordine el desarrollo urbano. Según López (2009), la estrategia subsidiaria de renovación urbana impulsada por el estado a principios de los 90' establece un escenario de operaciones entre el sector inmobiliario privado y los gobiernos locales, donde éstos son los encargados de generar las condiciones necesarias para la radicación de la actividad inmobiliaria en sus respectivos territorios (López, 2009).

En este sentido, cobran importancia los instrumentos regulatorios del espacio urbano – Planes Reguladores Comunales (PRC)-, específicamente la zonificación, definición de usos de suelo y condiciones de edificación (coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo, etc.). No obstante, las disposiciones regulatorias no son la herramienta exclusiva de los gobiernos locales para detonar renovación urbana, lo que retrotrae la distinción entre producción y regulación –municipal en este caso- de las rentas del suelo. La experiencia de la Corporación de Desarrollo de Santiago ha demostrado que, mediante asociaciones público-privadas de gestión urbana e inmobiliaria, los gobiernos locales pueden participar activamente de la promoción de sus espacios locales para el desarrollo inmobiliario en altura (Valenzuela, 2000; Contreras, 2005). Es posible que el ejemplo de la CORDESAN pueda replicarse en otras comunas peri-centrales dado los efectos de activación del mercado inmobiliario que ha tenido en Santiago Centro.

²²Concepto utilizado para relevar la menor concentración de poder y toma de decisiones dentro del Estado, y su tendencia a operar como agente de concertación y coordinación de instancias para la toma de decisión entre privados (incluyendo al Estado como el agente que posiciona el interés público dentro de la decisión concertada con los agentes privados).

²³Rasgo característico del pro-empresarialismo urbano.

Los beneficios de esta actividad inmobiliaria en los municipios están asociados principalmente a los ingresos obtenidos por concepto de permisos de edificación, aglomeración de servicios y patentes comerciales, servicios municipales, y en general la mejora del nivel socioeconómico de las comunas (López, 2009). Por su parte, no existen instrumentos de captura de renta urbana (Torres, 2006), más allá del impuesto territorial recabado por el Servicio de Impuestos Internos (SII) que opera a escala nacional, redistribuyéndose en un 40% a la comuna respectiva del inmueble y en un 60% al Fondo Común Municipal (FCM). Si bien éste ha sido calificado como un sofisticado mecanismo de recaudación (Smolka y Amborski, 2003), lo cierto es que no está enfocado a capturar plusvalías –generadas dinámicamente por la apropiación privada del capital fijo externo y la infraestructura pública- y tampoco aplica para los residentes de las nuevas unidades de viviendas, dado que éstas se encuentran en su mayoría con un avalúo exento mediante el decreto DFL-2. No obstante, los beneficios indirectos antedichos instalan la renovación urbana como una forma de aglomerar actividades económicas, intensificar usos de suelo y re-potenciar la economía local de cada comuna.

En síntesis, se somete a análisis la estrategia pro-empresarialista de renovación urbana en altura, entendiendo que ésta es una actividad inmobiliaria que potencia las áreas centrales y que constituye un objetivo por parte de los gobiernos locales en su propósito de intensificar las actividades comerciales, de servicios y otras vinculadas a la densificación habitacional (sumado al ingreso por concepto de permisos de edificación). Dados los instrumentos de planificación territorial y las atribuciones de los gobiernos locales actualmente en Chile, es posible deducir su alta participación en la promoción de sus espacios para la atracción de capital inmobiliario. Si bien la teoría del pro-empresarialismo urbano se asocia usualmente a capitales globales atraídos por mega-proyectos urbanos, en este caso de estudio se acota el marco de análisis a la actividad residencial y las prácticas empresariales que los municipios deben realizar para concretar el desarrollo urbano en altura.

2.4.4. De una política de renovación urbana a una política de gentrificación

En base a lo expuesto, se puede convenir que la renovación urbana en Santiago de Chile compromete una escala metropolitana de producción de renta y una escala comunal de regulación (López, 2009). Por su parte, cuando esta renovación genera exclusión por el espacio (desplazamiento exclusionario) y/o exclusión en el espacio (recualificación), es posible identificar procesos de gentrificación. No obstante, un gran debate en estudios de gentrificación gira en torno a si existen determinados grupos sociales que el Estado desea desplazar del centro, o se trata de un efecto indirecto no inserto en estrategias públicas. En el fondo, la discusión estriba en si existe una exclusión en el espacio (debido a la condición social de los residentes, no contingente a la localización espacial) producida desde el Estado. A modo de pregunta: ¿Existe algún grupo social coherente al centro urbano proyectado desde la política pública o éstas solo se remiten a generar las condiciones para que el mercado inmobiliario privado fije sus consumidores?

Precisamente, Smith (2002) advierte que las interpretaciones deben ir más allá de la gentrificación como un proceso ad-hoc o funcional a los intereses de los desarrolladores inmobiliarios de las nuevas unidades residenciales. Más allá del interés económico de ofertar productos inmobiliarios de mayor precio –aumentando la renta capitalizada del productor-, se encuentra el interés político-económico de clase (siguiendo a Smith, 2002); lo cual indica que la gentrificación es una forma de re-estructuración espacial donde la atracción de nuevos residentes es parte de la nueva producción de la centralidad urbana, dotada de restaurants, centros comerciales, parques privados, y un conjunto de actividades económicas y culturales. Bajo este mismo argumento, Smith (2002) subraya que la participación del Estado en procesos de gentrificación ha dejado de sustentarse solamente en las políticas de vivienda, expresándose ampliamente en políticas y estrategias de regeneración multisectorial, por lo que la producción inmobiliaria residencial es un complemento o potenciador, y no necesariamente el objetivo central de las políticas urbanas.

En este sentido, se proponen dos hipótesis para entender la gentrificación en Santiago de Chile: 1) es un efecto del mercado privado des-regulado que activa el Estado con sus políticas de renovación urbana; 2) es una re-estructuración socio-espacial del centro urbano comandada por políticas y estrategias públicas del Estado.

La primera hipótesis implica que el Estado participa en el proceso de renovación urbana a través de la producción de renta potencial, seguida también de la des-regulación del mercado de suelo e inmobiliario, ya sea como forma de utilizar el capital invertido o, incluso, como forma de evitar crisis capitalistas de sobre-acumulación (Harvey, 2008). Cualquiera sea el caso, la estrategia es de producción y des-regulación del mercado privado. Como se ha comentado, esto puede observarse en Chile con la aplicación del Subsidio de Renovación Urbana, la construcción de capital fijo como la red de Metro, y el traspaso de las funciones de regulación a gobiernos locales pro-empresarialistas, en tanto des-regulan el espacio para poder atraer los capitales privados sin los cuales no funciona el aparato municipal (López et al., 2012).

La segunda tesis implica que el Estado comanda una política de re-estructuración socio-espacial del centro urbano, lo que implica modificar el ambiente construido pero también las condiciones sociales de los residentes. Desde la perspectiva estructural marxista que se sostiene, este propósito tiene dos dimensiones económicas: re-estructuración económica productiva y de consumo; lo que implica localizar a los nuevos residentes en el centro, cercano a sus ‘lugares de trabajo’ y/o ‘lugares de consumo’. Evidentemente, la relación trabajo – residencia es constitutiva de lo urbano y base de análisis para cualquier perspectiva estructural (Castells, 1974), por lo que resulta más fácil entender la gentrificación como una re-estructuración social de las relaciones espaciales entre lugar de producción y residencia. No obstante, las relaciones entre consumo – residencia deben ser también exploradas, sobre todo cuando la misma perspectiva marxista que se plantea ha

reposicionado cada vez más la esfera del consumo como parte integral de las reestructuraciones capitalistas (García-Canclini, 1984). En palabras de García-Canclini (1984), las interpretaciones críticas de orientación marxista deben entender al Estado no solo como un garante de las relaciones capital – trabajo sino también como un garante del consumo coherente a la producción capitalista. Martínez-López (2003) señala que este es un aspecto central para analizar las relaciones conflictivas entre el Estado y las organizaciones sociales urbanas, ya que lo urbano no solo es una expresión de la concentración de actividades productivas sino también la espacialidad del consumo colectivo.

Ligado a esto último, al menos desde el Norte Global, se ha propuesto insistentemente la centralidad espacial del consumo urbano, como actividad localizada de recuperación de la ciudad. De hecho, la centralización espacial del consumo urbano ha sido un eje importante para analizar el vínculo entre pro-empresarialismo y gentrificación. El pro-empresarialismo urbano, como fue conceptualizado, es una estrategia local de posicionamiento de las ciudades en un escenario de competitividad global, con fuertes transformaciones de las áreas centrales, fortaleciendo una economía urbana de consumo orientada a la demanda habitacional de grupos sociales medio y medio-altos (Leitner, 1990; Macleod, 2002; Dannestam, 2004; Shin, 2009). Este es el argumento central de Smith (2002) para señalar que la gentrificación es una estrategia generalizada a escala global que constituye una amplia política de clase dirigida sobre los centros y pericentros urbanos. Los proyectos de regeneración urbana buscan la atracción de determinados grupos sociales para que retomen el control del consumo en el centro de la ciudad, como lo expresa Smith (2002) en el caso de la regeneración de Londres:

“No son las ‘personas’ en general quienes son ‘regresadas a nuestras ciudades’; este llamado no se dirige a los mineros de carbón de Gales, a los trabajadores agrícolas de Bavaria, o a los pescadores bretones. Más bien, el llamado de traer de vuelta a la gente a la ciudad es siempre un mecanismo para que la gente blanca de clases medias y medio-altas retomen el control de las economías políticas y culturales así como de la geografía de las grandes ciudades. Probando el silencio sintomático de quien es invitado a volver a las ciudades se revela la política de clases implicada” (p.98).

Entendiendo la gentrificación como una estrategia pro-empresarialista impulsada por gobiernos locales, las interpretaciones deben ir más allá de entenderla como un proceso ad-hoc o funcional a los intereses de los desarrolladores inmobiliarios de las nuevas unidades residenciales. Más allá del interés económico de ofertar productos inmobiliarios de mayor precio –aumentando la renta capitalizada del productor-, se encuentra el interés político-económico de clase (siguiendo a Smith, 2002); lo cual indica que la gentrificación es una forma de re-estructuración espacial donde la atracción de nuevos residentes es parte de la nueva producción de la centralidad urbana, dotada de restaurants, centros comerciales, parques privados, y un conjunto de actividades económicas y culturales. Bajo este mismo argumento, Smith (2002) subraya que la participación del Estado en procesos de gentrificación ha dejado de sustentarse solamente en las políticas de vivienda, expresándose

ampliamente en políticas y estrategias de regeneración multisectorial, donde la producción inmobiliaria residencial es un complemento o potenciador, y no necesariamente el objetivo central de las políticas urbanas (Smith, 2002).

Discutidos estos puntos, se vuelve interesante entender el rol específico del Estado en procesos de gentrificación, más allá de que ésta sea una consecuencia indirecta de la desregulación de la actividad inmobiliaria y sus precios de vivienda fijados por mercado. Se requiere una noción de conjunto que postule la gentrificación como el efecto²⁴ de una reestructuración de las relaciones entre espacios residenciales – centros de producción, y entre espacios residenciales – centros de consumo colectivo. A continuación se plantean las diferentes formas en que el Estado podría producir espacialmente gentrificación, combinando desde el enfoque estructural las hipótesis ‘de la producción’ y ‘del consumo’.

2.4.5. Gentrificación, representaciones y discursos de exclusión socio-espacial

Para identificar las políticas de gentrificación, posicionadas dentro de estrategias públicas y no como efectos externos del mercado inmobiliario privado, es necesario distinguir que la gentrificación puede tener una existencia como práctica social pero también como discurso social. O, en palabras de Jager (2003), es tanto práctica discursiva como no discursiva. Como recalca Wodak (2003), el discurso es tanto un instrumento de poder y control en sí mismo, como un instrumento de la construcción social de la realidad. Por tanto, parafraseando a los teóricos del Análisis Crítico del Discurso (véase Wodak y Meyer, 2003), éste produce exclusión en sí (como práctica) y también proyecta nuevas prácticas de exclusión posibles a través de la construcción de una realidad social. Como indicara Michael Foucault, los discursos “han de ser tratados como prácticas que sistemáticamente constituyen los objetos de los que hablan” (Foucault, 1989; citado en Jager, 2003).

Entendiendo que la realidad social se compone de prácticas discursivas y no-discursivas, emerge la necesidad también de conceptualizar las representaciones sociales como prácticas en potencia. Dicho de otra forma: es importante destacar que los discursos sociales no solo construyen una realidad mediante acciones comunicativas sino que, además, contienen huellas, símbolos, representaciones que permiten proyectar prácticas en potencia al estar contenidas en él (Jager, 2003). En este sentido, los discursos contienen prácticas sociales, construyen realidad social mediante acciones comunicativas, y además permiten indagar sobre las representaciones sociales que reemplazan de manera soterrada las prácticas en potencia de quien emite el discurso.

Con esto, lo que se quiere relevar es lo siguiente: los procesos de gentrificación se producen a partir de prácticas espaciales no discursivas (devaluación/desposesión, desplazamiento socio-espacial, circulación de valor, producción de renta de suelo), de prácticas espaciales

²⁴Como se ha comentado, es un proceso de exclusión socio-espacial donde se distinguen efectos de desplazamiento exclusionario y recualificación espacial.

discursivas²⁵ (que construyen socialmente una realidad del espacio) y de representaciones espaciales. O sea, los discursos dejan de ser prácticas y se transforman en un texto de representaciones, ante lo cual deben acudir procedimientos hermenéuticos que pasen de “analizar/interpretar lo que produce socialmente el texto” a interpretar las representaciones contenidas en el texto. Es de primera relevancia destacar que, cuando Lefebvre (1991) señala el rol de las representaciones espaciales en la producción del espacio, aclara que éstas cobran sentido no porque tengan efectos práctico-discursivos comprobables empíricamente en tanto acciones comunicativas sino porque permiten interpretar la idea de organización social que activa la producción espacial del Estado. A través de las representaciones espaciales es posible develar el conjunto de espacios concebidos de manera abstracta, exteriorizada, por parte de los planificadores del Estado (Lefebvre, 1991).

En efecto, la presente tesis abordará una dimensión representacional de los espacios de renovación urbana, para interpretar la gentrificación contenida en el discurso del Estado. Esto implica un ejercicio hermenéutico crítico, en tanto se prosigue la búsqueda de representaciones que develen los caracteres de las clases y grupos sociales que están siendo ubicados en el centro de la espacialidad del Estado. La diferencia de esta hermenéutica crítica de las representaciones con un enfoque de análisis crítico de discurso es que no se pretende develar ejercicios de poder en la construcción discursiva de realidad (Van Dijk, 2002) sino, en recapitulación de Lefebvre (1991), develar las concepciones de espacio que permiten la concreción de prácticas y ejercicios de poder (en este caso, políticas de gentrificación).

Por esta razón es posible señalar que en esta investigación no se analizan relaciones ni ejercicios de poder, sino representaciones que dotan de contenido las prácticas de agentes investidos institucionalmente de poder político en su vinculación objetiva con el Estado (gobiernos locales). En consecuencia, se plantea la gentrificación como: 1) práctica espacial no-discursiva, que corresponde al proceso anteriormente descrito de producción de renta/apropiación del ambiente construido /desplazamiento socio-espacial; y 2) representación espacial, donde ésta corresponde a las concepciones de espacio del Estado que contienen el significado de las relaciones entre grupos sociales y centros urbanos implícitos en sus prácticas espaciales.

Ahora bien, para analizar la gentrificación en tanto representación espacial se propone el concepto de marcas de relevancia desarrollado por Herzog (2011). Éstas pueden ser entendidas como huellas del discurso que permiten una hermenéutica crítica de quiénes son y quiénes no son agentes relevantes en una determinada política, programa o proyecto social (político, económico, histórico, territorial, etc.). Por ende, estas marcas indican también la irrelevancia de determinados colectivos o grupos sociales en la estructura social o en el diseño de una política pública. Si bien este autor utiliza las marcas de relevancia

²⁵Ejemplo de esto pueden ser los discursos de deterioro urbano y obsolescencia de las áreas centrales que identifica Weber (2002) en la justificación de proyectos de renovación urbana.

para analizar lo que denomina exclusión discursiva, o por el discurso, no es impropio utilizarlo para exclusiones de carácter representacional. En el fondo, se puede entender la exclusión discursiva como una exclusión no solo por el discurso, como enfoca Herzog (2011), sino en el discurso. De esta manera puede retomarse la posición epistemológica hasta ahora declarada, donde se enfoca el estudio a lo representacional y no a lo discursivo. Se constituye una exclusión discursiva, o representacional para los efectos de la distinción realizada, ahí cuando en la representación espacial del Estado no se considera como relevante la participación de determinados grupos sociales en un contexto social específico (Herzog, 2011). Por tanto, la exclusión debe ser concebida, a la vez, “como un proceso de construcción de fronteras sociales y como estado fuera de estas fronteras” (Herzog, 2011:614), ya sea en lo representacional y/o discursivo.

En efecto, puede hablarse de una producción espacial de la gentrificación como resultado de ‘marcas de relevancia’ que desplazan a una clase o grupo social del centro del espacio abstracto del Estado, empleando la terminología de Lefebvre (1976, 1991). Por ejemplo, siguiendo a Smith (2002), las representaciones revanchistas de los centros urbanos desplazan a las clases marginales y subalternas de la ciudad y reposicionan clases burguesas y pequeño-burguesas para que produzcan la nueva centralidad. Estas representaciones espaciales, por tanto, pueden contener exclusión socio-espacial y, específicamente, gentrificación aun cuando las prácticas discursivas no sean efectivas en tanto acción comunicativa.

2.5. Síntesis conceptual

La Figura 9 sintetiza el marco teórico sobre gentrificación construido para esta tesis. Se establece la existencia de políticas de renovación urbana en áreas centrales como actividades comandadas desde el Estado para la producción y regulación de la renta del suelo privado. Como señala la figura, estas acciones aumentan la renta potencial del suelo posible de capturar por parte de los agentes inmobiliarios. Simultáneamente, operan procesos de desinversión en el pericentro producto del desplazamiento de capital hacia otras áreas más rentables de la ciudad, como ha sido observado en ciudades norteamericanas tras los intensos procesos de sub-urbanización (Lees, Slater & Wyly, 2008); lo cual produce efectos de deterioro del medio construido, abandono de viviendas y otros problemas urbano-ambientales propios de las áreas centrales en des-inversión. Este desarrollo geográfico desigual produce brechas de renta (*Rent Gap*) y oportunidades de reinversión inmobiliaria intensiva.

Ahora bien, a medida que el capital inmobiliario se introduce dentro de las zonas de renovación para hacer efectiva la captura de dichas brechas de renta, produce efectos de devaluación y desposesión del suelo en propiedades cercanas. Devaluación y desposesión se convierten en dos mecanismos para la introducción del capital inmobiliario al interior de una zona de renovación, presionando a la mercantilización (desposesión) y/o afectando el

valor de uso de las propiedades para presionar a la baja en sus precios (devaluación). Como consecuencia de estos impactos sobre el espacio residencial, se produce el desplazamiento exclusionario de los propietarios-residentes de las zonas de renovación, los cuales no logran sostener su localización ni relocalizarse al interior del mismo mercado de vivienda pericentral.

La figura también incorpora la variante de recualificación socio-espacial como posibilidad de concebir la gentrificación no solo *por* el espacio sino *en* el espacio (Aalbers, 2009), transfiriendo el foco de atención desde los propietarios-residentes de las áreas centrales hacia aquellos grupos sociales que se encuentran en situación progresiva de exclusión en el acceso a los espacios residenciales centrales. Como se ha mencionado, la literatura sobre gentrificación frecuentemente refiere a procesos de desplazamiento exclusionario y de recualificación socio-espacial como instancias complementarias.

Por su parte, también abre la posibilidad de entender la gentrificación no solo como un efecto producido al interior del mercado privado de vivienda, sino como una estrategia pública comandada desde el Estado y sus instancias de gobierno urbano. Se sostiene que la gentrificación puede ser impulsada desde el Estado cuando éste, probablemente en períodos críticos, fija el objetivo de re-estructuración de los espacios de producción y consumo (relación socio-espacial entre vivienda y lugar de trabajo; y entre vivienda y lugar de consumo, respectivamente). La configuración geográfica de una nueva coherencia entre residentes de áreas centrales y localización de actividades de producción/consumo, corresponde a un objetivo de planificación del desarrollo urbano que excede al interés privado del capital inmobiliario y que instala al Estado como principal promotor. Esta es la razón por la cual es posible hablar de gentrificación desde el Estado, como mecanismo de re-estructuración geográfica de las relaciones entre residencia y actividades de producción/consumo, y no necesariamente orientado a sostener tasas de ganancia más altas para el capital inmobiliario (Smith, 2002). En definitiva: comprender la gentrificación más allá de si la vivienda es producida como mercancía, para concebirla también como un bien-salario socialmente necesario para reproducir la fuerza de trabajo (siguiendo el análisis marxista clásico de la contradicción capital-trabajo) y/o como un bien para la configuración de espacios de consumo de las mercancías ya producidas²⁶. Para esto se indagará en las representaciones del Estado, observando cómo concibe la relación entre los espacios de renovación y el contenido social específico de los nuevos residentes.

²⁶La producción de espacios centrales de consumo que describen los autores anteriormente señalados, entre ellos Smith (2002), puede concebirse como una técnica propia de la “sociedad burocrática de consumo dirigido” que caracteriza Lefebvre (1976).

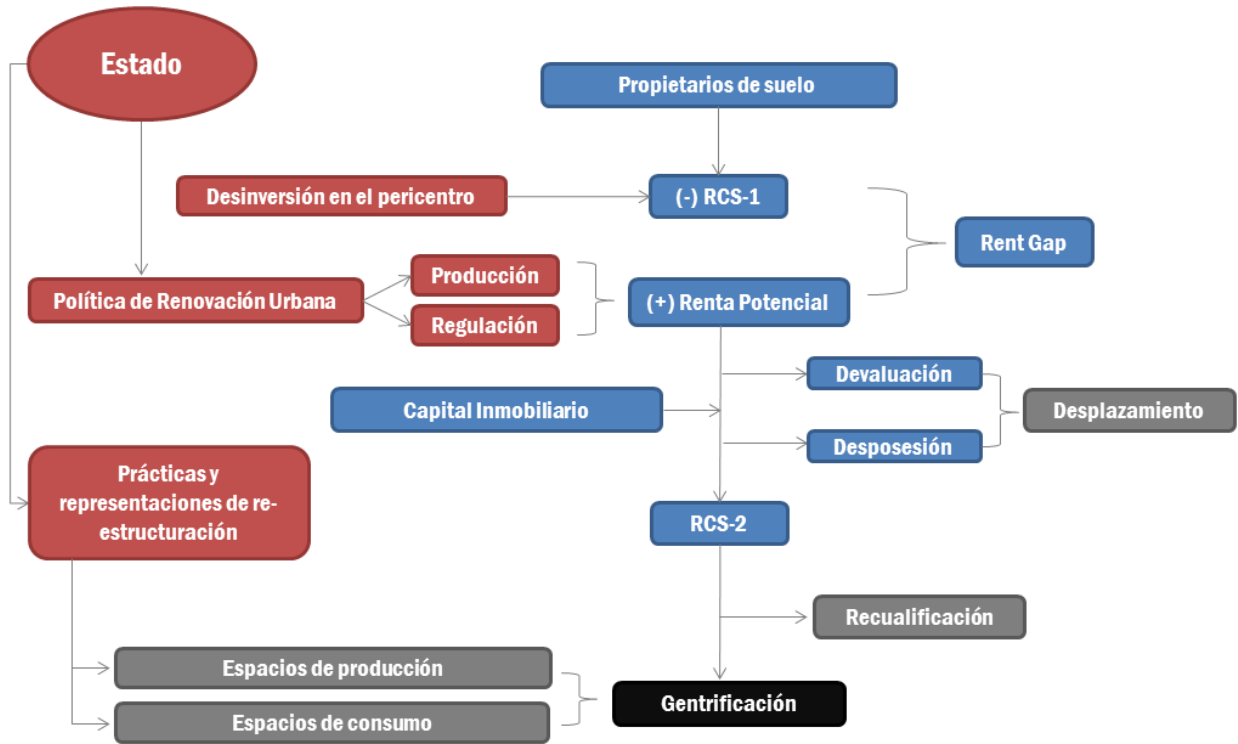


Figura 9. Esquema conceptual de la investigación. Fuente: *elaboración propia, 2013.*

CAPITULO III: METODOLOGÍA

3.1. Método de Estudio de Caso

Se emplea un método de estudio de caso con diseño mixto, adecuado para investigaciones que requieren una integración entre del fenómeno estudiado y el contexto social en el cual se realiza (Yin, 2009). El diseño mixto implica complementación entre técnicas cuantitativas de recopilación de información que necesiten controlar un número reducido de variables (encuestas, cuestionarios, entrevistas estructuradas, observación controlada y otras técnicas experimentales), y técnicas cualitativas que permitan una interpretación más comprensiva de las situaciones, decisiones, comportamientos y procesos sociales. La fase analítica comprende también la utilización de técnicas cualitativas y cuantitativas, para procedimientos explicativos e interpretativos en el análisis de la información.

Se sostiene que la ventaja del método de estudio de caso estriba precisamente en su aporte a la construcción de una teoría más acabada a partir de una situación social concreta y multifactorial que se pretende explicar (Martínez Carazo, 2006). Por lo tanto, las proposiciones teóricas son la base de la investigación, las cuales no deben asirse para contrastar sino fundamentalmente para re-construir la teoría mediante el estudio empírico. Para el caso de esta investigación: más importante que corroborar la aplicación del marco teórico de la gentrificación, es preferible observar cómo el caso de estudio permite una re-construcción de los supuestos de investigación, los cuales no son rechazados ni corroborados sino interpretados en las diferentes formas que adopta.

En cuanto a la selección del caso de estudio, esta investigación se aboca al pericentro del Gran Santiago. Al ser un estudio de caso único se reconoce un solo contexto general en el que se desenvuelve el caso, el cual está determinado por la focalización espacial del subsidio de renovación urbana y la alta participación del pericentro en el total de viviendas producidas entre 2000-2010. En rigor, la producción habitacional derivada del proceso de renovación urbana en Chile permite establecer al peri-centro de Santiago como un caso de estudio único, por su relevancia en el mercado inmobiliario y en la re-estructuración del espacio metropolitano. Ahora bien, como se señaló anteriormente, se han establecido unidades y sub-unidades de estudio dentro del Gran Santiago²⁷. Estas sub-unidades, graficadas en la Figura 6, han sido identificadas para aplicar las técnicas cuantitativas focalizadamente en las zonas de mayor intensidad inmobiliaria. Sin embargo, como precave Yin (2009), la indagación en las unidades y sub-unidades de estudio no debe perder de vista la escala analítica general del estudio de caso único, que en esta instancia corresponde a la totalidad del pericentro metropolitano.

²⁷Las unidades corresponden a las comunas de Santiago, Ñuñoa, Recoleta, Independencia, Quinta Normal y Macul; mientras las sub-unidades son las zonas de Santa Isabel (Santiago), Irarrázaval Poniente (Ñuñoa), Recoleta Sur (Recoleta), Independencia Sur (Independencia), Estación Yungay (Quinta Normal - Santiago) y Eje Macul (Macul).

3.2. Diseño metodológico

El diseño metodológico de esta investigación plantea la construcción teórica como la fase inicial de trabajo, desde donde se desprende la definición del caso de estudio. Esta aclaración es de suma importancia puesto que, como se mencionó siguiendo a Yin (2009) y Martínez Carazo (2006), obedece a que el Método de Estudio de Caso es utilizado fundamentalmente para aportar a discusiones teóricas tematizadas (ej. Gentrificación). Después de la formulación de preguntas, proposiciones teóricas y selección de unidades de estudio, la investigación continúa con la definición de: (1) técnicas de recolección de información, (2) técnicas de análisis de información. Las técnicas de recolección que fueron aplicadas son: (1.1) entrevista, (1.2) revisión documental, (1.3) revisión de expedientes y (1.4) encuesta. Por su parte, las técnicas de análisis son: (2.1) análisis cualitativo de contenido, (2.2) análisis de brechas de renta, y (2.3) análisis cuantitativo de exclusión socio-espacial. El Cuadro 3 muestra el diseño metodológico atendiendo a los objetivos específicos planteados.

Objetivos específicos	Recopilación		Análisis	
	Técnica	Fuente	Técnica	Material
Identificar y caracterizar las formas espaciales producidas por las prácticas de regulación de la renovación urbana contenidas en los discursos municipales.	Entrevista (1); Revisión documental (2).	Asesores Urbanistas y Concejales (1); Memorias explicativas y Declaraciones de impacto ambiental (2).	Análisis cualitativo de contenido	Express Scribe
Identificar y caracterizar las formas institucionales producidas por las prácticas de producción y regulación de la renovación urbana contenidas en los discursos municipales.				
Identificar y caracterizar las representaciones de los nuevos residentes contenidas en los discursos municipales.				
Cuantificar y analizar espacialmente la apropiación de renta de suelo de los diferentes agentes privados que intervienen en el proceso de renovación urbana.	Revisión de expedientes	Planos oficiales de división predial	Análisis de brechas de renta	ArcGIS 9.3
		Registro de propiedades (CBRS)		Microsoft Excel 2010
		Expedientes municipales de		

		edificación		
Analizar el impacto potencial de la renovación urbana en el desplazamiento exclusionario de los propietarios-residentes de las zonas de estudio.	Encuesta	Residentes de las zonas de renovación urbana.	Análisis cuantitativo o de exclusión socio-espacial	SPSS
				Microsoft Excel 2010

Cuadro 3. Resumen del diseño metodológico. Fuente: *elaboración propia (2012)*.

Tras la definición de estas técnicas, se procede a seleccionar la muestra requerida para aplicarlas. En esta investigación, la selección de la muestra constó en: (1) muestreo intencional estratégico de proyectos inmobiliarios en las zonas de renovación; (2) muestreo probabilístico de población residente de las zonas; (3) muestro intencional opinático de los agentes institucionales. Por muestreo intencional se entiende una medida no representativa ni controlada para su generalización. El muestreo intencional estratégico se diferencia del intencional opinático ya que en el primero la muestra es accidental (o coherente a optimización de recursos de la investigación), mientras el segundo está dirigido por criterios teóricos de la investigación (ej. criterios para fines de profundización en casos específicos). En esta investigación se utilizó un muestreo intencional estratégico en el caso de los proyectos inmobiliarios ya que los edificios se seleccionaron según disponibilidad de datos de fuente externa, específicamente de otras investigaciones enmarcadas en el Proyecto Fondecyt-11100337. El muestreo intencional opinático se realizó para definir a los agentes institucionales entrevistados ya que se procuró entrevistar a un concejal de cada coalición del sistema político chileno, con el objeto de propiciar la emergencia de interpretaciones más diversas. Por su parte, se utilizó un muestreo probabilístico para estimar la cantidad de población residente en la aplicación de la encuesta.

A esto le sigue la recolección de los datos utilizando las técnicas sobre la muestra. A los proyectos inmobiliarios se les aplicó la revisión de expedientes de edificación y el registro de propiedades en el CBRS; a la población residente se le aplicó la *Encuesta a Residentes de Viviendas Vecinas a Proyectos de Renovación Urbana* elaborada desde el Proyecto Fondecyt-11100337; y a los agentes institucionales se les aplicó una entrevista, sumado a la revisión de documentos oficiales explicativos de los instrumentos de planificación territorial aplicados entre 2000-2012. Posterior, está la fase de análisis de datos y la discusión de los resultados con retroalimentación al marco teórico. En esta fase se revisita la construcción teórica y se entregan aportes de valor académico a la temática tratada. Por último, se entregan reflexiones y aportes al problema concreto, ya no para mejorar la conceptualización entre académicos sino para activar procesos de difusión y socialización entre quienes deben, a juicio del investigador, intervenir en la materia.

En la Figura 10 se ilustran las fases que componen el diseño metodológico, y en seguida se detalla la manera efectiva en que se aplicaron las técnicas de recolección y análisis de datos.

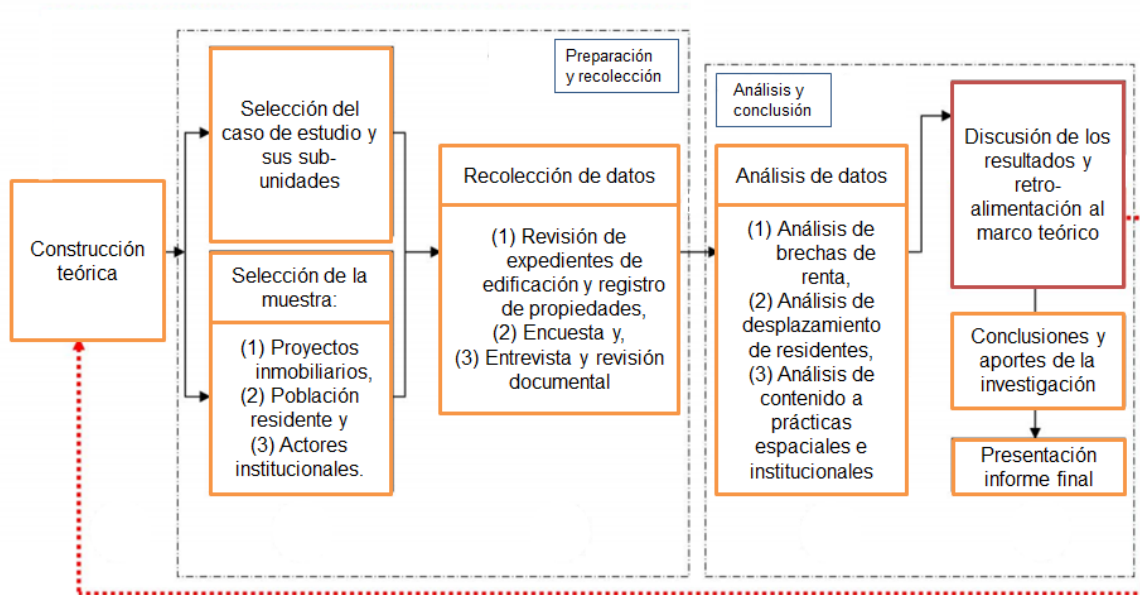


Figura 10. Fases del diseño metodológico. Fuente: *elaboración propia* (2012).

3.3. Técnicas de Recopilación

a) Entrevista

Se realizaron entrevistas personales, enfocadas y semi-estructuradas (Ruiz, 2007) a actores claves del proceso de renovación urbana de los seis municipios correspondientes. La estrategia metodológica se basó en dos procedimientos: (1) preguntas abiertas para captar el significado social de las prácticas espaciales de los gobiernos locales en torno al proceso de renovación urbana; (2) preguntas tópicas basadas en categorías de análisis provenientes del marco teórico, específicamente relativo al pro-empresarialismo urbano (alianzas público-privadas, competencia/competitividad intermunicipal, economía política del lugar, absorción local de riesgos políticos). En el Anexo 1 se adjunta la pauta-tipo de la entrevista.

Si bien se consideraron tres entrevistas por municipio, una al Asesor Urbanista y dos a Concejales de la comuna (18 entrevistas en total), se logró realizar 12 entrevistas (en Septiembre-Noviembre de 2012). En las comunas de Santiago, Ñuñoa y Macul no se pudo entrevistar a uno de los concejales citados, por disponibilidad de tiempo en período electoral (caso de concejales que participaron de las Elecciones Municipales 2012). En el caso de Ñuñoa, esta falta se reemplazó con resultados dispuestos por el Proyecto Fondecyt-11100337 correspondientes a la entrevista realizada a Danae Mlynarz, concejala de la comuna en el período 2004 – 2008, participante activa del intento de plebiscito por el plan regulador de Ñuñoa. En la comuna de Recoleta tampoco fue entrevistada la Asesora

Urbanista Mariela Aranda, debido a que había sido entrevistada en el Proyecto Fondecyt-11100337 abordando tópicos muy similares, razón por la cual se utilizaron los datos de esa entrevista. En el Anexo 2 se adjunta una planilla con el detalle de las fechas de las entrevistas, indicando además las características generales de cada entrevistado.

b) Revisión Documental

Se revisaron todos los documentos oficiales explicativos de los instrumentos de planificación territorial (IPT) emitidos entre 2000 – 2012 (Memorias Explicativas y Declaraciones de Impacto Ambiental de los mismos proyectos), en el entendido de que forman el cuerpo discursivo que sostiene la planificación urbana comunal. El propósito fue extraer de ahí las prácticas espaciales e institucionales de los municipios en relación a su participación en el proceso de renovación urbana y, además, recopilar las representaciones sociales de los nuevos residentes contenidas en estos documentos municipales. En total, se revisaron 14 documentos: 7 Memorias Explicativas de instrumentos aprobados, 3 Memorias Explicativas de instrumentos propuestos, 4 Declaraciones de Impacto Ambiental de instrumentos aprobados. El registro de documentos revisados, con la descripción de su carácter y la fuente de información, está adjunto en el Anexo 3.

c) Revisión de expedientes

Para el análisis de brechas de renta se revisaron expedientes de edificación de las Direcciones de Obras Municipales (DOM), registros de propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS), y bases de datos de Portal Inmobiliario, plataforma digital especializada en mercado inmobiliario a nivel nacional.

Los expedientes de edificación se revisaron para levantar los datos técnicos de las condiciones de edificación de cada proyecto y sus respectivas normativas según ordenanza local. Comprende permisos de edificación, certificado de informaciones previas, aprobación de anteproyecto y cuadro de superficies²⁸. El registro de propiedades del CBRS permitió levantar los datos de precio y dirección domiciliaria de las propiedades vendidas a empresas inmobiliarias para la construcción de los proyectos de renovación. Para localizar y calcular la superficie específica de dichas propiedades se utilizaron los Planos de División Predial más actualizados dispuestos por los municipios y, en algunos casos específicos, se recurrió al Registro de Planos de Propiedades del CBRS. En cuanto al levantamiento de datos inmobiliarios, se ingresó a la búsqueda de proyectos de Portal Inmobiliario con los nombres de los proyectos solicitados para revisar los precios y tipologías ofertadas.

Es importante señalar que las empresas inmobiliarias que realizan proyectos de renovación urbana compran las propiedades a distintos tipos de propietarios, los cuales pueden diferenciarse entre aquellos que realizan un uso efectivo (valor de uso) de las propiedades y aquellos que realizan un uso comercial (valor de cambio) de las mismas. Esto se expresa en

²⁸ Estos cuatro son documentos legales requeridos para cualquier proyecto de edificación en obra nueva en Chile. Véase la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) http://www.minvu.cl/opensite_20070404173759.aspx.

casos de: (a) compra-venta a personas naturales o jurídicas con vocación de uso del suelo; y (b) compra-venta y traspasos entre firmas inmobiliarias y financistas (carteras bancarias, Fondos de Inversión Privado, etc.) que no extraen valor de uso de las propiedades. Esta razón podría llevar a dos formas de estimar la RCS-1: (a) aquella capitalizada por los propietarios que venden (traspasan, ceden, rematan, etc.) directamente a la inmobiliaria; y (b) aquella capitalizada por los propietarios que realizan uso efectivo del suelo. Como en esta investigación se aboca a residentes y, eventualmente, usuarios con uso efectivo del suelo, se opta por rastrear las propiedades hasta llegar a personas naturales o que, por el nombre de su personalidad jurídica, no estén relacionados a giros inmobiliarios, bancos o fondos/sociedades de inversión. Además, para la búsqueda de registros se ha establecido un criterio temporal, indicando que no se registrarán inscripciones de propiedad anteriores a 1990.

d) Encuesta

En el marco del proyecto Fondecyt 11100337 se elaboró una encuesta a los residentes de las zonas de estudio²⁹. En esta tesis se empleó dicha encuesta para realizar el análisis de desplazamiento exclusionario, recogiendo la información de cantidad de habitantes del hogar, ocupación del jefe de hogar, nivel socio-económico. Pero, para indagar en desplazamiento exclusionario propiamente tal, fue necesario también hacer preguntas relacionadas a las preferencias habitacionales y de relocalización del hogar, su disposición a la venta de su propiedad, la percepción de efectos de devaluación de las propiedades, presión inmobiliaria e impactos urbano-ambientales del proceso de renovación urbana en general.

Se aplicó un total de 746 encuestas con un diseño de muestras estratificado a cinco universos vecinales con un margen de error inferior a +/-8,5% en cualquier estrato e inferior al 5% en el total de la muestra. En términos de personas los hogares comprenden más de dos mil personas empadronadas en la hoja de población. Los casos a encuestar fueron fijados imputando encuestas de modo proporcional a la cantidad de población de las manzanas constituyentes de cada zona de estudio, según Censo-2002. Es importante mencionar que se optó por fusionar las zonas de Recoleta Sur e Independencia Sur en 'Pericentro Norte', para efectos de aplicación y análisis de la encuesta. La encuesta fue elaborada (Enero – Marzo 2012) y aplicada por ayudantes de investigación del Proyecto Fondecyt 11100337 (Abril – Julio 2012); y sistematizada, procesada y analizada por el investigador (Mayo – Diciembre 2012).

3.4. Técnicas de Análisis

a) Análisis cualitativo de contenido

²⁹Denominada 'Encuesta a Residentes de Viviendas Vecinas a Proyectos de Renovación Urbana'. Esta encuesta fue elaborada con el apoyo técnico del Dr. Camilo Arriagada Luco, académico del Departamento de Urbanismo de la FAU y experto en instrumentos de medición de segregación socio-espacial, satisfacción residencial y déficit habitacional.

Para analizar la información cualitativa se aplicó un análisis de contenido, con interés en el contenido instrumental del discurso, tanto manifiesto como latente, propio del enfoque crítico (Ruiz, 2007). Esto quiere decir que las proposiciones del autor pueden ser instrumentalizadas y proyectadas como práctica concreta en una situación social, en base al significado que se le otorgue a otras prácticas y/o representaciones sociales. En este sentido, lo que expresa el discurso corresponde a acciones realizadas y acciones proyectadas desde la posición del agente (a esto se refiere el carácter de práctica contemplada y proyectada en el discurso), aun cuando el contenido no sea manifiesto sino latente en el texto. Además de prácticas, el análisis cualitativo de contenido fue utilizado para significar las representaciones de los nuevos residentes (como aproximación a la exclusión discursiva) producidas desde los gobiernos locales. Desde ahora se referirá a prácticas y representaciones como unidades básicas de análisis, entendiendo que son unidades distintas dentro de un texto, tal como se planteó en el marco teórico.

En cuanto a los resultados programados, el análisis de contenido ha sido utilizado para responder a tres de los cinco objetivos específicos de esta tesis: 1) interpretar las prácticas espaciales de producción/regulación de renovación urbana, 2) analizar las prácticas institucionales en base al marco teórico del pro-empresarialismo urbano, 3) indagar de manera exploratoria en las representaciones de los nuevos residentes³⁰ (constitutivas de exclusión discursiva). Es importante destacar el carácter exploratorio de este tercer objetivo puesto que, si bien se planteó inicialmente la posibilidad de construir categorías de análisis a partir de los resultados obtenidos, el material recopilado no fue suficiente como para elaborar nuevas categorías³¹.

Ahora bien, esta técnica se aplicó tanto para las entrevistas a los asesores urbanos y concejales como para la revisión de documentos oficiales relativos a planificación urbana (Memorias Explicativas y Declaraciones de Impacto Ambiental de los mismos proyectos), constituyendo dos campos distintos de aplicación: entrevista y documento. En ambos campos se seleccionaron como *unidades de registro* las Unidades Macro estructurales Semánticas (UMS) que se presentan como macro-proposiciones útiles para vincular el significado local de cada práctica y representación con el significado global del texto (Meyer, 2003).

La Figura 11 resume lo expuesto, mostrando la organización y el esquema metodológico empleado. Así, las dos unidades básicas de análisis son: prácticas y representaciones. La unidad de registro, para ambos casos, fueron las UMS, las cuales sintetizan el contenido de frases o de un párrafo en una sola frase condensando la práctica o representación sujeta a análisis. Los campos son las entrevistas y los documentos. Los resultados son: prácticas

³⁰Se define 'nuevo residente' como aquel individuo o grupo social objeto del discurso municipal de la renovación urbana. Existe una representación social del destinatario, beneficiario o agente que opera el reemplazo socio-espacial en las zonas de renovación.

³¹Se está diferenciando el carácter exploratorio y analítico de un procedimiento investigativo en términos de su capacidad de formulación de categorías que articulen unidades de significado.

espaciales, prácticas pro-empresarialistas y representaciones del nuevo residente. En la primera el investigador produjo categorías de análisis en función del material recopilado, utilizando categorías espaciales generales provenientes del desarrollo disciplinar de la geografía. En la segunda el investigador no produjo categorías sino que operó aquellas provenientes del marco teórico y definidas a priori en la investigación. En la tercera el investigador no categoriza la información sino que presenta y sistematiza con un carácter exploratorio las principales representaciones del nuevo residente producidas por los gobiernos locales.

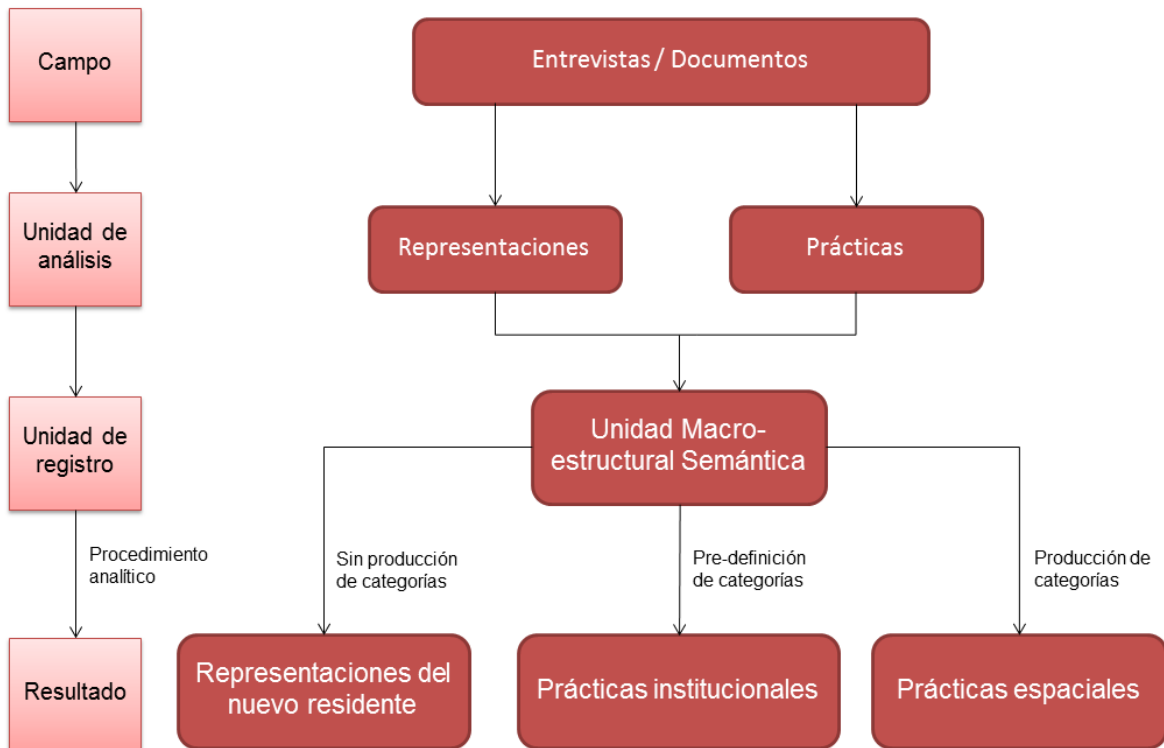


Figura 11. Esquema metodológico del análisis cualitativo de contenido. Fuente: elaboración propia (2012).

b) Análisis de las Brechas de Renta de suelo

Se analizaron las rentas obtenidas por los agentes económicos en las zonas de estudio, identificando para cada proyecto la renta total capitalizada por la empresa inmobiliaria (RCS-2) y por los propietarios de suelo que venden predios al mercado de renovación (sumatoria de las rentas obtenidas por estos agentes en un mismo proyecto, denominada RCS-1). Posterior, se estimó la brecha de renta y la tasa de acumulación, definidas como la diferencia y la relación entre ambas rentas, respectivamente.

Para realizar estas estimaciones se aplicó una Ficha de Producción Inmobiliaria (ver Anexo 4), la cual ha sido implementada anteriormente por Meza (2010). Esta ficha es una sistematización de datos e información de cada proyecto inmobiliario, con el propósito de

conocer RCS-1 y RCS-2. En específico, contiene: superficie predial y construida, coeficiente de ocupación real, coeficiente de constructibilidad real, tamaño y precio de los departamentos ofertados (según Portal Inmobiliario), información de los costos de construcción según el cálculo de aplicación de la tabla de precios unitarios por metro cuadrado del MINVU (a partir de los valores entregados por la Dirección de Obras Municipales), y el precio de los suelos comprados por el productor inmobiliario (dato extraído del levantamiento de información en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, CBRS). Con estos datos se estimó la RCS-2, que corresponde a la renta obtenida por el productor inmobiliario descontando todos los costos asociados a la ejecución del proyecto. En clave de fórmula: $RCS-2 = V - S - C$, donde V corresponde al valor de venta de todas las unidades residenciales ofertadas (de la información de Portal Inmobiliario), S es el precio de suelo pagado para construir (de acuerdo a la información del CBRS) y C los costos de construcción (valor unitario entregado por el MINVU por la cantidad de metros cuadrados construidos). El Anexo 4 contiene las figuras a-b-c-d-e-f, que ilustran las seis categorías de información contempladas en la FPI y que permiten construir los indicadores recién mencionados.

A saber, en la presente tesis se emplearon las FPI dispuestas por el proyecto Fondecyt 11100337, donde el investigador aportó en la estimación de los precios de suelo y las RCS-1, además de la georreferenciación y posterior análisis espacial de los datos. Del catastro de 177 proyectos inmobiliarios, se elaboró un total de 113 Fichas de Producción Inmobiliaria. Los proyectos en que no pudo construirse una ficha carecían de información necesaria relativa a precios de suelo comprado o no se pudo disponer de los expedientes de edificación facilitados por las DOM.

Los resultados fueron agregados por zona para identificar las diferenciaciones de los indicadores de renta en las distintas entidades espaciales. Para el caso de Santa Isabel se profundizó y descendió hacia una escala local de análisis, observando al interior de dicha zona la diferenciación y comportamiento espacial de las rentas. Esto debido a que es la zona con mayor cantidad de datos y con cobertura espacial homogénea, permitiendo una mejor espacialización de las rentas estimadas. Para dicho propósito se han ingresado los proyectos y sus respectivos datos a un sistema de información geográfica mediante el software ArcGIS 9.3.

Por su parte, también se analizó la evolución temporal de las rentas obtenidas por los propietarios originarios en las zonas de estudio. Se establecieron correlaciones entre variación temporal y variación de renta para observar los coeficientes de determinación (r^2) que indican el grado en que la variación de la primera explica la variación de la segunda. Es necesario indicar que este coeficiente no indica relaciones de causalidad entre las variables sino correlaciones que pueden o no expresar causalidad (Hernández-Sampieri *et al.*, 1991). En este sentido, no se determinará si la variación temporal en el período 2000-2010 es la causa de la variación en las rentas obtenidas, para lo cual se requeriría un modelo de

regresión, sino que se utilizará este análisis de correlaciones para observar si, a medida que penetra la renovación urbana en las zonas, éstas experimentan aumentos o disminuciones en las rentas obtenidas por los propietarios (cualquiera sea la causa de esta variación). En términos espaciales, esto sirve para constatar espacios donde la actividad inmobiliaria, a medida que transcurre el proceso, estaría beneficiando económicamente a los propietarios de suelo (bajo el supuesto neoclásico de que un mayor y mejor uso del suelo produce mayor precio de suelo) y donde no se produciría tal efecto.

Siguiendo recomendaciones de Hernández-Sampieri *et al.* (1991), se considera que r^2 sobre 0,1 (10% expresado en porcentaje) existe una correlación poco significativa, y sobre 0,25 la correlación es considerable. Valores bajo 0,1 se consideran despreciables. Ahora bien, para proceder este análisis es necesario contar con una cantidad estadísticamente relevante de predios transados, por lo que se ha marginado del análisis a las zonas de Estación Yungay e Independencia Sur, debido a que el proceso de renovación urbana en el período 2000 – 2010 no ha implicado una cantidad de predios vendidos suficiente para establecer correlaciones.

- c) Análisis cuantitativo de desplazamiento exclusionario: tasa y stock de relocalización.

Como se planteó en el marco teórico, la gentrificación vista desde el enfoque estructural de la producción de vivienda se ha planteado como un proceso de pérdida de centralidad mediante un mecanismo en donde el propietario de la vivienda obtiene una renta por la venta de su propiedad, la cual no es suficiente para absorber el costo de una vivienda nueva en su misma área residencial de origen. Esto se ha denominado desplazamiento exclusionario de acuerdo a las referencias de Marcuse (1985) y Slater (2009).

Para realizar un análisis de desplazamiento exclusionario se ha levantado la siguiente información:

Dato	Descripción
Renta unitaria promedio de residentes anteriores (r):	Los datos obtenidos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago fueron utilizados para registrar las rentas unitarias (UF/m ²) que han obtenido los residentes que vendieron sus propiedades para la renovación urbana en las diferentes zonas de estudio entre 2000-2010 (dato extraído de la Ficha de Producción Inmobiliaria). Se establecieron rentas unitarias promedio por zona, las que fueron utilizadas como valor paramétrico para los residentes actuales encuestados que vendan sus propiedades.
Superficie de la propiedad (s):	Se ingresó cada propiedad identificada en la encuesta del Proyecto Fondecyt 11100337 al software ArcGIS 9.3. Para obtener la superficie

	predial respectiva, utilizando como base el plano de división predial proveído por la municipalidad correspondiente. Con la superficie de la propiedad es posible estimar una renta para cada propietario encuestado ('renta obtenida'), según la renta unitaria media (r) definida como valor paramétrico.
Tipología demandada (d):	Se utilizó la encuesta del Proyecto Fondecyt 11100337 para identificar casos de propietarios-residentes (excluyendo del análisis a los arrendatarios), a los cuales se les preguntó por la cantidad de habitantes de su hogar. En base a esta cantidad de habitantes se infirió la tipología de departamento requerida, siguiendo una lógica de 1 habitante = 1 dormitorio, 2 habitantes = 2 dormitorios, 3-4 habitantes = 3 dormitorios.
Precio de la oferta (p):	Se utilizó la plataforma web especializada de Portal Inmobiliario para extraer datos sobre el precio de los departamentos ofertados en las zonas de renovación al año 2012. Se desagregaron los datos por tipología (1, 2 y 3 dormitorios) y se establecieron medidas de precio mínimo, máximo y promedio para cada una de éstas.

Cuadro 4. Datos levantados para análisis de desplazamiento exclusionario. Fuente: *elaboración propia (2012)*.

En base a estos datos se estimó la tasa de relocalización de cada propietario-residente, la cual equivale a la proporción del departamento demandado que se solventa con la renta obtenida por la venta de la propiedad al mercado inmobiliario de la misma zona de renovación. Por lo tanto, la tasa de relocalización (T) es una medida matemática básica de proporción entre dos variables, posible de resumir de la siguiente manera: $T = (r*s) / p$

Considérese que p es un valor específico para cada tipología demandada, por lo que no es igual para todos los propietarios-residentes de una misma zona. Ahora bien, se ha estimado una tasa de relocalización según precio mínimo, máximo y promedio para cada tipología demandada en una zona específica, para observar la capacidad de relocalización en función de distintas medidas estadísticas de la oferta inmobiliaria.

Por su parte, como en Santa Isabel se dispuso de una cantidad mayor de datos, se realizó un análisis más específico consistente en determinar la proporción de unidades producidas en las cuales podría relocalizarse un propietario-residente según tres escenarios distintos en términos de la captura de renta unitaria de suelo. Este análisis consistió en (Ver Figura 12):

- 1) Establecer tres escenarios ('de alta renta', de 'renta media' y de 'baja renta') debido a la considerable desviación estándar de las rentas unitarias observadas en el estudio. Para esto se ha segmentado el total de rentas unitarias capturadas por propietarios en la zona entre 2000-2010 estratificándolas en tres grupos de baja,

media y alta renta. Cada grupo contiene un 33,3% de las observaciones de renta, y se ha calculado el valor medio de los dos grupos extremos para representar escenarios de baja y alta renta. El escenario de renta media se determinó por la renta unitaria promedio, tal como fue presentada anteriormente.

- 2) Estratificar los precios de las tipologías requeridas por los propietarios-residentes, ordenando todo el stock producido entre los años 2000-2010 desde los precios más bajos a los más altos.
- 3) Sobre esta estratificación, obtener la proporción de departamentos de la tipología requerida que se ubican por encima de la renta a obtener en cada escenario. Así, estimar el porcentaje de la oferta inmobiliaria que no podría solventarse con la renta obtenida por los propietarios encuestados.

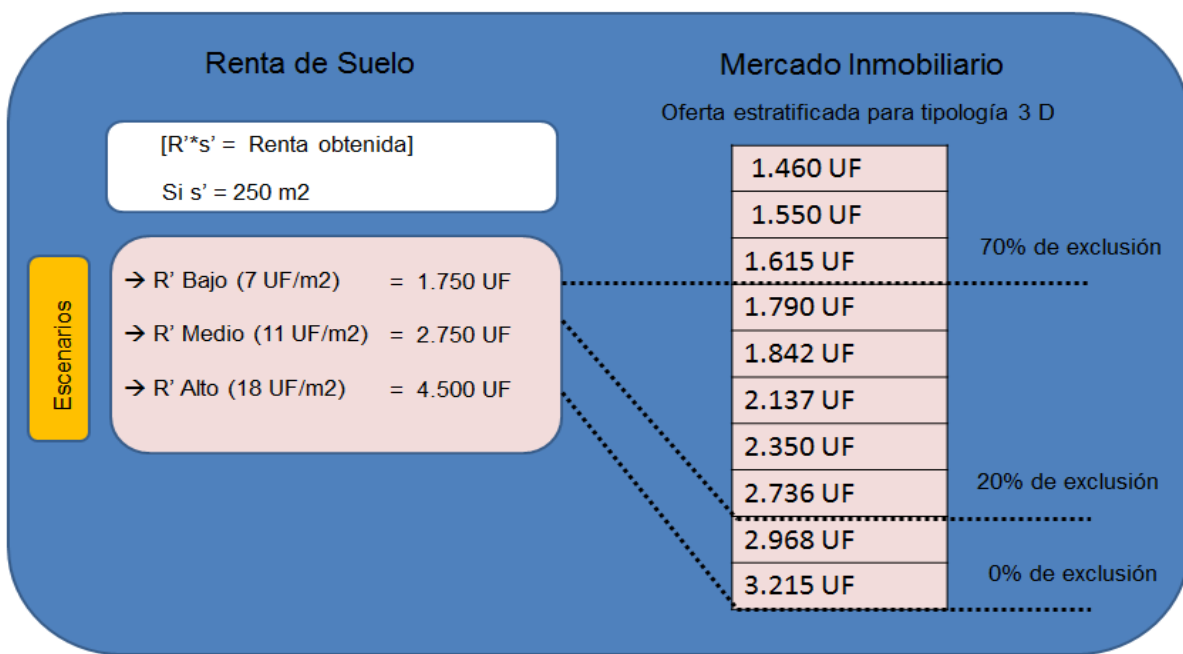


Figura 12. Análisis de stock de relocalización en Santa Isabel, ejemplificando con un caso hipotético. Fuente: elaboración propia (2012).

Nótese que este ejemplo está basado en datos no reales. En concreto, se está suponiendo que un propietario-residente de un hogar de 3-4 integrantes tiene un predio de 250 m² y que, dados los escenarios de renta en Santa Isabel, obtendría 1.750 UF, 2.750 UF y 4.500 UF (según los escenarios de renta baja, media y alta, respectivamente). En consecuencia, el propietario estaría excluido del 70% de los departamentos de 3 dormitorios (3D) ofertados en el período 2000-2010 según el escenario de renta baja; del 20% según el escenario de renta media; pero, sin embargo, podría alcanzar a solventar la totalidad de las unidades ofertada en caso de presentarse el escenario de renta alta.

CAPITULO IV: RESULTADOS

4.1. El rol de los gobiernos locales en la regulación del proceso de renovación urbana: mecanismos, prácticas y formas espaciales

4.1.1. Resumen

Esta sección de resultados contiene una interpretación de las prácticas espaciales de regulación de la renovación urbana ejercidas desde los gobiernos locales, ya sean Modificaciones o Actualizaciones³² a los PRC. Al realizar el análisis se han construido categorías articuladas procesualmente, develando puntos de inflexión en el comportamiento de los gobiernos locales como reguladores de la actividad inmobiliaria privada. Se propone un esquema categorial basado en prácticas normativas, mecanismos de regulación y formas espaciales. Las prácticas normativas, en tanto modificaciones y actualizaciones de los PRC, están inscritas dentro de mecanismos de regulación del uso del suelo y de coordinación de los agentes privados en la apropiación de renta urbana; y, por su parte, adquieren formas espaciales específicas de acuerdo a la valorización diferencial del medio ambiente construido³³. Como resultado de investigación, se han categorizado tres mecanismos de regulación producidos por el accionar de los gobiernos locales: (1) atracción, (2) expansión y (3) desplazamiento. En cada uno de estos mecanismos se inscriben las prácticas normativas de los municipios y las formas espaciales que producen. A continuación se expone el sistema categorial:

(1) El mecanismo de atracción se realiza cuando las comunas pericentrales generan modificaciones regulatorias para insertarse en la competencia espacial metropolitana del mercado de renovación urbana residencial, puesto que de lo contrario no recibirían la inyección de capital privado necesario para producir el efecto deseado. Esta atracción ha producido formas espaciales (1.1) lineales, (1.2) focalizadas y (1.3) zonales:

(1.1) La atracción lineal se realiza en torno a un eje estructurante, interpretado como el principal fondo de consumo/capital fijo puesto en valor (en rigor, por el cual circula el valor). En los casos analizados no se trata meramente de ejes de flujo sino que, en buena parte, de infraestructuras viales con alta fijación espacial de actividades. Esto se ha observado en Ñuñoa y Macul, donde los ejes Irarrázaval y Macul, respectivamente, han sido planteados como espacios centrales de cada comuna, con radicación de equipamiento a gran escala y vivienda de renovación, y no solo ejes de conectividad. El PRC de Ñuñoa planificó la concentración del equipamiento comunal en Irarrázaval con incentivos en

³²Modificación refiere a un cambio parcial del PRC, ya sea acotado espacialmente o en términos de las normas urbanísticas que modifica. Por su parte, Actualización refiere al proceso de reemplazo de un PRC por uno nuevo, cambiando el conjunto de las normas urbanísticas y la zonificación asociada.

³³De acuerdo a lo expuesto en el marco teórico, éste es un compuesto de capital fijo y fondos de consumo relacionados dialécticamente. Sintetizando y parafraseando a Harvey (1990), las configuraciones geográficas de la infraestructura material condicionan la forma espacial de los procesos de renovación y sus respectivos mecanismos de regulación.

constructibilidad, lo cual fue revertido en la modificación de 2004 donde se aprovechó el desarrollo de este eje para atraer específicamente el capital inmobiliario residencial. En Macul, el municipio estableció un patrón lineal de renovación en torno a la Av. Macul, la cual fue planteada como polo inmobiliario con equipamiento comunal localizado en el mismo eje.

(1.2) En las prácticas focalizadas se observa una atracción en torno a terrenos específicos, con condiciones espaciales discretas, donde eventualmente podrían existir rentas monopólicas debido a la escasa o nula competencia espacial entre distintos propietarios de suelo, dada la baja cantidad de propiedades que componen el nuevo suelo desarrollable. Independencia, Quinta Normal y, aunque de manera menos evidente, Macul, comportan atracciones de este tipo en torno a sitios eriazos, terrenos en desindustrialización y áreas verdes que los municipios han ingresado al mercado de suelo de renovación mediante ajustes a sus PRC. En Independencia se aplicó una modificación en el año 2002 para atraer capital inmobiliario en una manzana específica, cambiando el uso de suelo de un área verde de gran jerarquía. También en 2002 Quinta Normal modificó su PRC reconvirtiendo una zona industrial a uso habitacional de alta densidad, promoviendo la densificación focalizada de predios. En el caso de Macul, aplica en 2004 un PRC que contiene dos zonas de renovación correspondientes a sitios eriazos de más de 30 há. que además fueron definidos por el MINVU como Zonas de Desarrollo Prioritario para facilitar la atracción de capital inmobiliario de renovación, focalizando la acción sobre estas dos grandes propiedades de suelo urbano.

(1.3) Por su parte, el mecanismo de atracción zonal refiere exclusivamente al caso de las intervenciones municipales, a través del Plan de Repoblamiento y sus Programas de Mejoramiento de Espacios Públicos, Rehabilitación de Viviendas y Restauración de pasajes y cités. De acuerdo a las entrevistas realizadas, la concentración espacial de estas acciones generó una atracción del capital inmobiliario en determinadas zonas, fundamentalmente en Santiago Norponiente y, en menor medida, en el Barrio Universitario. Si bien el PRC de 1990 contenía normativas urbanísticas permisivas, fue necesario disponer de prácticas municipales más allá de lo regulatorio, lo que dio como resultado una primera fase de atracción concentrada en zonas de intervención público-privada.

(2) El segundo mecanismo de regulación es la expansión. Se ha comprendido como el conjunto de prácticas municipales orientadas a aumentar la cantidad de suelo disponible para el proceso de renovación urbana tras una primera fase de atracción del capital inmobiliario. Esta expansión ha producido formas espaciales (2.1) contiguas y (2.2) dispersas en relación a las anteriores zonas de atracción:

(2.1) En cuanto a expansión contigua se ha observado la propuesta del municipio de Quinta Normal de expandir su zona de alta densidad en torno al mismo polo de desarrollo inmobiliario producido en la fase de atracción anterior, donde se reconvirtieron terrenos industriales a uso habitacional. Se trata de expansión continua, precisamente, porque se

expande la zona de renovación próxima al polo inmobiliario ya desarrollado en la zona de Estación Yungay, aprovechando sus externalidades positivas para el mismo mercado.

(2.2) Por su parte, en Recoleta se ha observado una espacialidad discontinua/dispersa en la forma de expansión de la renovación urbana, asociado a la valorización de un conjunto de nodos en la comuna distantes entre sí y no-contiguos a la anterior zona de atracción. El municipio de Recoleta intentó relocalizar la renovación urbana que impactó fuertemente a la zona sur-oriente de la comuna, específicamente en el barrio de Av. Perú, proponiendo la ampliación de nuevas zonas dispersas en la comuna en torno a la línea 2 del Metro. El carácter discontinuo y nodal de la propuesta está dado por la valorización de las infraestructuras viales en función de su conectividad metropolitana más que en la fijación espacial intracomunal de nuevas actividades. A diferencia de Quinta Normal, no se expande en función del desarrollo logrado en Av. Perú; lo que se hace es producir nuevos nodos de renovación en torno a la Línea 2 del Metro y otros ejes de conectividad metropolitana materializados entre 2000 - 2005 (Costanera Norte, Vespucio Norte Express). Por su parte, en Santiago también se abre una fase de expansión dispersa de la renovación urbana, pero con características bastante diferentes puesto que se regula sin cambios de uso de suelo y normas urbanísticas. Lo que se hace, en este caso, es invocar en 1996 planes seccionales de Remodelación y Construcción Obligatoria que ofrecen, respectivamente, incentivos a la edificación en altura mediante exención del pago de derechos municipales y castigos tributarios a los propietarios de suelo que no edifiquen. Esta práctica es única en el pericentro del Gran Santiago, y es teorizada en esta investigación como parte del mecanismo de expansión dispersa porque apunta a desconcentrar la renovación que se había radicado en Santiago Norponiente y en Barrio Universitario, aumentando el stock de suelo disponible para la producción inmobiliaria.

(3) Por último, es posible identificar un tercer mecanismo de regulación por desplazamiento. Ocurre cuando los gobiernos locales contienen el desarrollo inmobiliario en una determinada zona, generando nuevas zonas de renovación en la comuna. Este desplazamiento puede ser hacia el exterior de la zona normada (intra-comunal) o hacia el interior de la misma (intra-zonal). En el caso de Ñuñoa, por ejemplo, el municipio relocalizó en 2004 la producción inmobiliaria hacia el exterior del eje Irrazaval, descomprimiendo su desarrollo en altura y desplazándolo en los bordes comunales. En definitiva, se estableció un trade-off o balance entre la contención del desarrollo en Irrazaval y la densificación de los bordes comunales. Pero, en cambio, en Santiago se observan dos casos en donde el municipio modifica marco-zonas (Nor-poniente en 2003 y Centro Histórico en 2007), con el objetivo de reducir las alturas de edificación en la mayor parte de las zonas, desplazando la actividad inmobiliaria en pequeños focos al interior de las mismas. Mientras Ñuñoa desplazó la renovación hacia los bordes comunales, constituyendo una escala comunal de desplazamiento, en Santiago se ha regulado y relocalizado al interior de las mismas zonas modificadas. Interesante es que tanto en Ñuñoa como en la modificación de Santiago nor-poniente este desplazamiento fue una respuesta

de los gobiernos locales ante las demandas de organizaciones sociales y vecinales que se posicionaron en contra de la densificación de sus áreas residenciales; ya sea en el caso de la Red Ciudadana por Ñuñoa como en los vecinos del Barrio Yungay en Santiago. Ahora bien, en Santiago también ha sucedido un mecanismo de desplazamiento hacia fuera de las zonas reguladas, pero el municipio no ha establecido normativamente nuevas zonas de renovación para la relocalización de la actividad inmobiliaria. Dado que el plan regulador de Santiago de 1990 contempla zonas de renovación casi en todo su territorio, la restricción en las condiciones de edificación en altura en una zona implica una relocalización intra-comunal de la actividad sin que el mismo municipio requiera dirigir dicho desplazamiento. Esto puede interpretarse de las sucesivas modificaciones al PRC de Santiago, donde se han bajado condiciones de edificación y el mercado se ha reactivado en otras zonas de la misma comuna.

De esta manera, como muestra la Figura 13, atracción, expansión y desplazamiento constituyen los tres mecanismos de regulación del proceso de renovación urbana. Las prácticas normativas de los gobiernos locales se pueden interpretar como parte de estos mecanismos, produciendo formas espaciales específicas de acuerdo a la manera en que el capital inmobiliario y los gobiernos locales valorizan las configuraciones geográficas locales para la activación del mercado. A continuación se expone el conjunto de información cualitativa recopilada en entrevistas y documentos municipales que permitió la construcción de las categorías de análisis recién expuestas.

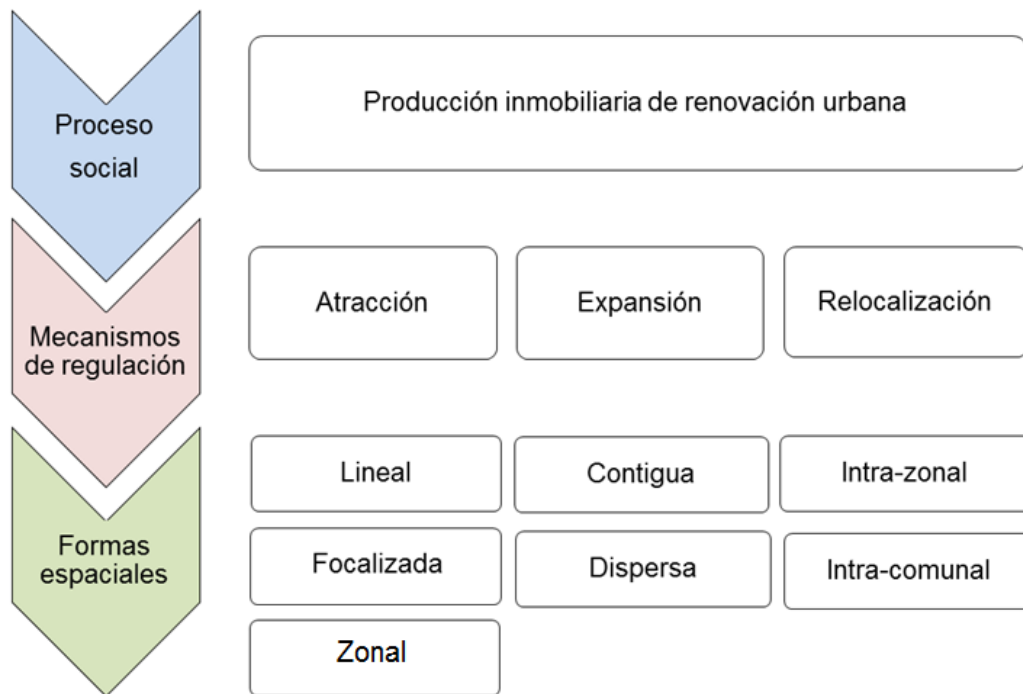


Figura 13. Esquema categorial producido en análisis de prácticas espaciales. Fuente: *elaboración propia (2012)*.

4.1.2. Atracción de la renovación urbana

a. Atracción lineal

Para el caso de las comunas de Ñuñoa y Macul se observaron modificaciones regulatorias destinadas a atraer renovación urbana en torno a los principales ejes estructurantes de las comunas. En el año 2004, el municipio de Ñuñoa aprueba una modificación al plan regulador comunal en el eje Irrarrázaval, orientada a transformarlo en un eje de carácter residencial de alta densidad. Hasta la fecha, éste había sido destinado preferentemente a equipamiento, dotándolo de coeficientes de constructibilidad y alturas de edificación libre; cuestión que lo situaba en una mejor posición respecto al uso residencial. Así, el mismo municipio indica que “las tendencias del mercado residencial” apuntan a revalorizar este eje y ajustar su normativa para atraer la inversión privada. De esta manera, el municipio transfiere cuotas de constructibilidad del uso equipamiento al uso habitacional, para aumentar el atractivo privado pro-renovación urbana residencial³⁴. Esta medida impulsada por el municipio de Ñuñoa es bastante particular puesto que cambia la preferencia del uso de suelo, en el principal eje estructurante de la comuna que había sido planificado en el PRC de 1967 para albergar el equipamiento comunal. Las lógicas del desarrollo inmobiliario residencial privado han transformado, por tanto, la función urbana de este eje central. Véase la Figura 19 donde se muestra la atracción lineal producida por el municipio de Ñuñoa.

Por otra parte, el municipio de Macul también ha generado una práctica de atracción de capital inmobiliario en torno a su principal eje, Av. Macul. Lo interesante en este caso es que el municipio aplica una modificación en el año 2001 para eliminar una Zona Industrial Exclusiva y otras zonas no compatibles con el proceso de renovación, trasladando actividades productivas hacia una zona más distante del eje, donde se concentrarán actividades industriales y de bodegaje. Esto permite iniciar en Av. Macul un proceso de atracción del capital inmobiliario residencial que luego se instala de manera efectiva tras la aplicación del PRC en el año 2004. Precisamente, si se observan los datos de producción inmobiliaria en la comuna de Macul, se deduce que mediante el PRC se hace efectiva la atracción inmobiliaria en torno al eje³⁵. Complementando el manejo regulatorio, el municipio realiza también mejoras al espacio público que refuerzan el proceso de renovación urbana y producen un nuevo ‘polo de desarrollo inmobiliario’, que complementa el uso residencial con equipamiento y servicios comerciales³⁶.

³⁴ “[E]l eje principal de la comuna, Av. Irrarrázaval, ha permanecido ajeno al desarrollo señalado, y no ha existido interés por parte del sector inmobiliario por llevar adelante proyectos de uso residencial sobre dicho eje [...] la modificación que se propone tiene por objeto aprovechar la oferta de constructibilidad ya establecida en el plan, y que está ociosa en el uso equipamiento, para destinarlo al uso residencial, para el cual existe demanda en condiciones más favorables, habida cuenta el alto valor del suelo en el área [...]” (Memoria Explicativa Modificación PRC Ñuñoa, 2002:p.5).

³⁵ En 2004 aumenta considerablemente la cantidad de proyectos producidos en Eje Macul. Ver Figura E del Anexo 5.

³⁶ “Estamos tratando de postular proyectos de desarrollo del espacio público en el eje Macul (...) estamos tratando de ponerle equipamiento en términos de seguridad tanto iluminación, cámaras, toda esa parte, como lo llama el Alcalde, un ‘polo inmobiliario’ le estamos llamando a esto” (Entrevista a Mario Olea, Asesor Urbanista de Macul).

En este caso el municipio de Macul declara participar en la generación de valor del mismo eje, lo que incluso ha entrado en contradicción con planificaciones de Transantiago que pretendían transformarlo en un corredor urbano segregado, contrario a la producción del polo inmobiliario lineal con el cual el municipio detona la renovación urbana residencial.

b. Atracción focalizada

En 2005, el municipio de Independencia aplica una modificación a su plan regulador, heredado de la comuna de Santiago desde 1989. Se modifica una macro-manzana de aproximadamente ocho hectáreas, planificada en 1989 como área verde, con el objetivo de generar en un corto plazo las condiciones normativas favorables para la inversión inmobiliaria, considerando que la aprobación del nuevo PRC podría demorarse demasiado tiempo. Así, se pretendió flexibilizar la norma para aprovechar las condiciones de la zona, dotada de buena localización y accesibilidad para proyectos de renovación³⁷. Pero el carácter focalizado de la modificación no refiere precisamente a la condición de localización, aunque sea de máxima centralidad para el municipio³⁸. Lo que otorga la cualidad de atracción focalizada es que el municipio, para comenzar su proceso de atracción de capital inmobiliario, valoriza específicamente el área verde debido a condiciones discretas, irreproducibles en los espacios contiguos (que pudieran tener también ventajas de localización). En particular, (re)mercantiliza un área que según el mismo municipio está ubicada “fuera del comercio [sic] de suelo urbano” (de cualquier tipo, no solo renovación urbana), ya que la normativa no permite su comercialización, constituyendo una expropiación tácita al propietario:

En la práctica, esta zona “F” [área verde], constituye indirectamente una norma expropiatoria, por cuanto si bien no es un área afecta a utilidad pública, plantea una norma de edificación y de usos de suelo que dan un valor de suelo de cero a los predios que quedan afectados a ella (...) estos [predios] están fuera del comercio del suelo urbano. Es decir, están tácitamente expropiados a valor cero, constituyendo en total una superficie de 3,70 ha, es decir el 42 % del total de la macro manzana, que bajo esta norma, no podrá ser renovado (Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación al PRC de Independencia, 2003: p.10).

Dicha zonificación dirigida a materializar un fondo de consumo del mismo proceso de renovación urbana (área verde para la densificación según el PRC de Santiago) es vista posteriormente como norma expropiatoria y como factor de des-mercantilización del suelo ya sea para renovación urbana u otros mercados. Por tanto, la atracción focalizada de capital inmobiliario en Independencia tiene la particularidad de des-regular una planificación anterior y funcional al mismo proceso de renovación urbana. El plan de Santiago tenía prevista esta zona como una de las principales áreas verdes que darían sustento a la densificación del pericentro norte, por lo que su posterior des-regulación y

³⁷“El cambio se refiere a la necesidad de que la Comuna disponga de normas flexibles acordes a las necesidades actuales, como asimismo permitir los proyectos de desarrollo que pudieran existir para un sector en crecimiento con una excelente accesibilidad y de privilegiada localización” (Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación al PRC de Independencia, 2003: p.4).

³⁸Se instala en 2009, posterior a la modificación, el edificio consistorial de Independencia.

apertura al mercado de suelo habitacional de alta densidad implica una contradicción al interior del mismo esquema de planificación de la renovación urbana residencial.

En efecto, además del cambio de uso de suelo, el incentivo en normas de edificación fue altísimo, generando una rápida y explosiva actividad inmobiliaria concentrada en las empresas Eurocorp y Su K-sa. Solo Eurocorp ha producido 23.882,17 m² en la zona modificada, lo que se aproxima a un 10% de la superficie total construida en la comuna desde la aplicación de la modificación en 2005 hasta 2011 (López et al., 2012). Esta radical transformación del paisaje urbano en Independencia es revelada por la asesora urbanista del municipio:

[P]ara dinamizar esta zona, pero la idea es que obviamente que castigó las áreas verdes de manera increíble (...) Entonces hoy día lo permite todo. Y acá fue extremadamente agresivo porque aumentaron³⁹ a un 100% la ocupación del suelo. Aumentaron de 4 a 8 pisos la fachada continua. Entonces de eso se está aprovechando la empresa que está aquí al lado (Entrevista a Patricia Carvajal, Asesora Urbanista de Independencia).



Figura 14. Mapa de regulación municipal de la renovación urbana. Comuna de Independencia. Fuente: elaboración propia (2013).

³⁹ En ese momento el Asesor Urbanista era Enrique Barba, correspondiente a la gestión anterior del mismo Alcalde.

Por su parte, la municipalidad de Quinta Normal también generó, en el año 2002, una importante modificación de carácter focalizado a su PRC, atrayendo renovación urbana que hasta ese momento no había asentado en la comuna. El municipio modificó una Zona Industrial Exclusiva (ZIE) heredada también del plan de Santiago; y la transformó en una zona habitacional de alta densidad, con el objetivo de repoblar la comuna, priorizar el uso residencial y aprovechar las ventajas comparativas por estar inserta en la Zona de Renovación Urbana⁴⁰.

Esta zona, con una superficie de 51,7há. compuesta mayoritariamente por predios sobre los 5.000 m², contenía hasta la fecha diferentes actividades productivas, además de terrenos pertenecientes a la Empresa Comercial Agrícola (ECA) y otros terrenos pertenecientes a la Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE). Como las actividades productivas de dicha zona se congelaron con posterioridad a la aprobación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) en 1994, la municipalidad comenzó a tramitar una modificación al Plan Regulador vigente desde 1987. En palabras del Asesor Urbanista del municipio, la inmobiliaria INVIA, empresa de derecho privado pero perteneciente en un 99,9% a EFE, financió el estudio para dicha modificación al plan regulador, debido al interés de vender las propiedades bajo uso residencial a alguna empresa inmobiliaria⁴¹.

El impacto de esta modificación es la venta de las propiedades para edificación en altura, detonando desde el año 2006 la construcción de un stock residencial nuevo que equivale a un 35% de la superficie total construida en toda la comuna entre 2006- 2011. Si bien existía, con anterioridad, producción inmobiliaria de edificios de 4-5 pisos en la comuna, es en 2005 cuando la renovación urbana residencial se ancla en Quinta Normal, precisamente en la zona afecta a la modificación. Desde esa fecha la zona de Estación Yungay⁴² se posiciona como el principal polo de atracción inmobiliaria en la comuna, como consecuencia de su reconversión de uso de suelo en 2002.

El tercer caso que podría catalogarse como atracción focalizada se realiza en la comuna de Macul. Lo interesante en esta oportunidad es que el municipio complementa una práctica propiamente regulatoria con la gestión de zonas de Subsidio de Renovación Urbana. En cuanto a lo regulatorio, este municipio no introduce modificaciones focalizadas sino que Actualiza la totalidad de su PRC en 2004, generando un eje estructurante de renovación (como ya se mencionó) y una serie de nodos en los bordes oriente y poniente de la comuna, aprovechando que está rodeada en dichos bordes por estaciones de Metro (Línea 4 y 5) y corredores urbanos de conectividad metropolitana (Av. Vicuña Mackenna y Av. Américo Vespuccio).

⁴⁰ Ver Memoria Explicativa de la Modificación al PRC de Quinta Normal (2002).

⁴¹ “Ellos [INVIA] querían vender el terreno. Si lo vendían como industrial le sacaban muy poco, el metro cuadrado le salía muy barato, en cambio si se vendía como habitacional el metro cuadrado le subió como dos o tres veces. Entonces era eso” (Entrevista a Juan Ávila, Asesor Urbanista de Quinta Normal).

⁴² Véase la Figura 16.

En vez de establecer patrones lineales en función de dicha infraestructura, se aplican zonas de alta densidad en tres nodos principales. Dos de ellos, al año 2004 estaban constituidos por sitios eriazos, razón por la cual el municipio gestiona ante el MINVU la aplicación de Zonas de Desarrollo Prioritario (ZDP). Éstas son definidas por el ministerio como zonas para “impulsar el desarrollo equitativo de la ciudad atrayendo inversiones del sector privado en vivienda y urbanismo”. En estas zonas el Estado promueve el desarrollo inmobiliario privado sin necesariamente constituir lo que urbanísticamente se conoce como renovación, tratándose más bien de terrenos específicos, de grandes dimensiones, que espacialmente pueden ser concebidos como nodos o focos de atracción de capital. Este decreto constituye parte de los primeros esfuerzos del municipio de Macul por atraer renovación urbana en espacios focalizados, mediante una estrategia compuesta por prácticas regulatorias y gestión de subsidio estatal. Al ser una valorización específica de sitios eriazos, con superficies extensas de 54 há. y 35 há., y con carácter de nodos de conectividad⁴³, constituyen espacios de atracción focalizada de la renovación urbana.

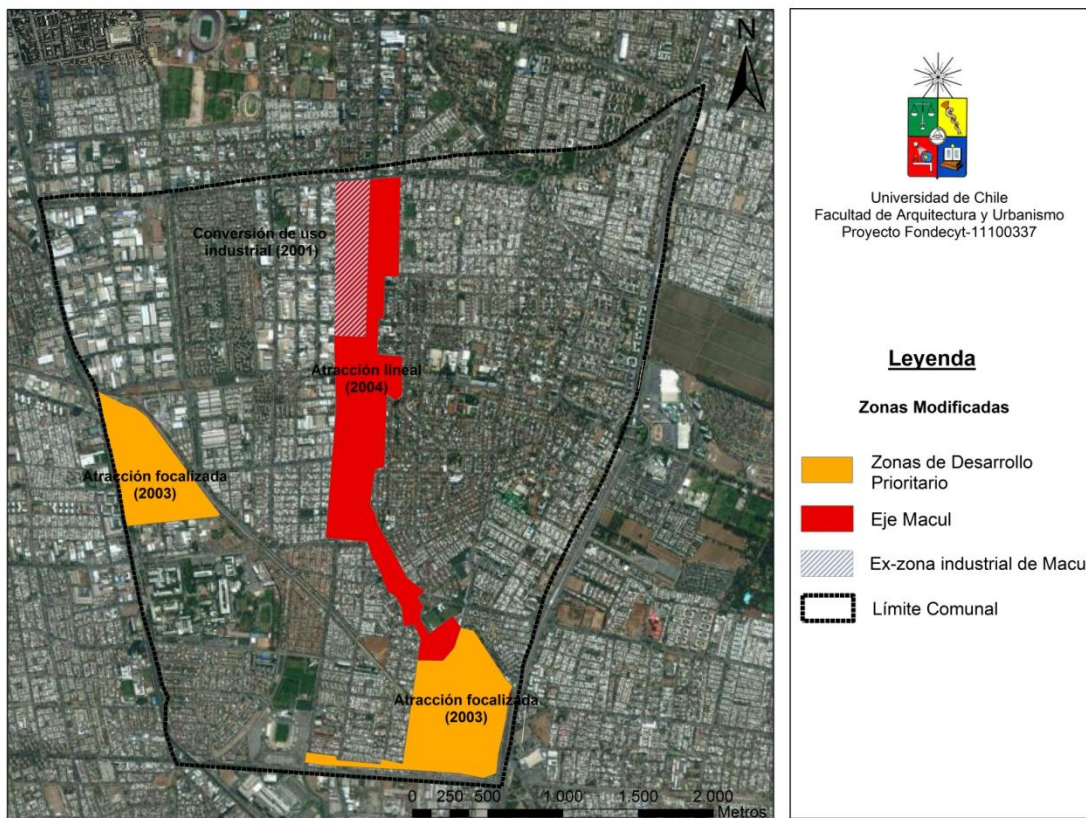


Figura 15. Mapa de regulación municipal de la renovación urbana. Comuna de Macul. Fuente: *elaboración propia* (2013).

c. Atracción zonal

⁴³ Como los caracteriza el asesor urbanista del municipio en entrevista realizada.

En el caso de Santiago el proceso de atracción del capital inmobiliario dentro del territorio comunal no estuvo acotado a un eje, nodo o foco determinado, puesto que se trató de intervenciones no meramente regulatorias diseminadas de manera más amplia en el espacio. A saber, el municipio en conjunto con la CORDESAN y su Plan de Repoblamiento generó programas de rehabilitación de inmuebles y mejoramiento de espacios públicos que produjo áreas de atracción en torno a las zonas de Santiago Norponiente y, en menor medida, Barrio Universitario. Como señala la Asesora Urbanista de Santiago, las intervenciones del municipio se fueron concentrando en estas zonas para generar una imagen urbana que estuviera localizada según el criterio de visibilidad pública, porque en definitiva “(...) se prioriza lo que se ve más. Se prioriza lo que estratégicamente le sirve más a los políticos”⁴⁴. En cualquier caso, como este proceso de atracción zonal se generó mediante intervenciones público-privadas desde los años 90’ (y bajo las condiciones normativas del PRC de 1990), no fue profundizado mayormente en esta investigación⁴⁵.

4.1.3. Expansión de la renovación urbana

a. Contigua

Posterior a la modificación focalizada de 2002, el municipio de Quinta Normal está desarrollando una práctica de expansión contigua de la renovación urbana, contenida en la propuesta de Actualización del PRC⁴⁶. En rigor, tras la conversión de un uso industrial a uso habitacional de alta densidad, el municipio ha intentado expandir la actividad inmobiliaria hacia una zona contigua que corresponde también a un área de expansión de la renovación urbana generada en el sector de Santiago Poniente. Como señaló Pablo García, Concejal de Quinta Normal:

[E]sto se volvió atractivo porque coincidió con el tema del desarrollo urbano de Santiago. Este desarrollo inmobiliario de Santiago llegó hasta Matucana, y Matucana es el límite con Quinta Normal. Entonces cuando tú llegas al otro lado, a la vereda de al frente, y ves los edificios en altura, obviamente el fenómeno empezó a pasar para abajo (Entrevista a Pablo García, Concejal de Quinta Normal).

De esta manera, el desarrollo inmobiliario de la comuna de Santiago (desde mitad de los noventa) y la atracción focalizada en la zona industrial de Estación Yungay⁴⁷ desde 2002 se constituyen como los principales factores de expansión de la zona de renovación desde el borde oriente de la comuna hacia el interior. Esta misma situación es reconocida en la propuesta de Actualización del PRC de Quinta Normal, donde se plantea aprovechar la actividad inmobiliaria radicada en el eje Matucana (límite con Santiago) para expandirla generando una continuidad espacial hacia el interior de la comuna, en función de la

⁴⁴ Ver extracto en pág. 104.

⁴⁵ Recordar que este trabajo se enmarca en el período 2000-2012, aunque sea necesario retroceder hacia años anteriores a modo general y descriptivo.

⁴⁶ Según Memoria Explicativa de la propuesta y entrevista a Asesor Urbanista y Concejales.

⁴⁷ Zona E en la normativa del PRC.

extensión de la línea 5 del Metro y el resto de los ejes estructurantes que conectan el interior de la comuna con Santiago centro⁴⁸.

En definitiva, los resultados de esta investigación muestran que en Quinta Normal se está ejecutando actualmente una propuesta de expansión contigua de la renovación urbana que, hasta la fecha, ha llegado focalizadamente al sector de Estación Yungay y de manera dispersa en otros puntos de la comuna (en función de los principales ejes oriente-poniente). La propuesta consiste en concentrar la actividad en la zona de borde con Santiago y a través de la línea 5 del Metro. Interesa observar que, para dichos efectos, se propone restringir las actividades productivas actualmente radicadas en esa zona y relocalizarlas en el sector extremo sur de la comuna, reordenando las actividades productivas (fundamentalmente almacenamiento) para facilitar los procesos de renovación⁴⁹.

⁴⁸«[L]as zonas de renovación urbana presentan el mayor potencial de transformación y se ubican en el extremo oriente de la Comuna, en el sector aledaño a la comuna de Santiago. Este potencial se refuerza por el subsidio de renovación urbana y las excelentes condiciones de accesibilidad y conectividad otorgadas por los proyectos viales y de transporte y las actuales y futuras estaciones de metro, los cuales han dado una nueva vocación a este sector de la Comuna” (Memoria Explicativa de la propuesta de Actualización PRC de Quinta Normal, 2006).

⁴⁹«En una tercera instancia se potenciarán las ventajas de localización del borde oriente de la Comuna generando incentivos normativos que generen un proceso de renovación y recuperación urbana que se manifieste en el mejoramiento del espacio público y en el desarrollo de proyectos en altura, tanto residenciales como de oficinas y servicios, que reemplazan los actuales usos de actividades productivas y almacenamiento” (Memoria Explicativa de la propuesta de Actualización PRC, 2006:45).

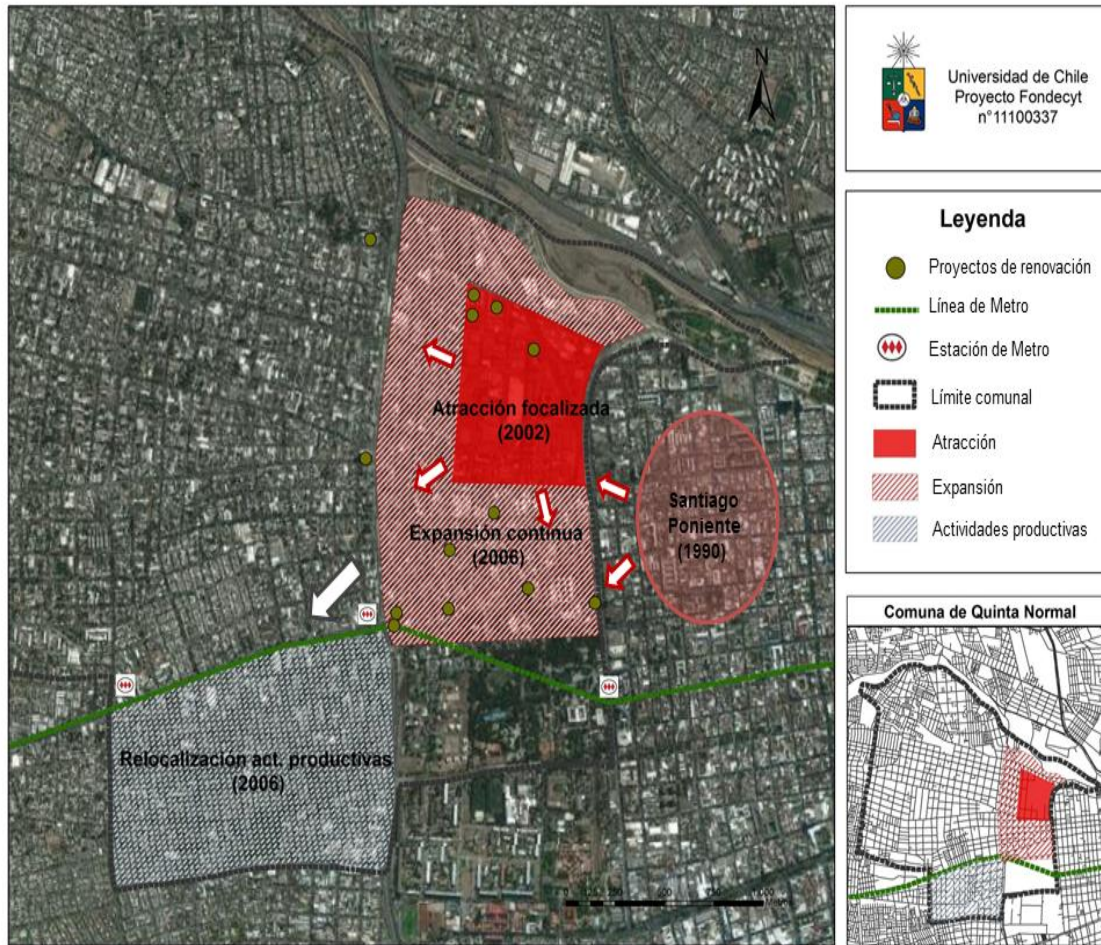


Figura 16. Mapa de regulación municipal de la renovación urbana. Comuna de Quinta Normal. Fuente: elaboración propia (2013).

b. Dispersa

El mecanismo de expansión dispersa de la renovación urbana se observa en el municipio de Recoleta a través de la Actualización de su PRC en 2005 y la propuesta de modificación presentada en 2006. El plan de 2005 trató el territorio con alturas diferenciales, ya que Recoleta heredaba la normativa de Santiago y Conchalí, los cuales regulaban el espacio de manera homogénea con alta permisividad para la edificación en altura. Como esta misma situación había originado un explosivo desarrollo en torno al eje Av. Perú, el plan de 2005 establece que la renovación urbana de este eje, y también de Av. Recoleta, debe seguir un patrón lineal, sin expandirse hacia el interior del área residencial. Para prevenir esta situación el municipio restringe la edificación en altura en el espacio interior entre Av. Recoleta y Av. Perú, donde ya habían aparecido algunos edificios de renovación, y entrega algunos incentivos normativos para fomentar la densificación en el principal eje de la comuna, Av. Recoleta. No obstante, ambos ejes quedan definidos como edificación alta con un máximo de 15 pisos e incluso ilimitado (según rasante) si es aplicada la norma de

excepción del mismo plan, que consiste en un aumento hasta el 40% de coeficiente de constructibilidad si se logran determinadas dimensiones prediales y normas urbanísticas vinculadas al tratamiento del espacio público. Por su parte, las zonas interiores entre Av. Perú y Av. Recoleta, y entre Av. La Paz y Av. Recoleta, quedaron zonificadas con altura de edificación media, correspondiente a un máximo de 7 pisos en edificación aislada.

Esta medida, aplicada en el plan de 2005, tenía una connotación restrictiva que incluso preocupó a la administración municipal entrante. Recordar que al año de aprobación del plan estaban ingresando nuevas autoridades al municipio, que en este caso correspondían a gestiones de diferentes coaliciones políticas. La preocupación del alcalde y su equipo técnico, que ha sido constatada en más de una de las entrevistas realizadas, se materializó en una inmediata modificación al plan con el objetivo de ampliar zonas para renovación urbana:

En realidad era modificar el plan por dos cosas (...) hay que mejorar las condiciones de edificación de algunas partes. Porque ojo, el plan que había antes, o sea los dos planes y el del 2005, el del 2005 baja un poco la constructibilidad, o sea baja [la población estimada]. Entonces la primera reacción [del alcalde entrante, Gonzalo Cornejo] es que con este plan no se va a construir nunca más en Recoleta. Porque el desarrollo como inmobiliario había venido como de antes (...) Porque la primera reacción para Cornejo y sus asesores es no con este plan fregamos, no se va a construir nunca nada, porque Independencia es más interesante, es más interesante otro” (Entrevista a Paulina Ahumada, ex – Asesora Urbanista de Recoleta).

La propuesta de modificación de 2006 se basó en el argumento de las nuevas infraestructuras de conectividad de la comuna (Costanera Norte, Anillo Intermedio por Dorsal), las inversiones en transporte al interior de la misma (Línea 2 del Metro), y el estado de deterioro de algunas de sus edificaciones. Básicamente se plantea abrir tres nuevas zonas de renovación. Dos de estas zonas se emplazan en áreas significativamente más distantes del centro de la ciudad, posibilitado por la extensión de la línea 2 del Metro que conecta la periferia norte con el centro. La otra zona propuesta para renovación urbana corresponde a la zona de Av. La Paz⁵⁰, la cual es catalogada por el municipio como área de deterioro y con potencialidades de renovación por su gran centralidad⁵¹.

Esta propuesta de modificación corresponde a un proceso de dispersión de la renovación urbana, ya que el municipio, tras aplicar un plan regulador conservador de sus espacios interiores (controlando la expansión de sus ejes, especialmente Av. Perú), suscitando la preocupación de las nuevas autoridades locales, propone una inmediata modificación para abrir tres nuevas zonas de renovación, no contiguas entre sí, ni espacialmente relacionadas al patrón de renovación experimentado hasta entonces en la comuna. Lo que se hace, en vez de seguir el patrón espacial configurado en Av. Perú, es dispersar la renovación urbana en

⁵⁰ Denominación del municipio para el área comprendida entre Av. Recoleta – Santos Dumont – Av. La Paz y Santa María.

⁵¹“El objetivo primordial es revertir el deterioro existente debido a la emigración en muchos casos de la industria inofensiva instalada durante muchos años en este lugar, pero además darle sentido a las inversiones en conectividad realizadas por el Estado” (Memoria Explicativa de la Propuesta de Modificación al PRC de Recoleta).

función de las nuevas infraestructuras urbanas instaladas por el gobierno central. De esta manera, el municipio plantea que su obligación es rentabilizar la inversión pública, lo cual expresa su mero rol regulador de un proceso definido económicamente en otros niveles del Estado:

“[D]entro de la comuna de Recoleta, existe la oportunidad de capitalizar en beneficio de la comuna, una serie de condiciones pre-existentes, que sirvan de base para un proceso de Renovación Urbana bien conducido. Hoy, la lógica de desarrollo urbano va necesariamente ligada al transporte y cuando el estado inmoviliza sumas importantes de dinero en infraestructuras, existe una obligación de rentabilizar esas inversiones, desde el punto de vista social y privado” (Memoria Explicativa de la Propuesta de Modificación al PRC de Recoleta, 2006).

Esta dispersión de la actividad inmobiliaria se realiza en función de: 1) la extensión de la línea 2 del Metro y otros ejes de conectividad metropolitana, 2) la alta centralidad, dotación de equipamiento y deterioro físico de la zona de Av. La Paz. Es importante mencionar que esta medida no pudo concretarse puesto que, en conformidad con el plazo indicado por la Ley 20.331, caducaron las declaratorias de utilidad pública de las vías estructurantes que sustentaban la capacidad vial de las nuevas zonas propuestas para densificación.

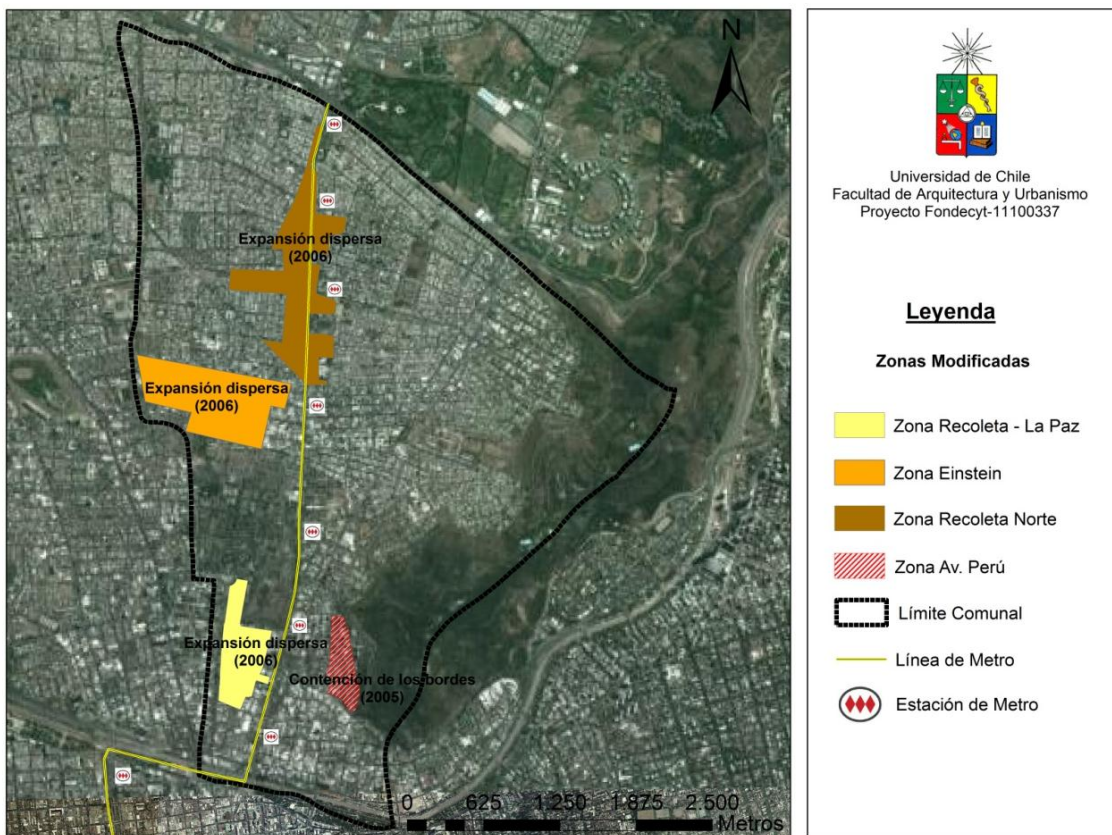


Figura 17. Mapa de regulación municipal de la renovación urbana. Comuna de Recoleta. Fuente: *elaboración propia* (2013).

Un segundo caso de expansión dispersa es el del eje Santa Isabel, donde el municipio de Santiago interviene en 1996 con dos planes seccionales de carácter excepcional, escasamente usados en la planificación territorial chilena: Plan Seccional de Zonas de Remodelación y Plan Seccional de Construcción Obligatoria. En el primero se establecen “facilidades o rebajas de derechos municipales o de urbanización u otros incentivos semejantes que promuevan la ejecución de la remodelación”, mientras en el segundo se definen predios de inmuebles ruinosos o sitios eriazos que, de no ser edificados, “podrá aplicarse al propietario un impuesto adicional progresivo (...), el que se cobrará conjuntamente con la contribución de bienes raíces, a beneficio municipal, en tal caso”⁵². Ambos instrumentos excepcionales fueron utilizados para expandir el mercado de renovación urbana desarrollado fundamentalmente en las zonas de Santiago Norponiente y Barrio Universitario. Se pretendía expandir dicha actividad hacia Santa Isabel, aprovechando su cualidad de eje estructurante con ensanche proyectado (según PRMS-94) y focalizando la intervención sobre predios subutilizados. Interesante es notar que el eje Santa Isabel ya contaba con condiciones normativas favorables para desarrollar vivienda en altura; pero, como las normas de altura y constructibilidad no eran consideradas suficientes, se invocó estos dos planes seccionales:

[S]e hicieron seccionales donde se amplió más la altura, se hicieron ciertos incentivos a los permisos de edificación de pagar el 50% para efectos de construir más edificación en vivienda (...) Construcción Obligatoria también se aplicó en el 96’ cuando se hizo el seccional de Santa Isabel. Y la idea siempre de poder promover la construcción (...) pero siempre fue con el criterio de que ahí hubiese una renovación en altura. Porque había un mayor perfil y era una vía de conectividad (Entrevista a Sandra Gysling, Asesora Urbanista del Municipio de Santiago).

Valga subrayar que estos instrumentos: 1) premiaban con rebajas en pago de derechos municipales a quien remodelara, 2) castigaban tributariamente a quienes no construyeran, y además, 3) fijaban una superficie predial mínima de hasta 5.000 m² en algunos terrenos. Esta última disposición estaría orientada a fusionar y concentrar la propiedad del suelo, excluyendo a pequeños propietarios y desarrolladores inmobiliarios de menor escala.

Se considera que éste es un mecanismo de regulación por expansión dispersa porque desconcentra la actividad desarrollada en Santiago Norponiente y Barrio Universitario (ambas al poniente de la comuna), aumentando el stock de suelo para renovación en la zona de “Expansión del Centro”. Si bien la forma espacial es de carácter lineal (coherente a la apropiación de la infraestructura vial del eje Santa Isabel), lo que se obtiene en relación a la anterior fase de atracción es una expansión más dispersa espacialmente.

⁵²Ver Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). CAPITULO VI, De la Renovación Urbana, De las Zonas de Remodelación, Artículo 74. Disponible en: http://www.minvu.cl/opensite_20070404173759.aspx

4.1.4. Desplazamiento de la renovación urbana

Las dos comunas con mayor producción de renovación urbana según los datos anteriormente expuestos⁵³, Santiago y Ñuñoa, han experimentado mecanismos de desplazamiento de la actividad inmobiliaria al interior de su espacio comunal, conteniendo y reduciendo las posibilidades de inversión en sus zonas más activas, y trasladando esa intensidad hacia otros polos, bordes o áreas de explotación del suelo. Estas prácticas se realizan en situaciones críticas, frecuentemente como respuesta a demandas de organizaciones barriales. A su vez, algunas de las entrevistas realizadas permiten inferir que la forma espacial que adquiere el desplazamiento tiene relación también con presiones económicas de los agentes inmobiliarios privados.

Como se ha señalado, el municipio de Santiago y la CORDESAN han cooperado en la instalación de un modelo de producción inmobiliaria con crecimiento acelerado desde mitad de la década de los noventa. Precisamente, debido a la saturación de determinadas zonas de desarrollo inmobiliario en altura, las prácticas regulatorias han sido utilizadas por este municipio principalmente para controlar la actividad en dichas zonas y relocalizarla en otras. Las modificaciones al PRC de 1990 se han aplicado, en gran medida, con el objetivo de generar desplazamiento intracomunal del capital inmobiliario desde las zonas más saturadas hacia las zonas menos exploradas por estos agentes:

Nosotros vamos como desplazando el accionar del sector inmobiliario porque donde tiene menos restricciones es para donde se va a ir. Si tú empiezas a restringirlo en el Centro Poniente, que fue el sector Poniente, después en el Triángulo Central, después en todo lo que es la Expansión del Centro. Entonces se van desplazando y van tratando de accionar en los sectores donde hay libertad de normas para hacerlo (Entrevista a Marcia Cuiza, Arquitecta del Departamento de Urbanismo del Municipio de Santiago).

Para realizar esta operación de desplazamiento, el municipio ha utilizado una singular estrategia de regulación fragmentada del territorio, dividiendo la comuna en seis sectores para la aplicación de las sucesivas modificaciones. La primera modificación se produjo en el sector de Santiago Norponiente en el año 2003, debido a la demanda de los mismos vecinos del sector, quienes estaban siendo testigos de una actividad inmobiliaria intensiva en sus barrios y zonas patrimoniales. En general, las entrevistas y documentos analizados coinciden en que las demandas ciudadanas son presiones efectivas para que el municipio decida desactivar una zona de renovación. Como señala Marcia Cuiza, del Departamento de Urbanismo, “[la modificación] se fue haciendo por sectores y sobre todo donde había mayor presión, porque el sector inmobiliario estaba creciendo demasiado en las alturas”.

La resolución del conflicto en 2003 por parte del municipio se basó en la disminución de las alturas en las áreas residenciales interiores de la zona nor-poniente, pero relocalizando la renovación urbana en determinados focos y en torno a algunos ejes dentro de la misma zona. Si bien en términos generales se disminuye la densidad habitacional de la macro-zona

⁵³ Ver datos en Figura 5.

nor-poniente, el municipio modifica la distribución de dichas densidades, estableciendo focos y bordes específicos para acoger proyectos de renovación. Por esta razón se denomina desplazamiento hacia el interior o intra-zonal de la renovación urbana.

Posterior a la regulación de 2003, el capital inmobiliario se desplaza hacia el sector denominado “Triángulo Central” y, sobre todo, hacia el sector “Expansión del Centro”, específicamente en la zona de Santa Isabel. Si bien la renovación se trasladó principalmente a dicha zona, la siguiente modificación al PRC se realizó en el sector Triángulo Central, que conforma el centro histórico de la ciudad. Este sector tuvo la particularidad de modificarse producto de que la intensa actividad inmobiliaria estaba produciendo solo uso residencial, transformando la función urbana del centro histórico, tradicionalmente mixto con alta presencia de equipamiento y, sobre todo, comercio y oficinas. El municipio identificó dicho punto crítico, principalmente preocupado por la emigración de las oficinas de mejor estándar hacia las comunas del sector oriente de la ciudad⁵⁴, y reaccionó con la respectiva modificación, que contuvo el desarrollo inmobiliario de casi todo el sector Triángulo Central, concentrando el uso habitacional de alta densidad en el borde poniente de la zona, en torno a la Autopista Central. Así, tanto en el caso del Triángulo Central como del Sector Nor-poniente, el mecanismo de desplazamiento del municipio relocalizó la renovación al interior de las mismas zonas modificadas (intra-zonal), implicando una nueva distribución de las alturas de edificación en espacios más concentrados.

Por su parte, como se mencionó, la modificación de Santiago Norponiente en 2003 se tradujo en un desplazamiento de la renovación urbana principalmente hacia Santa Isabel, la cual sostenía niveles relativamente bajos de localización de proyectos. Desde 2003 comienza a radicarse más inversión inmobiliaria en esta zona, llegando a representar en 2007 el 60% de la superficie residencial construida en la comuna (López et al., 2012). Nótese además que, según el catastro realizado en esta investigación, el 48% de los proyectos inmobiliarios en la zona de Santa Isabel obtienen permiso de edificación entre 2006-2007. Esto puede explicarse, probablemente, porque el municipio deroga en 2006 los seccionales de Remodelación y Construcción Obligatoria. Si bien éstos habían sido aplicados para estimular el mercado en 1996, sus condiciones normativas habían sido ajustadas a proyectos de mayor extensión (estableciendo superficies mínimas de 1.500m², hasta 5.000m²), lo cual probablemente se constituyó como un obstáculo para la producción inmobiliaria intensiva característica de Santa Isabel (Ver en el Cuadro 5 que los proyectos en esta zona presenta las menores superficies prediales en relación al pericentro estudiado).

Observando lo sucedido en Santa Isabel se puede considerar más relevante aun lo que sostiene Marcia Cuiza en el extracto anterior, en tanto las decisiones de regulación son también parte del proceso de desplazamiento del capital inmobiliario hacia otros sectores o macro-zonas de la comuna, complementándose los desplazamientos al interior (intra-zonales) y al exterior de las zonas modificadas (intra-comunales). Así, la permisividad

⁵⁴ Véase la Memoria Explicativa de la Modificación del sector Triángulo Central.

original del PRC de Santiago ha hecho que el municipio, al regular mediante modificaciones parciales, desplace la actividad hacia zonas que se mantienen con normativas antiguas y más permisivas. Asimismo, como no ha contado con una actualización total del plan, el municipio ha dirigido por omisión la renovación urbana, sin planificar siquiera mediante zonificaciones explícitas su localización en el territorio. Pero, además de no contemplar medidas que regulen la totalidad del territorio comunal, previendo desequilibrios entre zonas, ha sido notorio el carácter ex post de la aplicación de las modificaciones parciales:

La única parte que hemos llegado con tiempo ha sido al sector sur-poniente, al sector de Maestranza San Eugenio, a ese sector se llegó antes con la modificación (...) yo te digo que habían dos proyectos grandes así pero a punto de (...) ya habían comprado los terrenos. Pero así de meter al medio de todas esas poblaciones obreras varios edificios así tipo Paz Froimovich (Entrevista a Sandra Gysling).

La regulación de la actividad ha permitido su desplazamiento sin que el municipio direccionara espacialmente posibles localizaciones. Las zonas donde se relocaliza la actividad son aquellas que todavía no han sido normadas, las cuales acogen el desarrollo en altura hasta una nueva modificación ex post. Esta ha sido la dinámica generada a través de las modificaciones al Sector Norponiente (2003), Triángulo Central (2008), Expansión del Centro (2011) y Club Hípico – Parque O’Higgins (2012). Si bien no es claro que se trate de una estrategia deliberada por parte del municipio, la fragmentación del territorio a través de modificaciones parciales ha producido un mecanismo de desplazamiento entre estas zonas de la comuna.

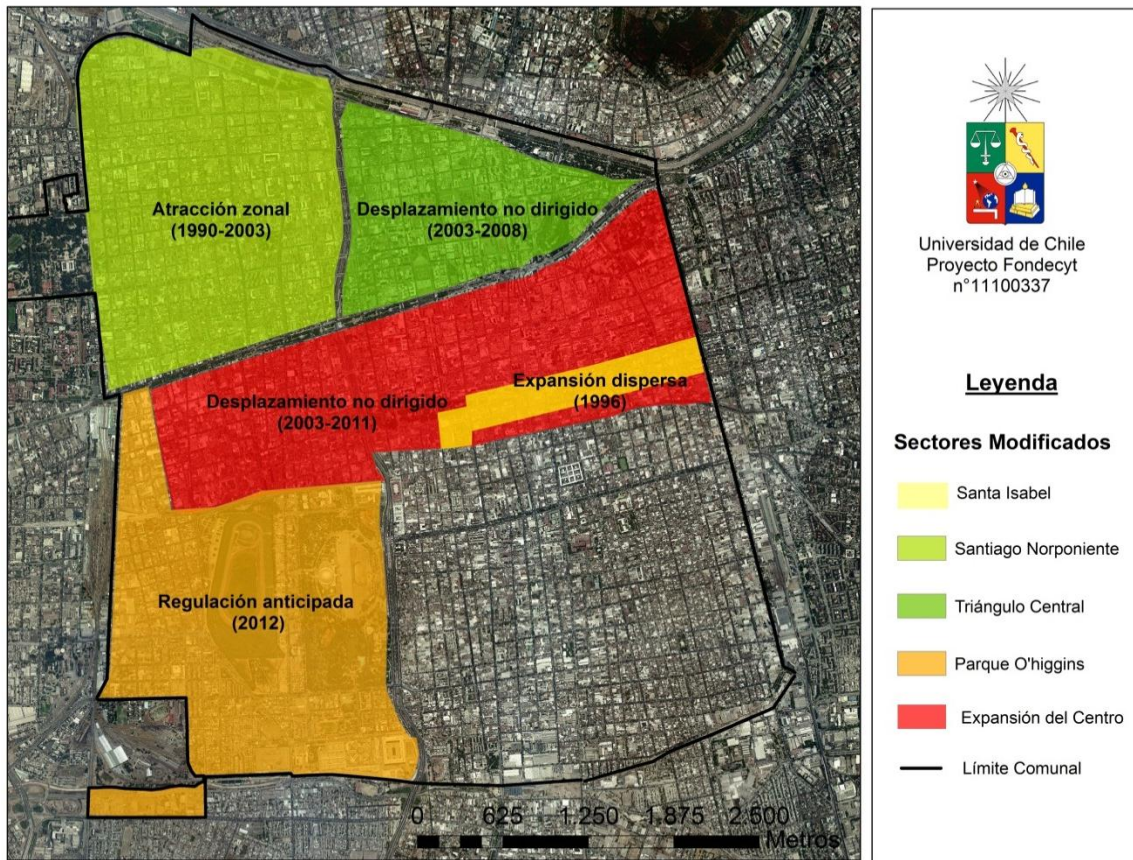


Figura 18. Mapa de regulación municipal de la renovación urbana. Comuna de Macul. Fuente: *elaboración propia* (2013).

Por su parte, el municipio de Ñuñoa también impulsó una estrategia de desplazamiento de la renovación urbana. Como se señaló, en 2004 el municipio atrae al capital inmobiliario hacia el eje estructurante central de la comuna, Av. Irarrázaval, lo que comienza a generar un desborde de la renovación urbana hacia los barrios interiores consolidados en residencia de baja altura. Esta situación comienza a generar una creciente demanda de organizaciones sociales y vecinales que presionan para frenar el desarrollo inmobiliario en la comuna⁵⁵. En 2007 el municipio decide contener la edificación en altura en casi un 70% del territorio comunal, con el objetivo de que la renovación del eje Irarrázaval no desborde hacia barrios interiores. Sin embargo, la autoridad local se negó a desactivar este eje de desarrollo inmobiliario, como solicitaban algunas organizaciones vecinales, normando exclusivamente las zonas interiores. Más aún: el municipio contiene la renovación, protegiendo los espacios interiores, y la desplaza hacia los bordes de la comuna. Como señala el documento oficial de la modificación, el objetivo de ésta fue “descomprimir la inversión inmobiliaria en el centro de la comuna y reorientar la densificación hacia los bordes oriente y poniente de la comuna, dotados de excelente equipamiento de nivel metropolitano” (Memoria Explicativa de la Modificación de 2007 al PRC, I. Municipalidad de Ñuñoa).

⁵⁵En entrevista a Danae Mlynarz.

En consecuencia, esta modificación de 2007 generó una reducción importante de la producción inmobiliaria, sobre todo en la zona de Irarrázaval Poniente, que en 2008 vuelve a niveles de producción inmobiliaria similares a los de 2003 (López et al., 2012). En contraste, comienzan a aparecer algunos proyectos inmobiliarios en los bordes de la comuna, particularmente en torno al Parque San Eugenio. Esta práctica espacial del municipio podría ser catalogada como dispersión de la renovación, tal como fue presentada para Recoleta. Sin embargo, en este caso el municipio de Ñuñoa plantea esta modificación con el argumento de establecer un balance o equilibrio comunal, a modo de trade-off entre zonas. Esto lo diferencia del caso de Recoleta, donde el municipio contiene la renovación y luego intenta expandirla en nuevas zonas para reactivar al sector inmobiliario. En Ñuñoa la práctica de desplazamiento no intenta activar y expandir la renovación urbana en la comuna sino sostenerla y desplazarla, impulsando un nuevo patrón de desarrollo en torno a los bordes comunales. Por lo mismo, se trata de un desplazamiento hacia fuera de la zona desarrollada (eje Irarrázaval), de alcance intra-comunal.

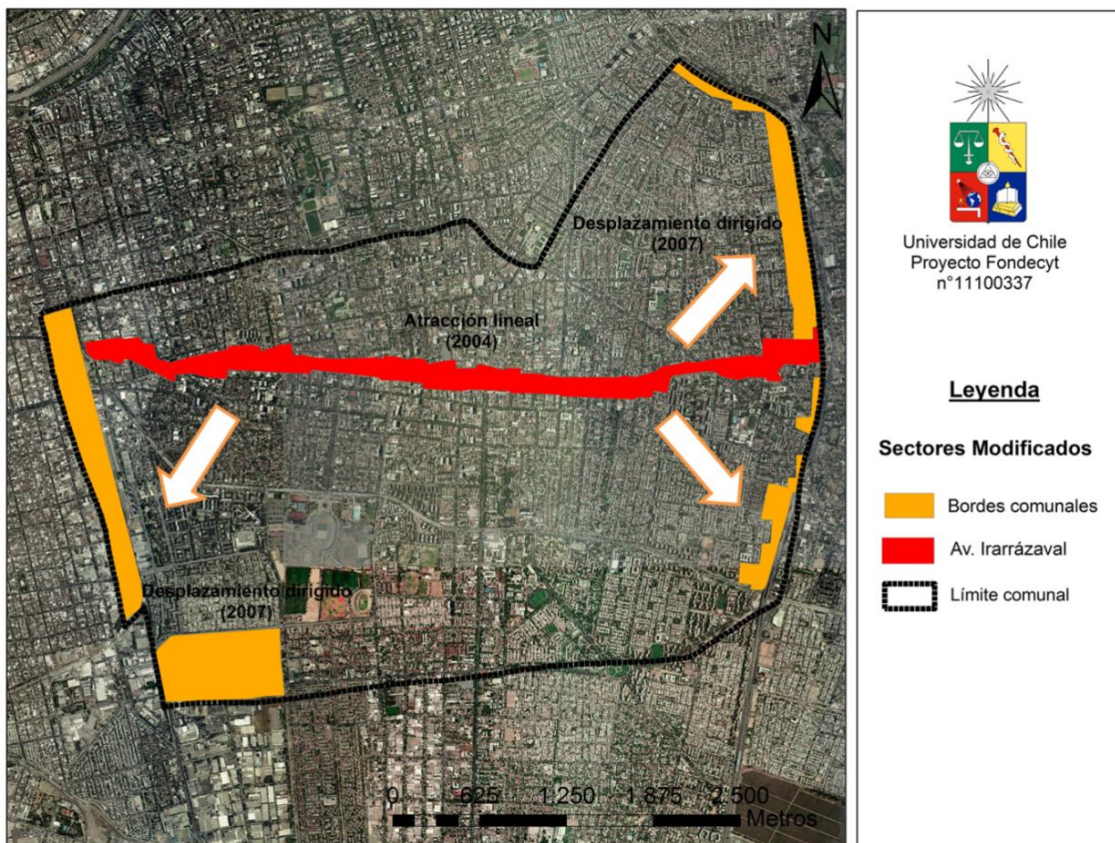


Figura 19. Mapa de regulación municipal de la renovación urbana. Comuna de Ñuñoa. Fuente: *elaboración propia (2013)*.

Ahora bien, una diferencia importante entre Santiago y Ñuñoa es que, en el caso de ésta, el desplazamiento fue dirigido hacia zonas específicas del territorio comunal. El municipio indicó las zonas a las cuales desplazaría la actividad inmobiliaria, mientras que en el caso

de Santiago el municipio ha ido modificando sucesivamente el PRC para reducir la intensidad de las zonas más activas, desplazando la actividad inmobiliaria hacia aquellas zonas del territorio que todavía no han sido sujetas a modificaciones. Esto se debe a que el PRC de Santiago (vigente pero modificado casi en su totalidad) era inicialmente muy permisivo en todo su territorio, por lo que aquellos espacios aún no modificados se constituyen en nichos de renovación. Probablemente la operación 'más dirigida' en el caso de Santiago sea la derogación de los seccionales de Remodelación y Construcción Obligatoria, que permitió desplazar la renovación urbana hacia esa zona específica (desregulada en relación a las normativas urbanísticas).

En términos generales, en Santiago el desplazamiento del capital en distintos espacios comunales puede concebirse como desplazamiento no-dirigido por el municipio, donde se van cerrando zonas activas (generalmente ex post) y trasladando hacia las zonas que van quedando con la normativa original. En cambio Ñuñoa ha requerido realizar modificaciones, 2004 y 2007, para atraer y desplazar, respectivamente, la renovación en su territorio comunal. Por tanto, a diferencia de Santiago, se puede concebir como un desplazamiento que ha sido intencionalmente dirigido, donde el municipio contiene el desborde hacia barrios interiores y lo desplaza hacia los bordes comunales con alta conectividad y suelo disponible.

4.2. Urbanismo Pro-empresarial en la renovación del pericentro

4.2.1. Resumen

En esta sección se exponen los resultados correspondientes al análisis de las relaciones institucionales implicadas en las estrategias públicas de renovación urbana de los gobiernos locales. Si en la sección anterior se revisó la producción de formas espaciales de los mecanismos de regulación del proceso de renovación urbana, en ésta se problematiza respecto a la producción de formas institucionales ad-hoc. Como se mencionó en la metodología, para esto se emplearon categorías de análisis a priori estructuradas en función del marco teórico y, en particular, de las formulaciones sobre pro-empresarialismo urbano (Harvey, 1989). Se corresponde con la sub-hipótesis de investigación referida a la institucionalización de esquemas de gobernanza urbana propias de un urbanismo pro-empresarial (UPE) en el desarrollo del proceso de renovación urbana de las comunas pericentrales del Gran Santiago (López Morales, Gasic y Meza, 2012). En esta sección se precisan los modos de regulación (Bustelo, 1994) que vinculan institucionalmente a los gobiernos locales con el sector inmobiliario privado en la toma de decisiones, observando cuáles características del UPE adquieren mayor pertinencia y relevancia en la estrategia pública de renovación urbana del Gran Santiago.

Como primer resultado se obtiene que los municipios han basado su estrategia de renovación urbana casi exclusivamente en las prácticas regulatorias analizadas en la sección anterior, con escasa participación de alianzas público – privadas de carácter institucional que permitan interpretar la emergencia de nuevos esquemas de gobernanza urbana. Los intereses del sector inmobiliario han sido más bien tratados como presión, negociación informal, sin mecanismos institucionales para concertar entidades públicas y privadas en el desarrollo del proceso de renovación urbana. A excepción del caso de la CORDESAN, que aparece como una práctica pionera de activación del mercado inmobiliario y de corporatización del desarrollo urbano comunal; y que, por lo demás, presenta una baja gradual en su participación como actor relevante en la fase de consolidación del mismo mercado. También puede mencionarse el caso del municipio de Independencia, que crea una Oficina de Gestión Inmobiliaria para facilitar el encuentro entre oferta-demanda en un mercado de vivienda ‘sin interés social’, o al menos sin regulación pública del producto ofertado. Otras experiencias como la del municipio de Quinta Normal, que busca asociación con la Empresa de Ferrocarriles del Estado para modificar el PRC, expresan algunas variantes en la relación público-privada para la planificación y gestión de proyectos de renovación urbana, pero no constituyen cambios institucionales necesariamente pro-empresarialistas.

Una segunda característica del UPE es la competitividad y competencia inter-comunal. En primera instancia, las prácticas municipales observadas posicionan y mejoran la competitividad de las zonas de renovación de cada comuna a través del ajuste de los planes reguladores. Si bien el uso de estos instrumentos es la principal técnica para posicionar los

espacios comunales ante el capital inmobiliario, la batería de acciones emprendidas por los gobiernos locales traspasan el límite de lo meramente regulatorio y se insertan también en una lógica de producción de condiciones cualitativas y cuantitativas del espacio. Vale decir, no solo se mejoran normas regulatorias (que evidentemente inciden sobre los niveles de rentabilidad de los proyectos), sino que se invierte en ajustes espaciales y capital fijo para posicionar los espacios de renovación, haciéndolos más atractivos para el sector privado. Se retrotrae la distinción hecha en el marco teórico entre producción y regulación de la renta privada, siendo la categoría de competitividad aquella que permite analizar las prácticas municipales de producción de renta para el posicionamiento de los espacios comunales en el mercado inmobiliario. En estos términos se identifican tres tipos de prácticas: habilitación de oferta de suelo, mejoramiento de espacios públicos y gestión de proyectos urbanos. Estas tres prácticas son realizadas por los municipios para mejorar la competitividad de sus espacios de renovación.

En este marco de competitividad se visualizan, por su parte, escenarios iniciales de competencia intercomunal por la atracción de capital inmobiliario. Si bien la constatación empírica no ha sido suficiente como para analizar particularmente estos escenarios, pueden interpretarse dos situaciones iniciales de competencia. La primera referida al par comunal Ñuñoa-Macul que, además de ser contiguas espacialmente, desarrollan una oferta inmobiliaria similar orientada a segmentos sociales medio-altos que no requieren subsidio de renovación urbana. Y la segunda referida al escenario de competencia planteado por el municipio de Independencia, que expresa la estrategia de posicionarse como la principal comuna de reemplazo ante la eventual saturación del mercado inmobiliario en la comuna de Santiago.

Otro rasgo del urbanismo pro-empresarial es que los gobiernos locales absorben los riesgos políticos de los procesos de renovación, los cuales eran asumidos anteriormente por la figura del estado nacional, en tanto empresario público y gerente del capital privado nacional. Los mecanismos de rolling-out y rolling-back, entendidos por Peck & Tickell (2002) como desbarate de competencias al estado nacional y devolución de las mismas a los gobiernos locales en una situación de mayor precariedad, enmarcan un nuevo escenario en donde éstos pasan a ser los responsables de los efectos e impactos del desarrollo inmobiliario privado, aun cuando su autonomía local efectiva es escasa en términos de decidir no participar de dichos mercados. Por tanto, se convierten en foco de demandas sociales y ciudadanas allí cuando el desarrollo inmobiliario impacta en barrios y áreas residenciales consolidadas. Esto se ha visto en el caso de Santiago y Ñuñoa, las dos comunas con mayor desarrollo inmobiliario en altura. Interesante es que, de acuerdo a los entrevistados, las demandas sociales se han centrado en los efectos espaciales generados por la edificación, sin producir movilizaciones por el acceso a dicho mercado de vivienda. En términos espaciales se trata de conflictos focalizados que no han logrado construir una escala comunal de organización para modificar los instrumentos regulatorios.

El conjunto de estas observaciones permite cuestionar la existencia de prácticas institucionales propias del urbanismo pro-empresarial teorizado en esta tesis. La formación de alianzas público-privadas, la competitividad inter-comunal y la absorción local de riesgos políticos han sido categorías pre-definidas para observar las formas institucionales de los procesos de renovación, pero no se han constituido como atributos comunes y generalizados para todas las comunas del estudio. A continuación se expone la manera en que se han presentado en la investigación las categorías del UPE derivadas del marco teórico de esta tesis.

4.2.2. Alianzas Público – Privadas

En los documentos municipales recopilados se ha encontrado el planteamiento de alianzas público-privadas y nuevas formaciones institucionales dentro de lo que podría entenderse como una forma de UPE. Éste se basa, fundamentalmente, en agenciamiento del gobierno local para activar mercados inmobiliarios privados mediante nuevas oficinas municipales u organismos público-privados. Los casos analizados no muestran una participación generalizada de los gobiernos locales en este tipo de formaciones institucionales, sino más bien algunas experiencias específicas que apuntan en esta dirección. No obstante, el carácter de estos ajustes institucionales u organizacionales al interior de los municipios es ilustrativo de primeros impulsos hacia gestiones pro-empresarialistas de la renovación urbana.

Para el caso del municipio de Independencia se ha observado una intención declarada en diferentes documentos⁵⁶ de importar la experiencia de la Corporación de Desarrollo de Santiago para detonar el repoblamiento comunal. Se plantea la necesidad de establecer corporaciones privadas y nuevas institucionalidades públicas para fortalecer la competitividad de los gobiernos locales en la atracción de capital inmobiliario:

[S]e hace necesario implementar un servicio que permita emular las funciones que ha desarrollado en la comuna de Santiago la Corporación de Desarrollo Urbano, y que en términos generales permite operar fluidamente el mercado de suelo urbano [...] Cabe recordar, que la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en su artículo 111, sólo considera que las Municipalidades podrán constituir o participar en corporaciones destinadas a la promoción del arte y la cultura, por lo tanto, la figura mencionada en el inciso anterior debe ser resuelta a través de organismos privados que gestionen este tipo de servicios (Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación al PRC de Independencia, 2005: p.7).

El municipio de Independencia plantea su territorio comunal como posible espacio de reemplazo de la actividad inmobiliaria localizada en la comuna de Santiago, para lo cual decide impulsar medidas de carácter pro-empresarialista. Las prácticas municipales orientadas a ‘operar fluidamente el mercado de suelo’ son pro-empresarialistas en tanto el ente público se constituye en habilitador de nichos de mercado privado. Si bien Independencia no genera una corporación de desarrollo urbano del tipo CORDESAN, lo

⁵⁶Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación de 2005 y Memoria Explicativa de la Propuesta de PRC.

que hace es crear una Oficina de Gestión Inmobiliaria, dependiente de la Secretaría Comunal de Planificación, donde el municipio queda encargado de organizar la demanda habitacional, tanto interna como externa, de potenciales residentes de los proyectos de renovación urbana. Ha sido planteada con el objetivo de repoblar la comuna, en base a la oferta inmobiliaria de edificación en altura, constituyendo un vínculo entre la oferta privada (sin interés social) y una demanda habitacional gestionada por el sector público y sin retribuciones directas para éste. No se contemplan medidas de focalización social de las unidades de vivienda producida⁵⁷, solo enmarcándose en el objetivo general de reemplazamiento comunal.

Sin el mismo discurso pro-empresarialista, al menos en los documentos analizados, el municipio de Quinta Normal se involucró en una alianza público – privada para la creación de una importante zona de renovación urbana. De acuerdo a la entrevista realizada al Asesor Urbanista, Juan Ávila, el municipio contó con la colaboración de INVIA S.A.⁵⁸, empresa inmobiliaria de derecho privado que gestiona los suelos e inmuebles de EFE, para la realización de los estudios correspondientes a la modificación del plan regulador. Lo interesante de este caso es que el desarrollo inmobiliario de esta zona estaba inscrito dentro del Proyecto Anillo Intermedio en donde participaba INVIA, el MINVU y el Gobierno Regional, el cual tenía como propósito recuperar las zonas centrales con proyectos urbanos y actividad inmobiliaria residencial. No obstante, este proyecto ha sido sucesivamente postergado y la única zona promovida al desarrollo inmobiliario por INVIA ha correspondido a sus terrenos en Quinta Normal. En la entrevista realizada al asesor urbanista del municipio se obtiene mayor evidencia de la desintegración de este proyecto metropolitano y su consolidación como actividad empresarial, ya que señala que INVIA participó de la modificación con fines estrictamente privados en tanto el cambio de uso de suelo industrial a habitacional de alta densidad elevaría el precio de sus propiedades.

(...) Y fue socio estratégico en esto Ferrocarriles, por su inmobiliaria que es INVIA. Ferrocarriles nos ayudó bastante porque ellos de hecho apoyaron y aportaron para la modificación del PRC. Pusieron algunas lucas ellos para eso (...) ellos [INVIA] querían vender el terreno. Si lo vendían como industrial le sacaban muy poco, el metro cuadrado le salía muy barato, en cambio si se vendía como habitacional el metro cuadrado le subió como dos o tres veces. Entonces era eso. Y ya po, se logra la modificación, el año 2002 fue cuando lo logramos aprobar, y el mismo 2002 se ingresa acá los permisos para los primeros (...) se ingresó completo pero por etapas el proyecto de Santa Beatriz. Del 2002 que están trabajando en esa zona (Entrevista a Juan Ávila, Asesor Urbanista de Quinta Normal).

Por lo tanto, el interés público-privado del Proyecto Anillo Intermedio en la comuna de Quinta Normal ha dado paso a una colaboración entre INVIA y el municipio solo para la modificación del instrumento regulatorio y la consecuente dinamización del mercado inmobiliario en los ex terrenos de Ferrocarriles del Estado, constituyéndose en una

⁵⁷Eventualmente puede tratarse de viviendas económicas del DFL-2.

⁵⁸“Con doce años de existencia, INVIA es hoy la mayor cartera inmobiliaria de Chile. Administra y comercializa todos los terrenos de la Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE), que han quedado disponibles por su proceso de modernización” (Web Oficial 2012, <http://www.invia.cl/link.cgi/>).

privatización efectiva del suelo urbano estatal de alta renta (López-Morales, Gasic y Meza, 2012).

Por último, deben realizarse algunas apreciaciones respecto a la manera en que los actores claves entrevistados en Santiago (Asesora Urbanista, Encargada del Departamento de Urbanismo y Concejal período 2008 -2012) interpretan el rol de la CORDESAN. Aun cuando esta experiencia ha sido tratada como antecedente a esta investigación, valga consignar que las tres entrevistas realizadas coinciden en el rol eminentemente estimulador de la CORDESAN, la cual, después de haber activado el mercado de renovación urbana residencial en la comuna, contraería su participación en la gestión inmobiliaria⁵⁹. De acuerdo a los entrevistados, se puede sostener que actualmente la CORDESAN desempeña funciones administrativas y de gestión de recursos no directamente vinculados al desarrollo inmobiliario en altura.

4.2.3. Competitividad

Agrupando las comunas de acuerdo a los grados de participación en su competitividad espacial (según las entrevistas y documentos analizados), se pueden establecer tres grupos. En primera instancia, el municipio de Santiago que participó activamente de su competitividad espacial, no solo a escala comunal sino metropolitana. Más bien, se podría decir que desde este gobierno local se impulsó un mercado inmobiliario dentro del cual posicionarse, lo que lo hace sustancialmente diferente al resto de los casos. Lo interesante es que las entrevistas realizadas indican que esta participación del municipio se ha contraído puesto que no ha sido necesario producir nuevas condiciones espaciales competitivas.

Luego, en el caso de Macul, Independencia y Recoleta se observa una disposición a producir condiciones de competitividad de sus espacios de renovación; estableciéndose las dos últimas como posibles nichos de re-emplazo ante una eventual saturación del mercado en Santiago. En el caso de Quinta Normal no se han observado prácticas de este tipo ni discursos proyectados en esta dirección, relegando su participación casi exclusivamente a su rol de entidad regulatoria. De acuerdo a las mismas entrevistas realizadas, esto se debería a la proximidad y, en rigor, contigüidad existente entre la zona de renovación de esta comuna y el sector norponiente de Santiago, con alto nivel de desarrollo inmobiliario. Esta zona constituiría de por sí un atractivo, razón por la cual los esfuerzos por producir competitividad desde el municipio pudiesen ser menores. Por su parte, en Ñuñoa tampoco se han identificado acciones más allá de lo regulatorio, lo que puede deberse a que sus condiciones espaciales ya han sido desarrolladas.

⁵⁹“[E]fectivamente la CORDESAN nace como una corporación de derecho privado de desarrollo de Santiago, es la que promueve la renovación urbana, genera estos proyectos, etc. Pero sin embargo hoy no corta ni pincha nada en ese ámbito. Hoy día la CORDESAN está preocupada de tener contratistas para rehabilitación de casas, para administrar las canchas, o sea cumple otras funciones” (Entrevista a Claudia Pascual, Concejal de Santiago).

Considerando esos grados diferenciales de participación en la competitividad de sus espacios locales, es posible también categorizar las prácticas concretas que se han realizado según el carácter de estas intervenciones:

Habilitación de oferta de suelo: un primer grupo de prácticas municipales de mejoramiento de la competitividad ante procesos de renovación urbana dice relación con la habilitación de suelos disponibles para el desarrollo inmobiliario en altura. Dichos mecanismos de gestión de la oferta de suelo han sido documentados ampliamente en el caso de la CORDESAN en Santiago, con su gestión de banco de terrenos (Contreras, 2011). Pero también se ha sido recogido en esta investigación el caso del municipio de Independencia, el cual ha declarado en sus documentos oficiales la necesidad de habilitar suelo como parte de las gestiones público-privadas que se hizo mención anteriormente:

[El municipio debe] ofrecer al mercado inmobiliario un suelo urbano sin conflictos jurídicos pendientes, con lo cual las operaciones de enajenación y posterior fusión de roles, permite al inversionista privado armar lotes de superficie adecuada para la densificación en altura en áreas centrales antiguas, las cuales se caracterizan por contar con títulos y/o escrituras, herencias, posesiones efectivas complejas, engorrosas o no resueltas, cuestión que claramente inhibe a la inversión (...) (Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación al PRC de Independencia, 2005: p.7).

Como se desprende del fragmento, lo que se plantea es sanear propiedades y generar bancos de terrenos habilitados para las empresas inmobiliarias de renovación, considerando las diferentes complicaciones jurídicas de tenencia que experimentan usualmente las áreas centrales antiguas. Esta práctica inscribe al municipio como agente público facilitador del mercado inmobiliario privado, generando condiciones para su radicación en el espacio comunal. No obstante, solo el municipio de Santiago ha proyectado acciones concretas de habilitación de oferta de suelo, mientras en Independencia no se han desarrollado prácticas institucionales al respecto.

Mejoramiento de espacios públicos: otra práctica municipal para fortalecer la competitividad de las zonas de renovación de las comunas pericentrales está referida al mejoramiento de espacios públicos, áreas verdes, mejoramiento de fachadas y otras intervenciones que involucran la gestión municipal sin necesariamente atracción de proyectos urbanos de interés regional o sectorial⁶⁰. Estas inversiones están orientadas a atraer capital inmobiliario mediante el mejoramiento de la imagen urbana de la comuna y sus zonas de renovación, tal como manifiesta la ex Asesora Urbanista de Recoleta,

[E]l municipio cumple la función de perfilar un tipo de comuna, es el principal rol que tiene el municipio en la comuna. Yo diría que Cornejo, dentro de todas las cosas que uno le pueda encontrar a favor y en contra, armó una cosa que era de marketing con el Recoleta ponte bella, que era en el fondo una estrategia de marketing, nunca fue más que eso. Pero como estrategia de marketing yo creo que era una buena estrategia de marketing. Entonces se armó una cosa de que Recoleta no era una comuna en el otro lado del mundo que no era como atractiva, todo esto para el tema

⁶⁰ Relativo a los sectores político-administrativos del Estado.

inmobiliario. Y funcionó una cosa de que sí era interesante, y yo creo que eso fue lo que hizo (Entrevista a Paulina Ahumada, ex Asesora Urbanista y actual funcionaria municipal de Recoleta).

Lo que se desprende de este fragmento es, precisamente, el rol del municipio en la producción de una imagen comunal basado en estrategias de marketing propiamente tal⁶¹, como el programa 'Recoleta Ponte Bella', pero también de mejoramiento del paisaje urbano. Macul, por ejemplo, sin contar con un programa de marketing urbano como el impulsado en Recoleta, es un municipio que también ha desarrollado acciones en el espacio público, orientadas exclusivamente a la promoción de sus zonas de renovación urbana. Una serie de inversiones en espacio público han sido destacadas para la conformación de un polo inmobiliario en el principal eje estructurante de la comuna. Así destaca el Asesor Urbanista del municipio, aludiendo a la participación del gobierno local en la producción del 'polo inmobiliario' mediante mejoramiento del espacio público⁶²:

[E]stamos tratando de postular proyectos de desarrollo del espacio público en el eje Macul (...) hicimos una mediana, estamos tratando de ponerle equipamiento en términos de seguridad tanto iluminación, cámaras, toda esa parte, como lo llama el Alcalde, un 'polo inmobiliario' le estamos llamando a esto (Entrevista a Mario Olea, Asesor Urbanista de Macul).

A estos dos casos se suma nuevamente lo emprendido por el municipio de Santiago, que desarrolló inversiones mediante programas de mejoramiento de espacio público, mejoramiento de pasajes y cités y rehabilitación de viviendas. Por una parte, al igual que en Recoleta y Macul, estas inversiones se abocan a la atracción del sector inmobiliario. Pero, además, en este caso se observa que el patrón de localización concentrada de estas inversiones es consecuente con el objetivo de visibilizar determinadas zonas del espacio comunal ante el escenario político. Vale decir, las inversiones municipales en esta materia se concentraron en una determinada zona para atraer el capital inmobiliario y consagrar un proyecto de desarrollo urbano acotado a un área específica del territorio (sector norponiente):

Entonces lo lógico era que fuera en el mismo sector, porque también lo pensábamos del punto de vista político porque era para que se viera lo que se estaba haciendo, ¿cierto? O sea, si se ve que hay edificios nuevos y además tres, cuatro cités o pasajes rehabilitados, ¿cierto? Entonces va cambiando el sector y eso se empieza a ver. Sino no se ve. Si tú haces una instalación allá, otra allá, otra allá, no se ve nada. Y al político le interesa que se vea (...) o sea, los paseos, se gastó cuántos millones en los paseos peatonales. Cifras de miles de millones. Y con eso se podría haber rehabilitado un montón de casas. Ahora, yo no te digo que no fuera necesario hacer los paseos pero te digo que se prioriza lo que se ve más. Se prioriza lo que estratégicamente le sirve más a los políticos (Entrevista a Sandra Gysling, Asesor Urbanista de Santiago).

Esta concentración del mejoramiento urbano en determinadas zonas y barrios emblemáticos de un territorio comunal revela el objetivo político de los procesos de renovación urbana, al menos en el caso de Santiago. Los programas de mejoramiento urbano se concentran para

⁶¹Slogans y otros dispositivos simbólicos que operan como representación espacial.

⁶²Que complementa la Actualización del PRC, orientada a densificar el eje Macul.

estimular el mercado inmobiliario, pero también para visibilizar políticamente la gestión municipal, como señala el fragmento anterior.

Gestión de proyectos urbanos y zonas de renovación: también se encuentran prácticas en donde el municipio efectúa gestiones con instancias superiores del Estado para desarrollar proyectos urbanos o zonas de aplicación del subsidio de renovación urbana, orientado a atraer capital inmobiliario. Al respecto se destacan las acciones emprendidas por los municipios de Recoleta, Ñuñoa y Macul.

El municipio de Recoleta contempla en su plan regulador de 2005 una cartera de “Proyectos prioritarios”, dentro de los cuales se propone la materialización del Parque de Pie de Monte; un parque urbano orientado, según documento municipal, al mejoramiento del espacio de renovación:

“[Con este proyecto de inversión] se pretende mejorar las condiciones de accesibilidad, equipamiento y de paisaje del sector, creando externalidades altamente positivas para la renovación del barrio oriente, el cual de esta manera podría constituirse como una oferta habitacional alternativa a la existente en la comuna de Santiago, aprovechando además las condiciones de fomento de la Zona de Renovación Urbana” (p.76).

Bajo estos propósitos el municipio entabló gestiones con el MINVU para desarrollar lo que finalmente ha sido el Parque Bicentenario de la Infancia, ubicado al costado del Cerro San Cristóbal. Si bien desde el gobierno central es planteado como un parque urbano con otros objetivos, el municipio ha concebido esta inversión como parte del mejoramiento de la competitividad pro-renovación urbana.

Por otra parte, los municipios de Ñuñoa y Macul también gestionan con el MINVU nuevas condiciones para la atracción del capital inmobiliario. Ambas gestiones corresponden a la determinación de zonas para la aplicación del subsidio de renovación urbana. En el caso de Ñuñoa, se trata de una gestión en la primera fase de renovación, cuando el capital inmobiliario no se había radicado decididamente en el territorio comunal. Se decretan tres zonas de renovación en el año 2001, las cuales no logran los efectos esperados; razón por la cual el municipio modifica el instrumento de planificación en los años 2004 y 2007. Por su parte, Macul logra aprobar Zonas de Desarrollo Prioritario que se localizan en dos de los principales nodos de conectividad de la comuna, logrando en uno de ellos la radicación de un proyecto inmobiliario de tres edificios de renovación sobre terrenos anteriormente desocupados.

Lo interesante, además, es observar que en la lógica de la competitividad urbana se insertan formas de competencia intercomunal, lo que opera bajo el supuesto de una demanda limitada de suelo para desarrollo inmobiliario. Se han hallado algunos antecedentes al respecto en los documentos municipales, donde se hace referencia a situaciones de competencia entre los diferentes espacios comunales. Con los resultados de esta investigación pueden plantearse dos escenarios iniciales de competencia intermunicipal:

a) Primero, un escenario de competencia entre las comunas de Macul – Ñuñoa, ya que algunos de los entrevistados en dichas comunas señalan la similitud y la posible relación de sustitución o reemplazo entre los mercados inmobiliarios radicados en ambas. El Asesor Urbanista de Macul indica que el municipio debe establecer una estrategia de desarrollo urbano que no compita con el mercado de Ñuñoa, ya que ésta ejerce una influencia incluso a nivel metropolitano en lo que respecta a preferencias habitacionales: “tenemos un competidor muy fuerte que es Ñuñoa en todo Santiago. En todas las comunas Ñuñoa es una de las preferidas”⁶³.

b) Segundo, un escenario de competencia entre Santiago e Independencia, donde el gobierno local de esta última plantea la necesidad de posicionar a Independencia como el sustituto del mercado inmobiliario de Santiago. Se señala una inminente saturación del mercado inmobiliario en Santiago que abre nichos y posibilidades de inversión en comunas pericentrales. Se indica que las prácticas de ‘habilitación de oferta de suelo’ (como fue mencionado anteriormente) son, precisamente, las operaciones requeridas por Independencia para captar el capital inmobiliario que busca relocalización:

Es indudable, que una vez que el suelo urbano disponible en la comuna de Santiago, se haga más escaso, o bien su precio de equilibrio este por sobre el valor adecuado para el tipo de oferta habitacional que hoy en día con tanto éxito se desarrolla en esta comuna, la comuna de Independencia será una muy buena alternativa para la densificación, si es que se logra tener un mercado de suelo urbano fluido (Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación al PRC de Independencia, 2005: p.8).

Ambos casos muestran estados iniciales de competencia entre municipios por captar las inversiones de las comunas con mayor producción inmobiliaria. Macul, por una parte, intentando no generar mercados que compitan con Ñuñoa; e Independencia, por otra, proponiendo prácticas de mejoramiento urbano para posicionarse favorablemente frente a otras comunas pericentrales que actúen como entidades de reemplazo tras la eventual saturación al mercado inmobiliario de la comuna de Santiago.

4.2.4. Absorción local de riesgos políticos

En primera instancia, cabe señalar que las entrevistas realizadas abordaron esta temática en términos generales, sin mayor profundización en los mecanismos sociales por los cuales se produce la absorción de riesgos políticos de la renovación urbana. Sobre esta base, se exponen algunas características de aquellos conflictos que se han desarrollado y que reportan interés para analizar este proceso, centrándose fundamentalmente en las comunas de Santiago y Ñuñoa, puesto que su actividad inmobiliaria más intensiva ha suscitado mayor conflictividad con los vecinos, residentes y propietarios.

Un primer elemento a considerar es que, en general, las demandas vecinales que han contravenido la gestión municipal en ambos casos se acotan al esquema normativo de los

⁶³ Entrevista a Mario Olea, Asesor Urbanista de Macul.

planes reguladores, sin entrar en temáticas de gestión inmobiliaria, proyectos urbanos y otras prácticas que forman parte de las estrategias municipales de renovación urbana. Y dentro de lo estrictamente regulatorio/normativo, las demandas ciudadanas se inscriben en la modificación parcial de instrumentos, sin resistencia o contravención a escala comunal. Esto alude, específicamente, a la (in)capacidad de las agrupaciones vecinales de conformar organización social que intervenga sobre una planificación urbana comunal. Distinto es lo sucedido en casos como Peñalolén o Pedro Aguirre Cerda, comunas del Gran Santiago, donde se rechaza la aprobación de planes reguladores completos, precisamente con el argumento de controlar e impedir la expansión de la edificación en altura hacia sus territorios comunales (López y Ocaranza, 2012). Considerando exclusivamente la información recopilada en las entrevistas, en los casos estudiados se observan demandas vecinales locales focalizadas en determinadas zonas de las comunas.

La focalización espacial de las demandas vecinales puede permitir a los municipios establecer formas de compensación, donde la restricción de zonas para edificación en altura se traduce en la apertura de nuevas zonas para esta misma actividad. Esto resulta relevante para Santiago, donde el municipio desplazó la actividad inmobiliaria de un eje que estaba siendo demandado por los vecinos de la zona norponiente de la comuna en 2003, abriendo espacios de renovación próximos a la zona de conflicto vecinal. Así, Claudia Pascual, concejala de Santiago, relata la manera en que el municipio respondió a las organizaciones sociales del sector norponiente de la comuna que pretendían disminuir alturas de edificación en determinados ejes viales, bajando los coeficientes de constructibilidad en estos ejes pero liberalizando otros focos cercanos.

En Santiago norponiente no hay una modificación del segmento completo, pero se modifican algunos espacios. Entonces aquí [...] y aquí es cuando peleamos nosotros la modificación de Agustinas. Aquí iban a subirle la construcción en altura, iban incluso se pensó en expropiar para terminar de armar el parque, después se desestimó. Y por pelear nosotros, digo cuando yo estaba con la junta de vecinos, por pelear nosotros este espacio nosotros no nos dimos cuenta, y esto también a propósito de las peleas ciudadanas que uno de repente, y la falta de información de todas estas demandas, nos subieron la construcción en San Pablo, Rosas, Mapocho, Manuel Rodríguez (...) o sea, nosotros ganamos esto [Agustinas] y no nos dimos cuenta que estaban subiendo estos otros lados. Porque pasaron esta modificación piola, no sé si me explico (Entrevista a Claudia Pascual, Concejal de Santiago).

El criterio de proximidad entre las zonas de des- y re-inversión (o, si se quiere, la distancia del desplazamiento) pasa a ser un elemento importante a considerar, ya que en el caso de la zona nor-poniente de Santiago se introdujo la modificación con compensación al interior de la misma zona. Es decir: se bajó la altura en calle Agustinas y su área de influencia pero se elevaron los coeficientes de constructibilidad en ejes y bordes al interior de la misma zona nor-poniente.

En el caso de Ñuñoa, los entrevistados señalan que el municipio acata la demanda ciudadana iniciada en 2006, orientada a proteger los barrios interiores de la comuna que estaban siendo intervenidos por la expansión de la actividad inmobiliaria en el eje

Irarrázaval. Como se señaló, la respuesta del municipio para enmendar la crisis generada por la liberalización de Irarrázaval en 2004, fue desplazar la renovación hacia los bordes comunales. Relevante es que la estrategia regulatoria de Ñuñoa (de desplazamiento de la actividad inmobiliaria) se constituye en una medida doblemente efectiva, en tanto: 1) surge para dar respuesta a demandas ciudadanas que, si bien no apaciguan, logran ser controladas⁶⁴; y 2) permite dar continuidad a la renovación urbana, configurando una nueva geografía de la densificación habitacional. Como indica Manuel Guerrero, Concejal de Ñuñoa, este desplazamiento espacial de la renovación urbana logra destrabar el conflicto político entre el gobierno local y las organizaciones sociales y vecinales, abriendo nuevas rutas para el mercado inmobiliario después de haber saturado la edificación en el eje Irarrázaval:

[El alcalde] ya había vendido todos los permisos de edificación en la zona céntrica. Y como resultado de esa consulta ciudadana [lenguaje figurativo] congeló aparentemente los permisos del centro y ahora avanzó hacia una segunda fase que era edificación libre en altura en todo el perímetro que rodea Ñuñoa (Entrevista a Manuel Guerrero, concejal de Ñuñoa).

Tanto en el caso de Santiago como Ñuñoa, han sido organizaciones sociales y vecinales las que han impulsado o motivado las modificaciones. Pero estas situaciones han sido ‘resueltas’ o, más bien, ‘desplazadas’ por los gobiernos locales de manera de continuar con un ciclo expansivo de la renovación urbana. Lo interesante es que dentro de este mismo proceso o ciclo también intervienen fases o períodos electorales que pueden influir en la estrategia municipal de renovación urbana. Para el caso de Santiago, la concejala Claudia Pascual señala que, si bien la administración municipal actual (encabezada por el alcalde Pablo Zalaquett) continúa el programa y la estrategia de las administraciones anteriores⁶⁵, presenta una particularidad en períodos electorales. Contrastando con información empírica respecto a las propuestas de modificación al PRC de Santiago, se observa que en año electoral el alcalde Zalaquett optó por detener y retrasar todos los proyectos o propuestas que puedan suscitar conflicto en torno a la planificación urbana de la comuna. Como indica la concejala:

[S]on conflictos que se levantan, o sea son planificaciones que él tiene o que él sigue, son proyectos y programas que se le ocurren a él o que vienen en continuidad de las mismas administraciones anteriores, pero que le generan conflicto con el vecindario y él evalúa que hay año electoral o los derrumba al tiro. Eso es lo que te digo: en año electoral él no se gana conflictos (Entrevista a Claudia Pascual, concejala de Santiago).

Si bien esto debe ser analizado con instrumentos y técnicas de investigación propias de la ciencia política, lo que se quiere relevar en esta oportunidad es que los ajustes regulatorios sobre todo en materia de renovación urbana pasan a constituirse en instrumentos políticos no solo en la correlación Estado – Sociedad Civil (como se mostró anteriormente) sino también en la correlación interna de fuerzas políticas del Estado que disputan la

⁶⁴ Según entrevistas a Danae Mlynarz y Manuel Guerrero.

⁶⁵ Todas de la misma coalición de gobierno desde el año 2000.

administración de los gobiernos locales. Por su parte, Manuel Guerrero, concejal de Ñuñoa, también señala que los procesos de renovación urbana implican riesgo político para los gobiernos locales. Pero este caso se muestra bastante distinto, puesto que se refiere a la manera en que los procesos de renovación generalizados a un territorio comunal pueden implicar cambios socio-demográficos en los residentes y en el padrón electoral de la comuna, alterando la base electoral de los mismos gobiernos locales.

Las nuevas edificaciones traen un vecino que no es el esperado por esta política. Porque el que tiene capacidad hoy día de pago tiene un nivel cultural bien ilustrado, etc. Y ese es el que llega a Ñuñoa. Y ese termina siendo el vecino crítico a este propio crecimiento inmobiliario. Curioso, o sea, en muchos de estos movimientos pro-defensa del patrimonio, junto con los vecinos más históricos, están los nuevos vecinos que ellos llegaron a un edificio pero no quieren que les pongan un edificio al frente (Entrevista a Manuel Guerrero, concejal de Ñuñoa).

El entrevistado propone que la renovación urbana puede socavar una base electoral y, en consecuencia, influir sobre la misma estrategia municipal de desarrollo urbano. Si bien son apreciaciones que no han sido verificadas en el resto de los entrevistados, los relatos de ambos concejales permiten una primera aproximación hacia posibles riesgos políticos de los procesos de renovación urbana sobre los gobiernos locales.

4.3. Actividad inmobiliaria y apropiación desigual de la renta privada del suelo en zonas de renovación urbana (2000-2010).



Figura 20. Fotografías de la renovación urbana en áreas centrales del Gran Santiago. Fuente: *archivo del Proyecto Fondecyt-11100337.*

4.3.1. Resumen

Las dos secciones precedentes han permitido indagar sobre las formas espaciales e institucionales generadas por los gobiernos locales del pericentro del Gran Santiago a través de sus prácticas de producción y regulación de la renovación urbana. Complementariamente, en esta sección se ofrece un análisis de carácter cuantitativo de las rentas de suelo obtenidas por los diferentes agentes económicos (propietarios-residentes, rentistas e inmobiliarios) tras la ejecución de los proyectos inmobiliarios en las respectivas zonas de estudio.

Primero, se entrega una caracterización general de los proyectos de renovación considerados en la investigación según las diferentes zonas de estudio. Luego se muestran las rentas de suelo capturadas por los propietarios originales de los predios vendidos a dichos proyectos inmobiliarios. Se trabaja específicamente con las rentas obtenidas por residentes, estableciendo correlaciones entre la variación de las rentas y la variación temporal en el período 2000 - 2010. Así, se obtiene que las zonas donde mayormente aumentan las rentas capturadas por los residentes corresponden a Irrazábal Poniente y Recoleta Sur, mientras las rentas en Santa Isabel y Eje Macul casi no reportan variación en el período estudiado. Esto permite agrupar las zonas en dos pares: aquellas zonas con correlación considerable, donde las rentas pueden explicarse entre un 20% y un 30% por la

variación de tiempo (Recoleta Sur e Irrazaval Poniente respectivamente), y aquellas zonas con correlación despreciable donde el mismo dato no alcanza el 6% (Santa Isabel y Eje Macul). Estación Yungay e Independencia Sur se marginan de este análisis debido a que presentan una cantidad insuficiente de transacciones realizadas como para establecer correlaciones.

Luego, se agrupan las transacciones por proyecto inmobiliario para poder estimar la RCS-1⁶⁶ en cada zona. Los resultados indican que la zona que reporta mayor RCS-1 es Irrazaval Poniente (16,1 UF/m²), seguida de Santa Isabel (11,2 UF/m²), Recoleta Sur (10,2 UF/m²), Eje Macul (9,5 UF/m²), Independencia Sur (7,3 UF/m²) y Estación Yungay (3,4 UF/m²). A su vez, se estima la RCS-2 capturada por los desarrolladores inmobiliarios, la cual exhibe valores extremadamente altos en la zona de Santa Isabel respecto al resto de las zonas. Mientras las empresas inmobiliarias logran rentas de 80 UF/m² en Santa Isabel, en el resto de las zonas la RCS-2 promedio se comprende en un rango entre 27 UF/m² y 31 UF/m². Sin embargo, al comparar las tasas de acumulación de renta se observa que Estación Yungay es la segunda zona con mayor acumulación, cercana a Santa Isabel, lo cual posiciona a ambas zonas como aquellas donde se produce la mayor apropiación capitalista de renta (brecha de renta) en relación a la renta capturada por los propietarios originales de las zonas de renovación (RCS-1). Pese a su considerable brecha de renta, Irrazaval Poniente pasa a ser la zona con menor tasa de acumulación dadas las altas RCS-1 propias de esta zona con suelos más caros.

Otro resultado interesante es el considerable aumento de la brecha de renta en el período observado, en comparación a la despreciable variación de la RCS-1 en el mismo período. Las cuatro zonas consideradas para este análisis⁶⁷ muestran correlaciones significativas entre variación de RCS-2 y variación de tiempo, lo que se traduce también en un aumento sostenido de la brecha de renta y la tasa de acumulación en todas las zonas estudiadas. A saber, para los objetivos de esta tesis lo fundamental ha sido el establecimiento de pares de zonas con correlación variación de renta – variación temporal significativa (Irrazaval y Recoleta Sur) y despreciable (Santa Isabel y Eje Macul); y la identificación del aumento sostenido en la brecha de renta en todo el peri-centro estudiado en el período 2000-2010. Pero, igualmente, se ha profundizado en dos tipos de datos para mejorar la comprensión del proceso. Por una parte, se ha hecho una estimación ya no de renta de suelo entendida como ganancia neta por unidad de suelo sino propiamente de rentabilidad, para controlar las diferencias en función de los costos totales de los proyectos. Y, por su parte, se ha procedido a observar las brechas de renta y las RCS-1 dentro de la zona de Santa Isabel, para obtener una espacialización de los datos a escala más local.

⁶⁶Considérese que la RCS-1 corresponde a un promedio por proyecto, en función de las rentas obtenidas no necesariamente por los propietarios que venden a las inmobiliarias sino por los residentes y/o usuarios efectivos del predio. Revítese en el capítulo de metodología.

⁶⁷Excluidas Estación Yungay e Independencia Sur por su menor disponibilidad de datos de RCS-2.

4.3.2. Caracterización de los proyectos inmobiliarios de renovación urbana producidos en las zonas de estudio entre 2000 – 2010.

Se ha construido una base de datos con 177 edificios de 5 pisos o más, comprendidos en las zonas de estudio y con permisos de edificación aprobados entre los años 2000 – 2010. Se identificó el nombre del proyecto y de la empresa gestora, además de obtener su localización, superficie predial, cantidad de departamentos, precio y tamaño de las unidades ofertadas. En el Anexo 5 se encuentran las cartografías de cada zona con la localización de los proyectos, mientras que en el Cuadro 5 se muestra información sumaria de los proyectos agregados por zonas.

Zonas	Proyectos	Superficie predial	Altura (pisos)	Dptos. por proyecto	Precio	Tamaño
Santa Isabel	90	2098 m ²	23	301	1.442 UF	54,7 m ²
Irarrázaval P.	44	2639m ²	16	120	2.844 UF	72,3 m ²
Recoleta Sur	17	2367m ²	18	154	1.630 UF	52,9 m ²
Independencia	5	3552m ²	21	471	1.146 UF	39,9 m ²
Est. Yungay	6	6773m ²	7	208	1.305 UF	50,1 m ²
Eje Macul	15	4086m ²	19	226	1.985 UF	57,9 m ²

Cuadro 5. Resumen de la producción inmobiliaria en las zonas de renovación. Fuente: *elaboración propia (2013)*.

En primera instancia, es importante señalar que la intensidad de edificación en la zona de Santa Isabel e Irarrázaval Poniente es notablemente superior al resto de las zonas, erigiéndose incluso como las zonas de mayor concentración de actividad inmobiliaria en altura en el Gran Santiago. Esto explica que la muestra total⁶⁸ seleccionada para la investigación concentre el 76% en estas dos zonas mencionadas. El resto de las zonas pueden agruparse en dos bloques: Recoleta Sur y Eje Macul, con un desarrollo inmobiliario considerablemente menor pero con áreas (sub-zonas) de concentración cuantitativamente relevantes para el estudio; y Estación Yungay e Independencia Sur, que presentan una cantidad bastante inferior de proyectos para el período estudiado.

Considerando la dimensión temporal, en la zona de Santa Isabel se observa producción inmobiliaria en todos los años del estudio. No obstante, la muestra recopilada revela una alta concentración entre los años 2006-2007, donde se produce el 48% de los 90 proyectos estudiados. Irarrázaval Poniente presenta una alta concentración entre los años 2004-2007, precisamente en el período entre las dos modificaciones realizadas al plan regulador. En estos cuatro años se registra el 70% de los 44 edificios catastrados, con un máximo en 2006

⁶⁸Muestra intencional no probabilística. Se seleccionaron los proyectos con los cuales se disponía de información base para realizar el análisis de producción y rentabilidad inmobiliaria en el proyecto Fondecyt-11100337.

de 12 edificaciones autorizadas en la zona. En Recoleta Sur existe una fuerte concentración entre los años 2004-2005, donde se producen, en solo estos dos años, 10 de los 17 proyectos catastrados. En Eje Macul solo se han identificado proyectos autorizados desde el 2004 en adelante, donde los años 2005 y 2007 son los que tienen más cantidad de proyectos (4 edificios en cada año). Esto se explica porque en 2004 fue aprobado el plan regulador de Macul que detona el proceso de renovación urbana en esta zona específica de la comuna, como se mencionó anteriormente.

Respecto a las características generales de los proyectos en cada zona (intensidad-extensión de la producción, desarrolladores inmobiliarios y tipo de oferta inmobiliaria), puede observarse el Cuadro 5y el detalle del mismo en el Anexo 6. Por su parte, también con el objetivo de mejorar la caracterización de contexto, se ha agregado en el Anexo 7 información de la superficie y el tipo de agente propietario de los predios que fueron transados para la ejecución de dichos proyectos, la cual fue levantada en el CBRS. Lo que se presenta a continuación son los datos de las rentas de suelo efectivamente capturadas en las transacciones, estimando luego las RCS-1 y brechas de renta.

4.3.3. Rentas de suelo capturadas por los propietarios que venden predios al mercado de renovación urbana de las zonas de estudio (2000 - 2010).

Se han registrado los precios unitarios (UF/m^2) de todas las propiedades vendidas para la ejecución de los proyectos inmobiliarios estudiados, lo que corresponde a las rentas individuales de cada propietario de suelo. Luego, se han agregado dichas rentas para componer la RCS-1 correspondiente al conjunto de la clase rentista que participa del mercado de suelo para la ejecución de un determinado proyecto inmobiliario. Los datos muestran una importante similitud entre dichas rentas y los precios promedio de oferta de suelo para cada zona, según los datos publicados en el Boletín de Mercado de Suelo de Pablo Trivelli⁶⁹.

Para las cuatro zonas de mayor cantidad de registros, excluyendo nuevamente a Estación Yungay e Independencia Sur, se presentan los datos agregados por año entre 2002 – 2008; debido a que entre 2009 – 2010 se compran muy pocos predios para los proyectos catastrados en esta investigación⁷⁰. Los datos obtenidos muestran un aumento considerable de los precios de las propiedades transadas en Irarrázaval Poniente, zona que comienza con precios similares a Santa Isabel y luego se distancia llegando a precios promedio sobre las $15 UF/m^2$ en 2005 y ascendiendo hasta las $21 UF/m^2$ en 2008 (Ver Figura 21). Santa Isabel comporta un ascenso menos pronunciado, con una caída entre los años 2000 - 2003, siendo este último el año de más bajo registro con $6 UF/m^2$.

⁶⁹Considérese la diferencia en el tipo de dato. En esta investigación se han estimado rentas de suelo efectivas, mientras los datos del Boletín de Mercado de Suelo corresponden a precios de oferta publicados en *El Mercurio*. Es previsible que los precios de oferta estén por sobre las rentas efectivamente capturadas por los propietarios de suelo.

⁷⁰De acuerdo a los criterios del muestreo, se han considerado solos los edificios con permisos de edificación aprobados entre 2000 - 2010, lo que implica muy pocas compas de terreno realizadas entre 2009-2010.

Por su parte, la zona de Recoleta Sur presenta una estabilización de su precio después de una baja en 2002, registrando entre 2003 – 2006 precios cercanos a los 11,5 UF/m². En Eje Macul, si bien se han obtenido datos solo para el período 2003 – 2007, puesto que su producción inmobiliaria está muy concentrada temporalmente, se puede hablar de un cierto aumento entre las 9 UF/m² de 2003 y las 12 UF/m² de 2007. Cabe mencionar que las zonas de Independencia Sur y Estación Yungay presentan precios de suelo considerablemente inferiores al resto del área de estudio. En Independencia Sur se han registrado solo 4 transacciones –de predios de 2.500m² en promedio- que alcanzan con muy baja desviación típica un promedio de 7,3 UF/m²; mientras la zona de Estación Yungay alcanza un promedio de 2,7 UF/m² en los 8 predios transados, también de superficies de suelo considerables, incluso superiores en promedio a los 4.000m².

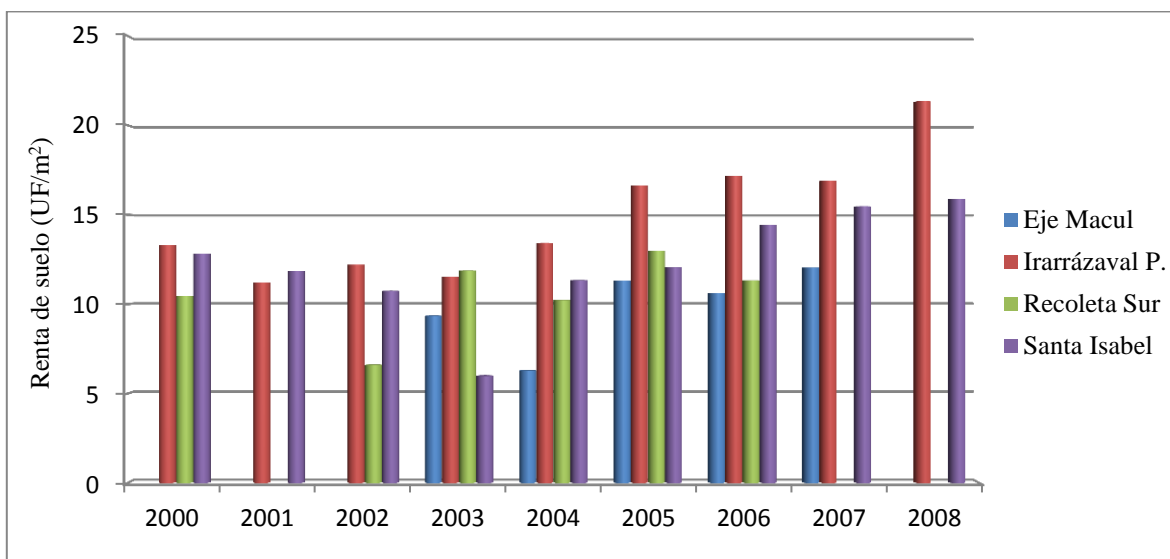


Figura 21. Renta de suelo de las propiedades vendidas en las zonas de estudio (2000 - 2008). Fuente: elaboración propia (2013).

Como se señaló, esta descripción temporal no difiere sustancialmente de los precios de suelo promedio ofertados en cada zona según el Boletín de Mercado de Suelo de Pablo Trivelli. Cruzando los datos de dicho boletín con los que se han levantado en esta investigación, se establecen al menos 3 características compartidas.

- a) Irrazaval Poniente y Santa Isabel presentan valores similares hasta inicios de 2006, ya que en el período 2006-2008 Irrazaval Poniente aumenta notablemente por encima de Santa Isabel. Mientras Irrazaval Poniente comporta una variación de 32% por sobre el valor de 17,9 UF/m² registrado al inicio de 2006, Santa Isabel aumenta un 5% respecto a su registro de 14,9 UF/m² a la misma fecha. Considerado todo el período 2000 – 2008, Irrazaval Poniente aumenta en un 84% su precio de suelo, mientras Santa Isabel solo aumenta en un 12%.

- b) En términos de variación 2000- 2008, Recoleta Sur es la zona que presenta mayor aumento, aunque con precios considerablemente más bajos que las dos zonas recién mencionadas. A saber, comporta una variación de 181% entre las 6,9 UF/m² de 2000 y su precio promedio de 19,5 UF/m² al 2008. Esta zona tiene un comportamiento mucho menos regular, con peaks en el 3er trimestre de 2001 y en el 4to trimestre de 2004, y un aumento más sostenido desde inicios de 2007 hasta el final de 2008. Nótese que al final del período 2000 – 2008 supera incluso los 15,8 UF/m² registrados en Santa Isabel.
- c) Al igual que los datos levantados en esta investigación, Estación Yungay es la zona con valores más bajos, por lo general inferiores a 7 UF/m². Las medidas de posición central de los precios de oferta (medias y medianas por año) indican valores cercanos a 5 UF/m², lo cual es superior a las rentas observadas en este estudio pero indiscutiblemente inferior al resto de las zonas.

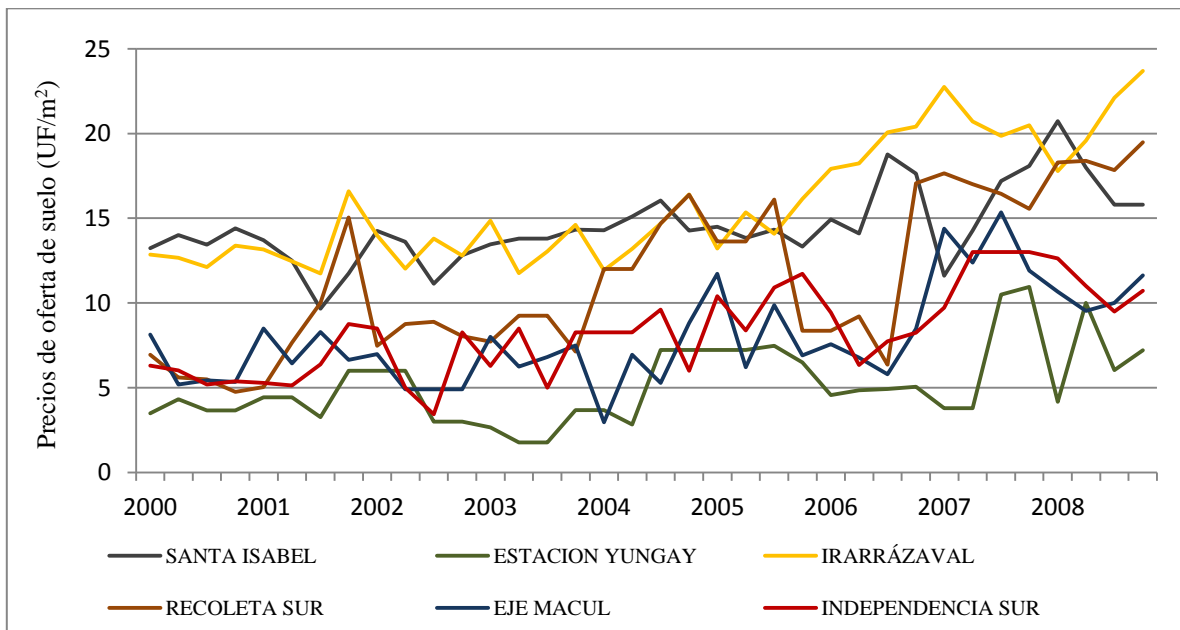


Figura 22. Precios de Oferta de propiedades en zonas de estudio. Fuente: *elaboración propia (2013) en base a Boletín de Mercado de Suelo Pablo Trivelli.*

4.3.4. Correlaciones entre renta de suelo capturada por residentes y variación temporal en las diferentes zonas de estudio (2000 – 2010).

No obstante lo anterior, a nivel general no se observa un aumento sostenido en la renta obtenida por los residentes que venden a empresas inmobiliarias de renovación urbana en el período 2000 – 2010 en las zonas de estudio (Ver Figura 23). Según el coeficiente de determinación, la variación de tiempo explica un 8,4% de la variación del precio, lo que indica una cierta correlación pero con presencia de otras variables más significativas en la explicación de la renta de suelo. Por otra parte, se observa que la renta obtenida por los

residentes no experimenta alteraciones con la variación de la superficie de suelo vendida, presentando una correlación casi nula en todas las zonas estudiadas⁷¹(Ver Anexo 8).

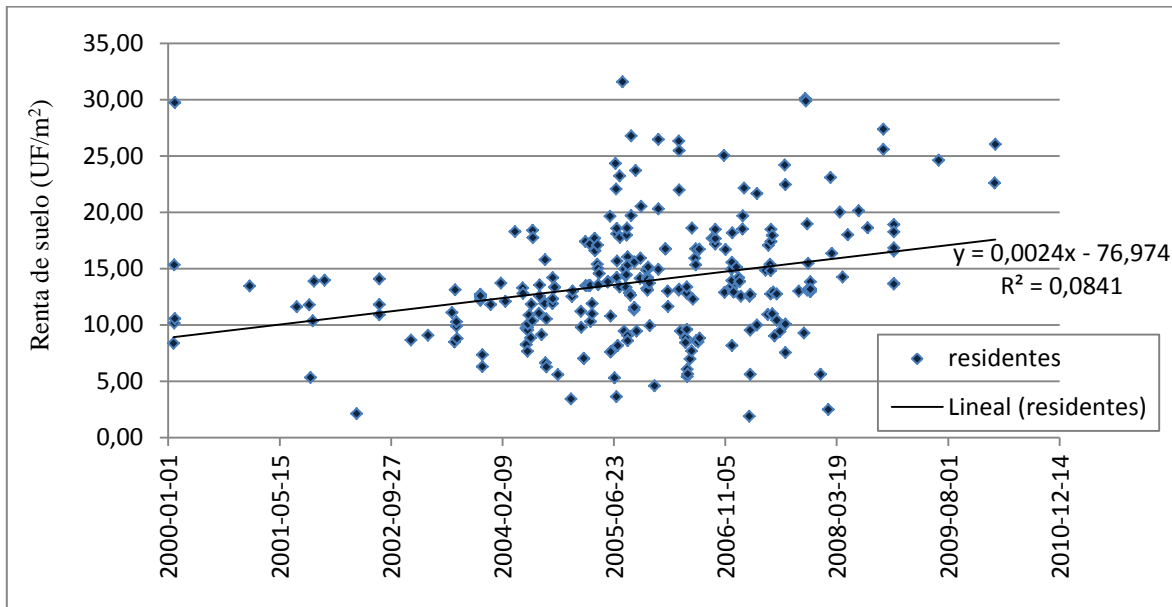


Figura 23. Gráfico de dispersión para identificar correlación Renta de suelo – variación temporal en zonas de estudio (2000 – 2010). Fuente: *elaboración propia* (2012).

Al analizar la correlación entre variación temporal y renta de suelo en las zonas de estudio se obtienen relaciones positivas en todos los casos, lo que implica que el aumento en el tiempo transcurrido desde el inicio del período observado (01-01-2000) indicaría un determinado aumento en la renta obtenida por los residentes. Sin embargo, esto no indica necesariamente causalidad de la variable tiempo.

Las zonas en donde se produce un mayor coeficiente de determinación (r^2) son Recoleta e Irrazaval Poniente (Ver Figura 24). En el caso de Recoleta Sur se obtiene un $r^2 = 0,2898$; por lo que la variación de tiempo explica un 28% de la variación de renta en el conjunto de datos. Por su parte, en Irrazaval Poniente la variación de tiempo explica un 19% de la variación de renta, lo que también se traduce en un aumento considerable de la renta obtenida a través del período observado. Se observa, entonces, que el precio del suelo en Irrazaval Poniente y Recoleta Sur es explicado en una proporción bastante considerable por la variación temporal, experimentando un aumento en el precio de suelo a través del período observado. Cabe señalar, sin embargo, que la cantidad de datos observados en Irrazaval Poniente es bastante mayor a la de Recoleta Sur, por lo que lo hace estadísticamente más valioso como sub-unidad del caso de estudio.

⁷¹La excepción es Recoleta Sur, donde el tamaño de los predios permite explicar el 26% de la variación de las rentas del suelo debido a grandes propiedades de uso no residencial, al extremo poniente de la zona, vendida a bajo precio (ej. Espacio de aparcamiento municipal vendido a 6 UF/m² a la Inmobiliaria ICAFAL y otros dos predios de uso equipamiento educacional y de actividades productivas).

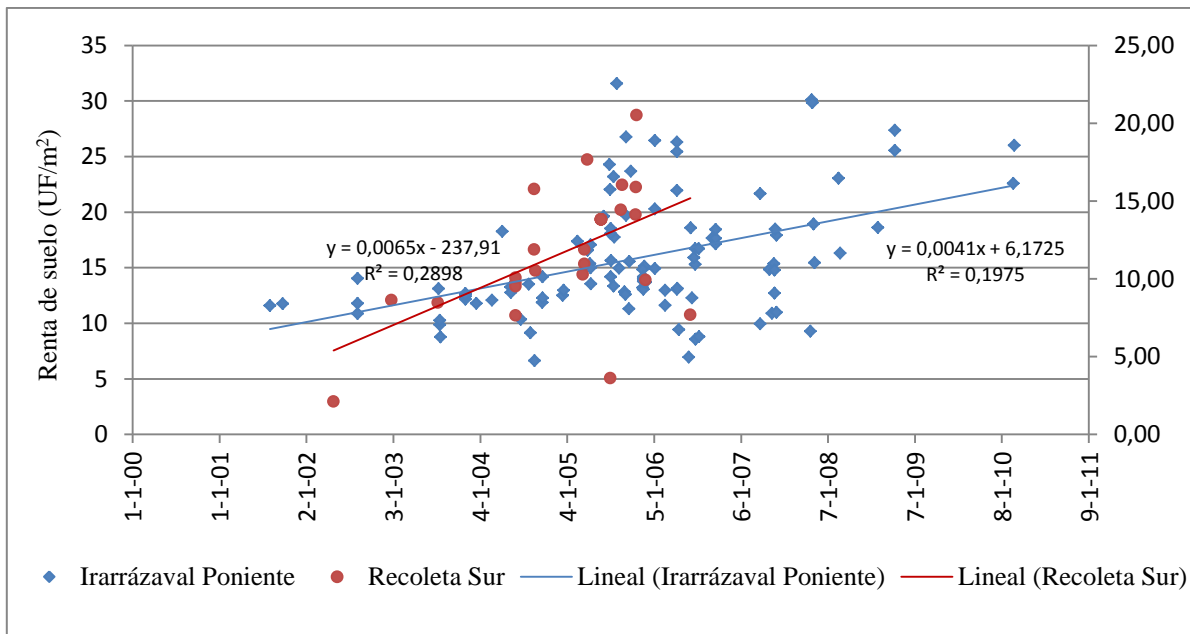


Figura 24. Gráfico de dispersión para las zonas con significativa correlación entre Renta de suelo – variación temporal (2000 – 2010). Fuente: *elaboración propia (2012)*.

Por su parte, las zonas de Santa Isabel y Eje Macul presentan coeficientes de determinación bastante menores al correlacionar ambas variables. En Eje Macul la variación de tiempo explica un 5,5% de la variación de renta en ese intervalo, mientras el mismo valor es de 5,3% en Santa Isabel. Esto se traduce en un aumento despreciable de la renta obtenida a través del período observado en ambas zonas. Siendo valores poco significativos, es posible desestimar en estos casos la correlación lineal entre variación temporal y renta obtenida. Importante resultado de esta investigación es la identificación de dos grupos de zonas de significativa y despreciable correlación renta – tiempo, donde Irarrázaval Poniente y Recoleta Sur mantienen correlaciones considerables cercanas e incluso superiores a 20% ($r^2 = 0,2$ aprox.), y Santa Isabel y Eje Macul muestran correlaciones despreciables que no superan el 6%.

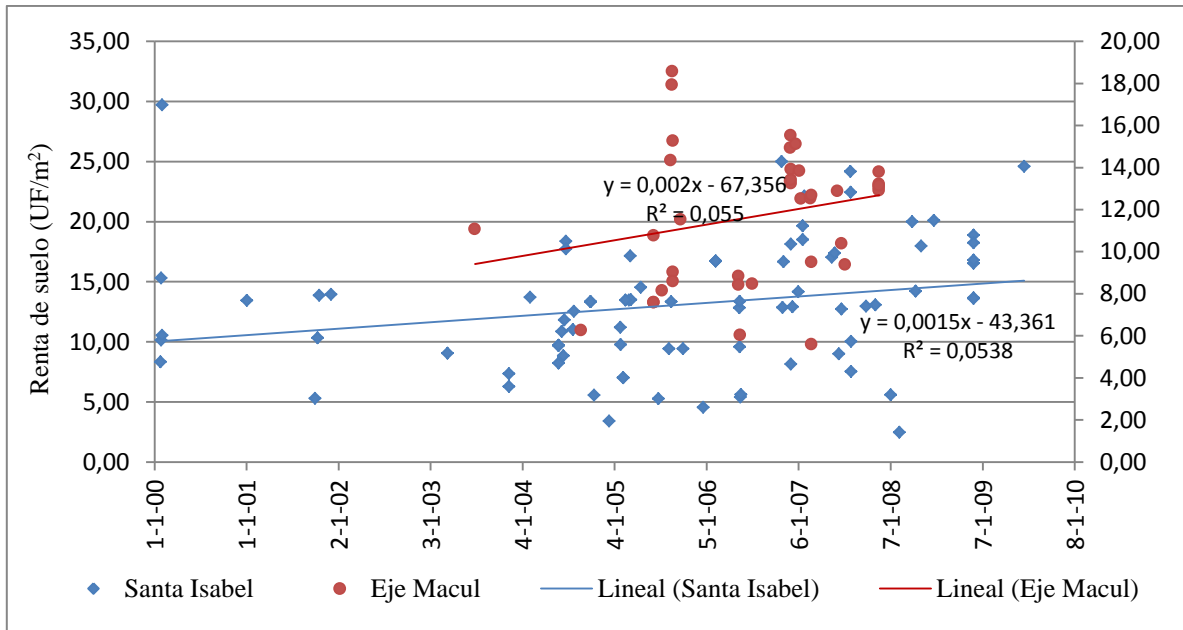


Figura 25. Gráfico de dispersión para las zonas con despreciable correlación entre Renta de suelo – variación temporal (2000 – 2010). Fuente: *elaboración propia* (2012).

4.3.5. Brecha de renta y tasa de acumulación en las zonas de estudio.

Hasta ahora se han presentado los datos de renta de suelo individualizados por propietario. No obstante, para realizar un análisis de brechas de renta, es necesario agrupar los datos de renta de cada propietario en función de los diferentes proyectos inmobiliarios desarrollados. Como se indicó en la sección de metodología, la RCS-1 corresponde a la agrupación de las rentas capturadas por los propietarios que venden a un mismo proyecto, mientras la RCS-2 es la renta que obtendría el mismo propietario si dispusiera de tecnología y capital equivalente al desarrollador inmobiliario del proyecto. La brecha de renta ha sido definida como la diferencia entre RCS-2 y RCS-1, y equivale a las utilidades netas que genera el proyecto inmobiliario por unidad de superficie de suelo. Cabe indicar que la RCS-1 ha sido procesada y calculada íntegramente en esta tesis, mientras los datos de RCS-2 para los proyectos de esta muestra han sido aporte del Proyecto de Investigación Fondecyt-11100337. En total, 113 de los 177 proyectos estudiados han sido empalmados con datos de RCS-1 y RCS-2.

En cualquier caso, al analizar la RCS-1 por zona se da cuenta de que los valores no difieren significativamente de las rentas individuales para cada propietario-residente, expuestas en el apartado anterior. Solo mencionar que en Santa Isabel se producen las RCS-1 más extremas, ya que registra el valor mínimo más bajo correspondiente a 1,1 UF/m², y un valor máximo en torno a las 24UF/m², muy similar al de Irarrázaval Poniente (24,7UF/m²). Por esta razón se puede decir que Santa Isabel, Recoleta Sur y Eje Macul tienen promedios y medianas muy similares pero difieren significativamente en sus valores extremos. La

Figura 26 muestra las medidas estadísticas por zona, comparando promedio, mediana, valor máximo y mínimo.

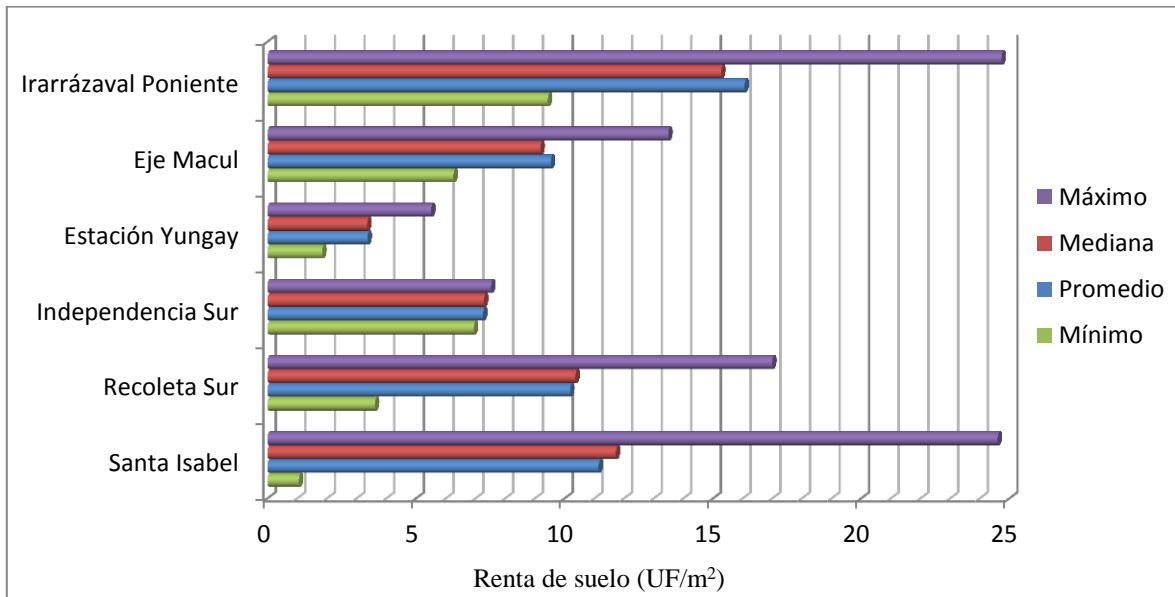


Figura 26. Medidas estadísticas de la RCS-1 por zona de estudio (2000 – 2010). Fuente: *elaboración propia (2012)*.

Siendo estos valores estadísticos similares a lo comentado en el apartado anterior, resulta de mayor interés analizar los datos de brechas de renta, RCS-2 y tasas de acumulación, los cuales entregan nuevas posibilidades de interpretación al estudio. Para esto se presentan según: a) zonas de estudio, b) empresas inmobiliarias de mayor participación en el mercado, y c) variación temporal para el conjunto del pericentro. A continuación se exponen dichos resultados.

a) Brechas de renta, RCS-2 y tasas de acumulación en las zonas de estudio.

La Figura 27 permite señalar y sintetizar dos aspectos de interés en lo que respecta a brechas de renta. Primero, que en Santa Isabel la brecha alcanza las $80,4 \text{ UF/m}^2$, lo que supera ampliamente al resto de las zonas estudiadas. Evidentemente que este resultado puede explicarse por la intensidad de producción permitida y realizada en Santa Isabel, con edificaciones que alcanzan los 30 pisos, y con un promedio de 301 departamentos por proyecto. Como se mostró anteriormente, solo Independencia Sur muestra una cantidad de unidades mayor a Santa Isabel, pero en el caso de esa zona los proyectos registrados han sido desarrollados sobre superficies considerablemente mayores que inciden directamente a la baja en la brecha de renta, además de presentar precios de vivienda inferiores. Lo particular de Santa Isabel es que los proyectos se desarrollan, en muchos casos, sobre superficies menores a 1.500 m^2 , erigiéndose como la zona con proyectos de menor superficie predial promedio del pericentro. Esto, sumado a una alta intensidad de

producción y un precio medio de las viviendas ofertadas en relación al resto del pericentro estudiado, la posiciona como la zona con mayor brecha de renta.

Por otra parte, las dos zonas que continúan después de Santa Isabel en orden decreciente de la brecha son Irarrázaval Poniente y Estación Yungay (ambas con brechas de 31 UF/m²), precisamente las zonas de mayor y menor RCS-1 promedio respectivamente. Si bien ambas zonas además presentan baja intensidad de producción de vivienda en sus proyectos, con edificaciones de altura media-baja y poca producción de departamentos por unidad de superficie de suelo desarrollado, existen algunos factores explicativos de su brecha relativamente alta: a) en el caso de Irarrázaval Poniente se debe al alto precio de los departamentos, con un promedio de 2.844 UF que incluso duplica precios medios de otras zonas; b) en el caso de Estación Yungay se debe al bajo precio de suelo (3,4 UF/m² en promedio), que se encuentra muy por debajo del resto del pericentro estudiado. No obstante, el resto de las zonas presentan brechas bastante similares a las mostradas en Irarrázaval y Estación Yungay. Recoleta Sur (29,9 UF/m²), Eje Macul (28,56 UF/m²) e Independencia Sur (27,85 UF/m²) presentan valores muy similares entre sí, siendo esta última la zona con menor brecha.

Considerando la alta homogeneidad de los datos medios de brechas de renta, la mayor diferenciación entre zonas se produce cuando se analizan las RCS-2 y las tasas de acumulación. Evidentemente, la mayor RCS-2 es producida en Santa Isabel, donde el conjunto de los agentes rentistas y capitalistas que intervienen logran una media de 91 UF/m². Luego se ubica Irarrázaval Poniente que, si bien presenta una brecha similar a Estación Yungay, se impone con una RCS-2 sustantivamente más alta (48 UF/m²) que dicha zona dada la captura de renta que logran obtener los propietarios originales de las zonas de renovación. Tercero se emplaza Recoleta Sur con 40 UF/m², ya que presenta RCS-1 y brecha levemente por sobre Eje Macul, Estación Yungay e Independencia Sur. En estas tres últimas zonas se producen RCS-2 casi iguales, en torno a las 35 UF/m².

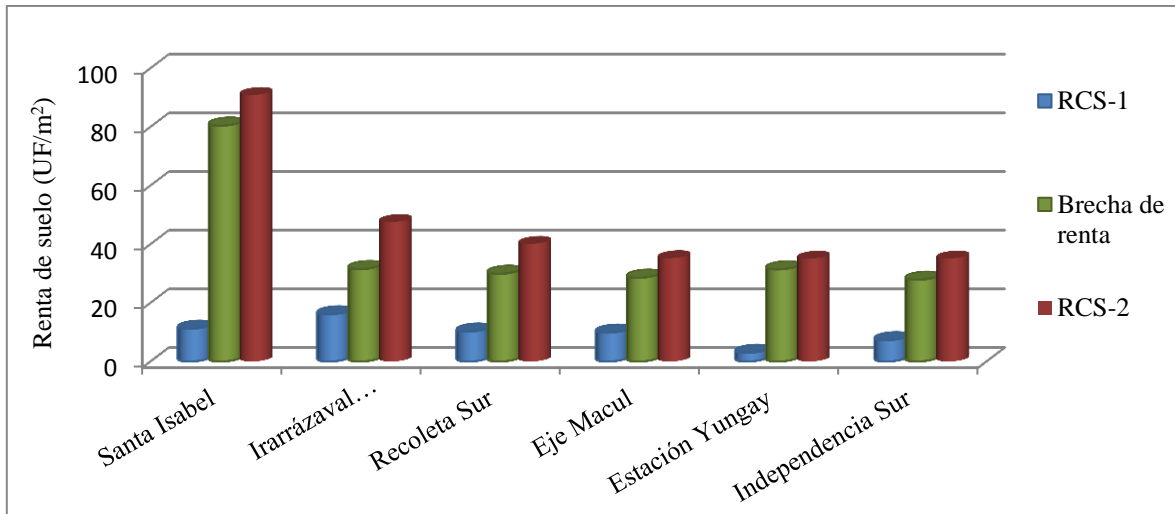


Figura 27. Gráfico de RCS-1, RCS-2 y brecha de renta de suelo en las zonas de estudio (2000 – 2010). Fuente: *elaboración propia (2012)*.

Al observar la tasa de acumulación de renta, vale decir la relación Brecha/RCS-1, se obtiene lo siguiente (Ver Figura 28): las dos zonas con mayor tasa de acumulación son Santa Isabel (11,7) y Estación Yungay (10,9), mientras la zona con menor tasa es Irrazaval Poniente (2,2). Eje Macul, Independencia y Recoleta Sur tienen tasas levemente sobre 3. Esto indica que en Santa Isabel y Estación Yungay los propietarios-residentes obtienen una menor porción de la renta total obtenida por el desarrollador inmobiliario tras la ejecución de los proyectos. En dichas zonas existe una mayor captura de renta del agente inmobiliario por precio de suelo pagado. Por su parte, la zona de Irrazaval Poniente pasa a ser, entonces, una zona de alta brecha de renta pero con la tasa de acumulación más baja, lo que se debe a una participación muy alta de los propietarios originales de las zonas de renovación en el total de la renta obtenida por los agentes inmobiliarios (considérese que Irrazaval Poniente es la zona de mayor RCS-1 con 16 UF/m²).

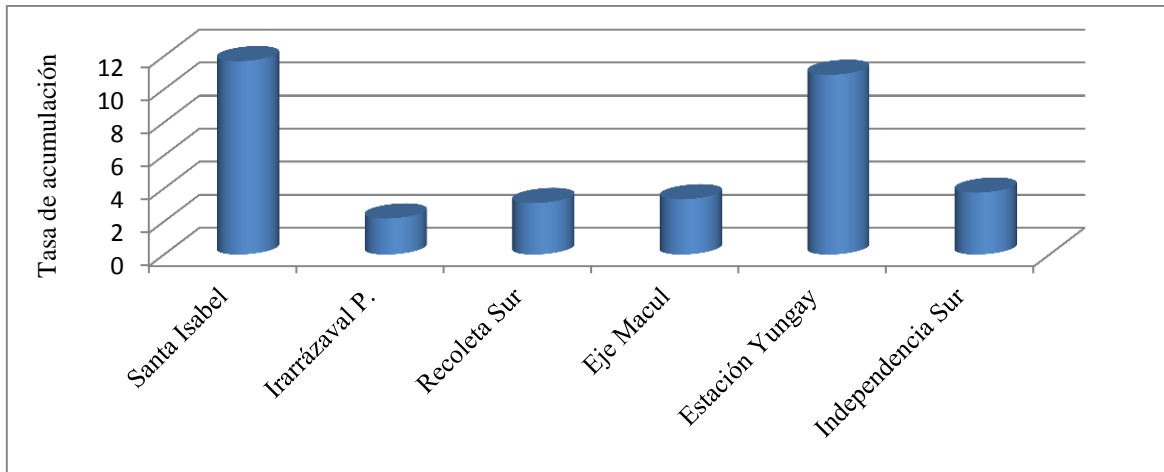


Figura 28. Gráfico de tasas de acumulación de renta de suelo en las zonas de estudio (2000 - 2010). Fuente: elaboración propia (2012).

b) Evolución temporal de la Brecha de renta de suelo

Por otra parte, al situar los datos expuestos en dimensión temporal se observa una tendencia bastante clara de aumento de las rentas inmobiliarias y las brechas producidas entre 2000 – 2010 en el conjunto de las zonas del pericentro estudiado (Ver Figura 29). Entre el año 2000 y 2001 las brechas de renta promedio no alcanzan las 20 UF/m², cifra que ya al 2005 se duplica alcanzando siempre valores sobre 40 UF/m². Los años 2006 y 2007 son los que cuentan con mayor cantidad de registros y permiten hablar de un aumento importante de las brechas de renta en el período de estudio, en extremo comparando 2000 y 2007, donde el registro para este último llega a 74 UF/m², casi siete veces lo obtenido en el año 2000. Al final del período la brecha de renta logra ser 488% respecto del inicio del mismo. Por otra parte, como ya ha sido reiterado, la RCS-1 no aumenta en el período, lo que implica una cada vez mayor tasa de acumulación. Antes del año 2007 las tasas indicaban valores menores a 4, produciéndose en dicho año la mayor tasa (6,2), que luego se mantiene entre los 4,6 y 5,8.

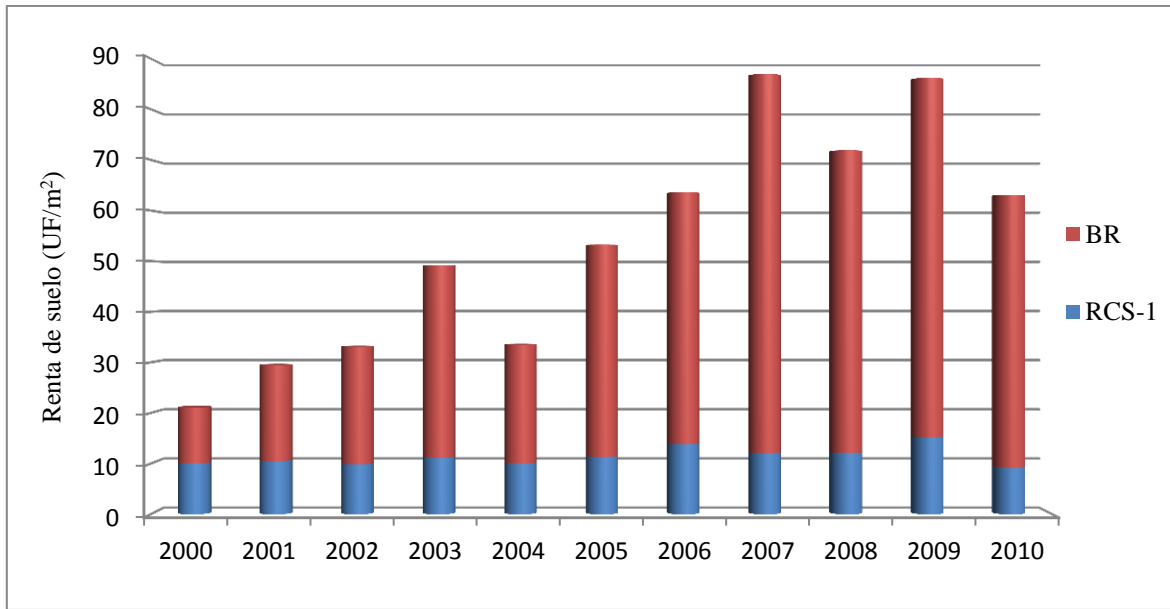


Figura 29. Evolución temporal de RCS-1 y Brecha de Renta en período 2000 – 2010. Fuente: *elaboración propia (2012)*.

Para continuar con el análisis temporal de la brecha de renta, se pueden analizar los datos estableciendo correlaciones lineales con la variación temporal (Ver Figura 30). Así, se observa una variación positiva de la brecha de renta, aun cuando solo los casos de Santa Isabel e Irarrázaval Poniente cuentan con una suficiente cantidad de datos como para establecer más claramente una tendencia. Realizando correlaciones entre variación en unidad de tiempo (período 2000 – 2010) y variación de brecha de renta por proyecto, se obtienen coeficientes de determinación mayores a $r^2 = 0,10$ en las cuatro zonas⁷². Recoleta Sur y Santa Isabel apuntan las mayores correlaciones, con un 19% y 18% de variación de renta explicado por variación temporal respectivamente. Eje Macul e Irarrázaval Poniente se encuentran más abajo con 12% y 11% respectivamente. Como muestra el gráfico de dispersión de la Figura 30, el total de las seis zonas indica un 11,78% para la misma correlación ($r^2 = 0,1178$), lo cual es una cifra no despreciable si se considera, además, que en el caso de las RCS-1 el coeficiente de determinación por variación temporal es de 0,4% ($r^2 = 0,0044$). Lo que se observa con estos datos es una evolución considerable de la brecha de renta en el tiempo, generalizado al menos para cuatro de las seis zonas, y con énfasis en Recoleta Sur y Santa Isabel. Y, por otra parte, una variación despreciable de RCS-1 en el mismo período, salvo Irarrázaval Poniente donde sí se expresa una variación importante (35% de RCS-1 explicada por variación temporal).

⁷²Excluyendo nuevamente a Independencia Sur y Estación Yungay.

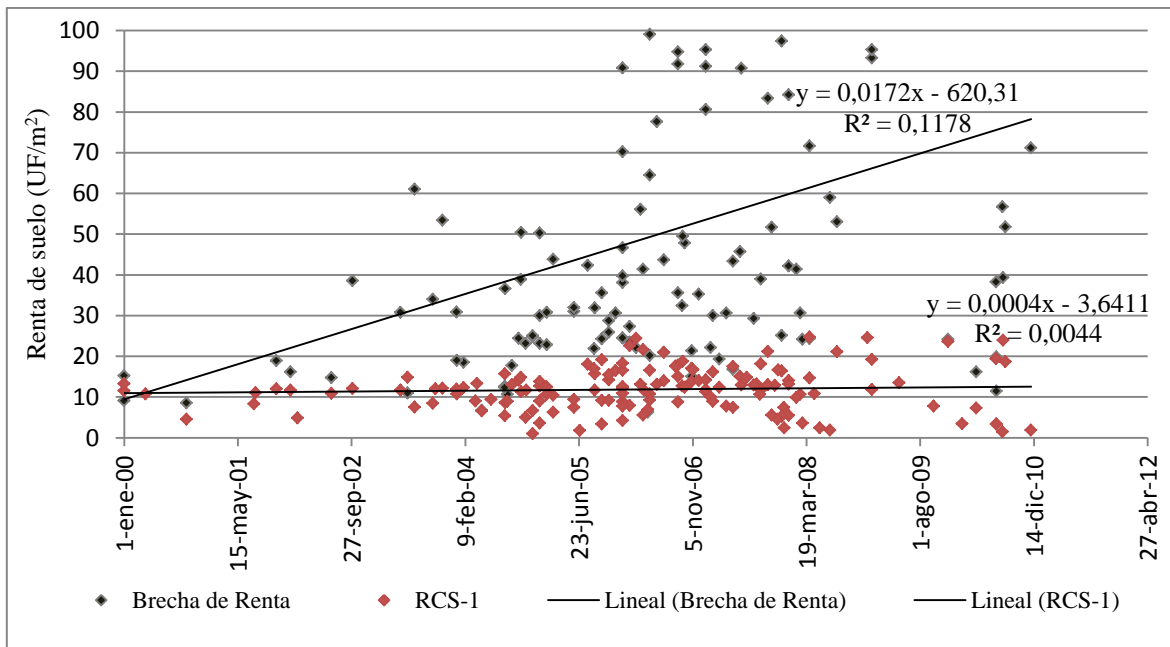


Figura 30. Gráfico de dispersión para identificar correlación RCS-2 – variación temporal en zonas de estudio (2000 – 2010). Fuente: *elaboración propia (2012)*.

c) Renta de suelo controlada por unidad de superficie construida.

Los datos hasta ahora exhibidos son útiles para identificar la producción de renta de suelo como ganancia neta por unidad de superficie, tanto para los propietarios originales del suelo (RCS-1) como para los desarrolladores inmobiliarios (brecha de renta). No obstante, para lograr un mejor entendimiento del proceso económico impulsado por el capital inmobiliario es necesario complementar los resultados de renta del suelo con datos de rentabilidad o, al menos, con coeficientes que permitan controlar las rentas obtenidas en función de la intensidad de construcción de cada proyecto inmobiliario. Esto permite, por ejemplo, controlar las diferencias antes expuestas entre la brecha de renta en Santa Isabel y el resto de las zonas. Debido a que en esta zona la intensidad de construcción es ampliamente superior al resto del pericentro, tanto en unidades de departamento como, fundamentalmente, en volumen producido por unidad de suelo comprado, es necesario analizar las ganancias netas de los desarrolladores en cada zona a igual intensidad de construcción. Lo que se quiere, en definitiva, es pasar de un análisis de renta por superficie de suelo comprado a un análisis de renta por metro superficie construida.

Para este propósito se elabora el Cuadro 6. En él se exponen, por zona, los siguientes datos:

- Coeficiente de Constructibilidad: relación entre la superficie útil de vivienda construida y la superficie predial del proyecto. Se utiliza para controlar los datos de brecha de renta anteriormente expuestos, los cuales indican ganancia neta por superficie predial suponiendo constante la intensidad de producción de vivienda.

Con este dato se puede obtener la ganancia neta de cada proyecto por superficie construida.

- Rentabilidad: se ha estimado como el porcentaje que representa la ganancia neta sobre el costo total de cada proyecto.
- Incidencia de suelo: porcentaje que representa el costo de suelo en el costo total de cada proyecto (costo total = costo de suelo + costo de construcción + costo de operaciones).

ZONA	Coficiente de Constructibilidad	Ganancia neta / Su. construida	Rentabilidad (%)	Incidencia de Suelo en costos
Independencia Sur	5,12	2,03	21,37%	6,31%
Eje Macul	4,00	7,36	30,09%	10,71%
Santa Isabel	9,48	8,62	44,71%	6,45%
Irarrázaval Poniente	4,62	6,67	32,59%	17,04%
Estación Yungay	2,46	26,24	52,02%	22,23%
Recoleta Sur	5,45	5,79	26,80%	9,85%

Cuadro 6. Datos para controlar la renta de suelo por unidad de superficie construida. Fuente: *elaboración propia (2012)*.

Los resultados por zona del Cuadro 6 pueden sintetizarse de la siguiente manera:

a) Estación Yungay: al controlar la brecha de renta por coeficiente de constructibilidad⁷³ se obtiene que la zona de Estación Yungay es ampliamente superior al resto del pericentro estudiado. Por cada metro cuadrado construido se ha obtenido una ganancia neta de 26,24 UF, lo que es hasta 3 veces mayor que en Santa Isabel, siendo ésta la segunda zona con mayor valor para este indicador. Al revisar la rentabilidad media de los proyectos en Estación Yungay se obtiene también el mayor valor (52%), pero con una diferencia relativa al resto de las zonas mucho menor. Por último, al observar la relación entre el costo del suelo⁷⁴ y el costo de producción total en los proyectos de Estación Yungay, se obtiene que es también la zona con mayor costo de suelo absoluto (no relativo a la unidad de superficie) respecto a los costos totales de producción. Lo que estos datos permiten decir es que Estación Yungay es la zona con mayor rentabilidad producto de su alta ganancia neta por superficie construida; lo que se amortigua por ser una zona con bajo coeficiente de constructibilidad dados los extensos suelos en que se desarrollan los proyectos. Estos suelos extensos en relación a la superficie construida hacen que, a pesar de su precio unitario extremadamente bajo (en torno a las 3 UF/m²), su incidencia en los costos de construcción sea alta. Es, por ende, la zona donde se produce con menor intensidad, pero donde se obtiene mayor ganancia neta por unidad de superficie construida.

⁷³Que es lo mismo que controlar la ganancia neta por superficie de suelo desarrollado.

⁷⁴Equivalente a RCS-1 pero ingresado como parte del costo de producción.

b) Santa Isabel: con un valor medio de 8,6 UF es la segunda zona con mayor ganancia neta por superficie construida. Si bien ha sido calificada como la zona con mayor ganancia neta por unidad de superficie de suelo (Brecha de renta media de 80,4 UF/m²), este valor se controla significativamente debido a la alta intensidad de producción inmobiliaria. El coeficiente de constructibilidad de 9,48 en Santa Isabel es considerablemente superior al resto de las zonas, lo que se refleja también en la alta cantidad de departamentos vendidos en proyectos de escasa superficie, como se ha mencionado anteriormente. Esta última condición la comparte con Independencia Sur, razón por la cual ambas zonas sostienen las dos más bajas incidencias de suelo sobre los costos totales de producción. Pero, por su parte, los proyectos desarrollados en Santa Isabel muestran alta rentabilidad (44% en promedio), por sobre el resto de las zonas salvo Estación Yungay. En resumen: Santa Isabel es la segunda zona con mayor rentabilidad debido a una complementación de dos factores, el primero más preponderante que el segundo: 1) alta intensidad de producción, muy por sobre el resto de las zonas del estudio, y 2) considerable ganancia neta por superficie construida.

c) Independencia Sur y Recoleta Sur: corresponden a las dos zonas con menor rentabilidad y ganancia neta por superficie construida. Especialmente Independencia Sur, que con un valor de 2,0 UF es la zona con menor ganancia neta por superficie construida en el pericentro estudiado, y con menor rentabilidad para el conjunto de los proyectos desarrollados (21,37% promedio). Esto se debe a que la ganancia neta de los proyectos en Independencia Sur no es proporcional a su alta intensidad de producción, ya que esta zona presenta coeficientes de constructibilidad y cantidad de departamentos sobre la media. Recoleta Sur presenta un similar comportamiento, aunque debe destacarse que la ganancia neta por superficie construida es bastante mayor, con un valor medio de 5,79 UF. Esta importante diferencia entre ambas zonas se reduce en términos de rentabilidad, ya que en Recoleta Sur se invierte más en suelo, lo que disminuye la rentabilidad de los proyectos (26,8%).

d) Irrazaval Poniente y Eje Macul: ambas zonas se comportan muy similares en todos los indicadores que se agregan en la tabla. Con una ganancia neta por superficie construida de 7,36 y 6,67 para Eje Macul e Irrazaval Poniente, respectivamente, representan valores medios para el conjunto del pericentro. Sus coeficientes de constructibilidad son los dos más bajos después de Estación Yungay. En el caso específico de Irrazaval Poniente, siendo baja su intensidad de producción y sosteniendo los más altos precios de suelo unitario (alta RCS-1), se constituye como la segunda zona con mayor incidencia del suelo sobre los costos totales de construcción.

4.3.6. Focalización espacial del análisis de rentas en Santa Isabel. Elementos generales para indagar a escala local (intra-zona).

Como se comentó en la metodología, el estudio de caso único permite indagar con distinta profundidad en las subunidades del caso, de acuerdo a la calidad y cantidad de datos coleccionados (Yin, 2009). Precisamente, debido a la mayor disponibilidad de datos de predios vendidos al mercado inmobiliario en Santa Isabel, es posible entregar algunos resultados focalizados espacialmente en esta zona. Para este propósito, de orden exploratorio, se elaboran mapas de distribución espacial de los datos de renta obtenidos en la investigación.

Primero, se confecciona un mapa de distribución espacial de la RCS-1 en Santa Isabel, donde los proyectos inmobiliarios están representados por rangos de renta construidos con la función natural break⁷⁵ para generar agrupaciones de datos con la mayor diferenciación entre sí (Ver Figura 31). Observando los datos se elaboran cuatro sub-zonas⁷⁶ según criterio de mayor diferenciación en las RCS-1. Si bien no se presenta un patrón espacial definido, se obtiene que las mayores rentas se producen en las sub-zonas centro-oriente y oriente, ubicadas entre Carmen y Vicuña Mackenna (Ver mapa de la zona en la Figura A del Anexo 5), con RCS-1 promedio de 11,8 UF/m² y 13 UF/m² respectivamente. Las dos sub-zonas ubicadas al poniente de Carmen presentan RCS-1 más bajas, con promedios de 8,8 UF/m² en la zona denominada sur poniente⁷⁷ y 9,8 UF/m² en norponiente. La diferencia entre las rentas al oriente y poniente de Carmen es considerable, ya que mientras los 33 proyectos registrados al poniente marcan una media de 9,67 UF/m², al oriente se identifican 38 proyectos con una RCS-1 de 12,32 UF/m².

Si bien dichas sub-zonas están levemente desviadas de la media de Santa Isabel (11,2 UF/m²), se observa mayor disparidad entre éstas cuando se estratifican los datos según la RCS-1 mediana. En Santa Isabel la renta mediana es de 11,7 UF/m², y así pueden agruparse los datos en dos mitades de mayor y menor renta. Es interesante observar que el 50% de los proyectos con mayor RCS-1 se emplazan: 23 al oriente de Carmen y solo 12 al poniente de la misma. A su vez, de las diez RCS-1 más bajas en Santa Isabel solo una está al oriente de calle Carmen.

⁷⁵Procesado en ArcGIS 9.3

⁷⁶Delimitación espacial de las sub-zonas. Norponiente: Tarapacá – Carmen – Santa Isabel – Zenteno. Surponiente: Santa Isabel – Carmen – 10 de Julio – Zenteno. Centro-oriente: Curicó – Portugal – 10 de Julio – Carmen. Oriente: Curicó – Vicuña Mackenna - 10 de Julio – Portugal.

⁷⁷Aunque esta sub-zona presenta una cantidad de datos muy inferior de solo 4 registros.

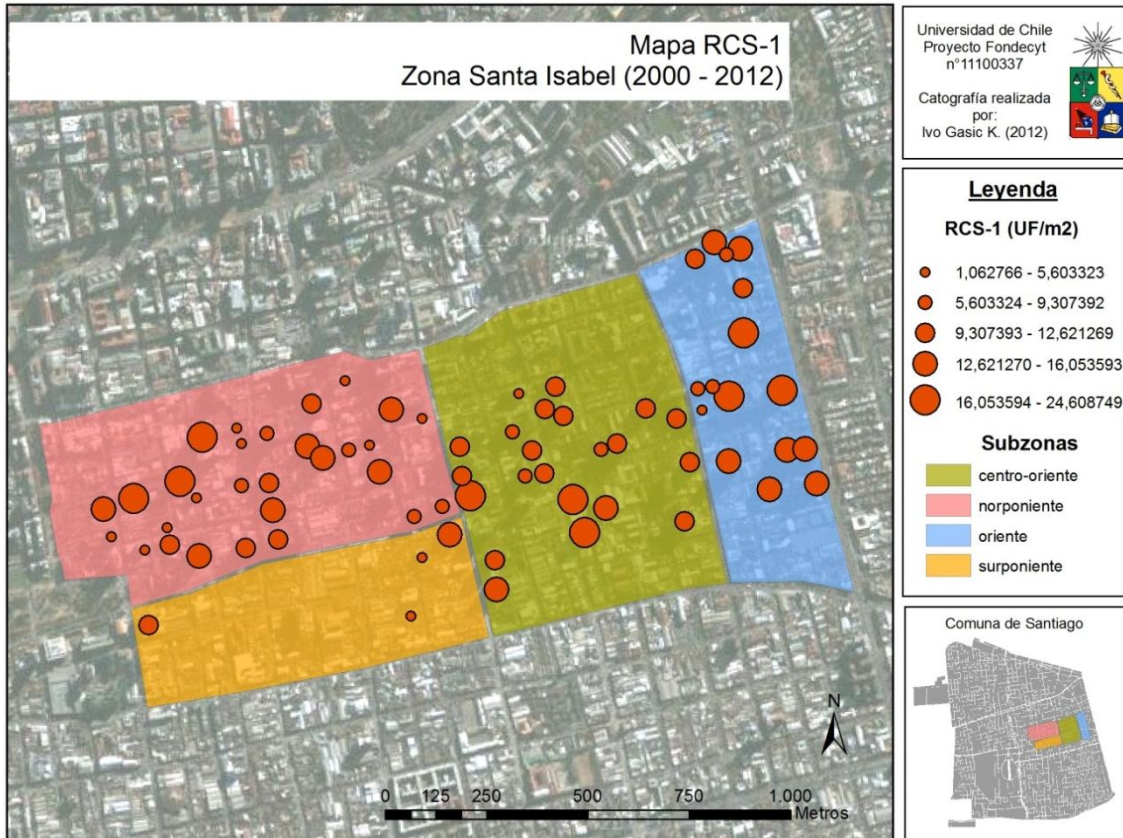


Figura 31. Mapa de RCS-1 en la zona de Santa Isabel (2000 – 2012). Fuente: elaboración propia (2012).

Sin embargo, como muestra el mapa de distribución espacial de brecha de renta⁷⁸, las brechas más altas están localizadas precisamente en la sub-zona norponiente. De los 19 proyectos registrados con brechas en esa sub-zona, se obtiene un promedio de 97,56 UF/m², lo que implica un 20% sobre el promedio general de la zona de Santa Isabel (80,4 UF/m²). A su vez, las brechas hacia el oriente de Carmen disminuyen notoriamente, sobre todo hasta Portugal. En rigor, se observan las menores brechas en el sector centro-oriente de la zona, entre Carmen y Portugal, con un valor promedio de 54,2 UF/m², lo cual se grafica en el mapa de brecha de renta a través de una caída significativa en las localizaciones centrales. Al continuar hacia la sub-zona oriente, entre Portugal y Vicuña Mackenna, se encuentran rentas que ascienden a una media de 75,04 UF/m², cercanas al promedio general de la zona.

La Figura 32 es ilustrativa de la alta diferenciación de la brecha de renta entre las sub-zonas al oriente y al poniente de Carmen. Por otra parte, analizando las tasas de acumulación de renta de suelo en Santa Isabel, se obtienen datos aún más elocuentes: las tasas en la sub-zona norponiente son extremadamente superiores al resto de las sub-zonas, alcanzando una media de 18,8 que supera ampliamente la media de 11,7 de Santa Isabel; mientras las dos sub-zonas al oriente de Carmen presentan una tasa de acumulación media de 5,6. Esto

⁷⁸Ver Figura 32.

sintetiza el comportamiento espacial de las rentas observadas al interior de Santa Isabel, donde existe una captura de RCS-1 levemente inferior en la sub-zona poniente, conjugado con una altísima rentabilidad inmobiliaria, no solo en comparación al resto de sub-zonas de Santa Isabel sino que posicionándose como el espacio de mayor captura de RCS-2 y tasa de acumulación en el pericentro estudiado.

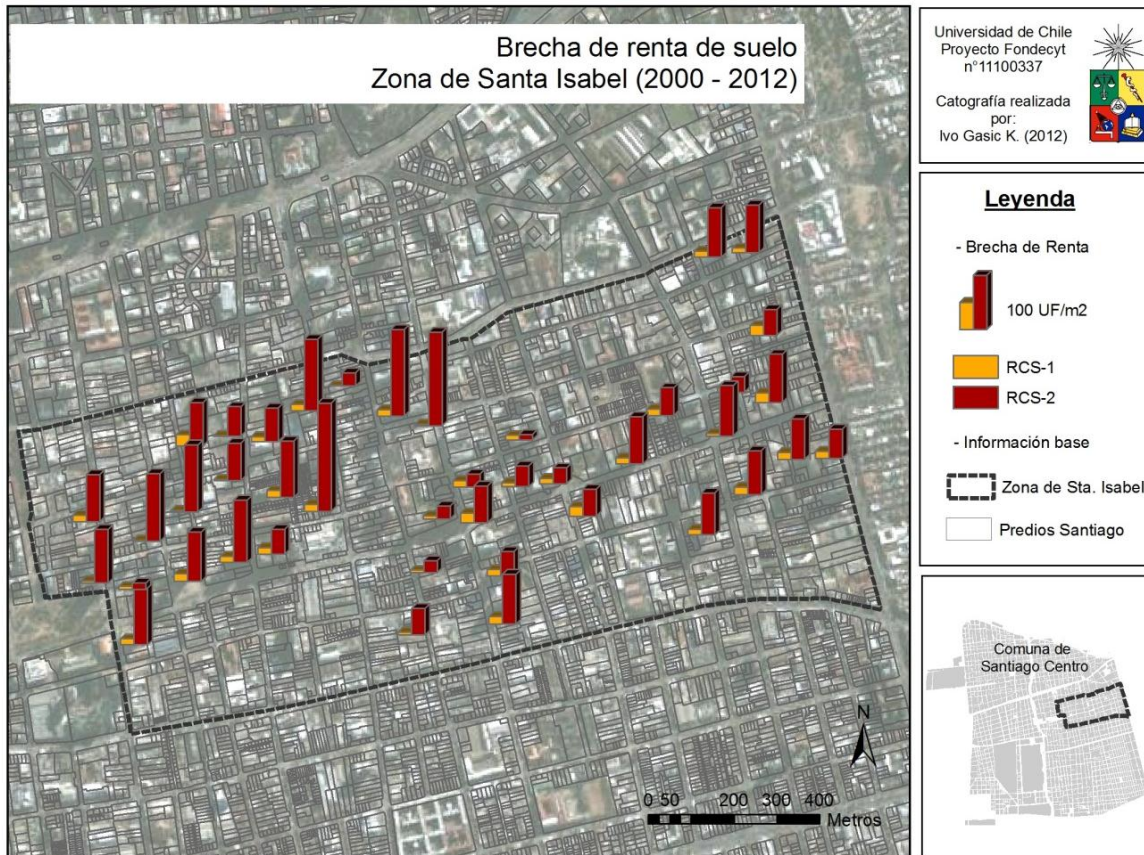


Figura 32. Mapa de brecha de renta de suelo en zona Santa Isabel (2000 - 2012). Fuente: *elaboración propia (2012)*.

Por una parte, estas diferencias pueden explicarse por la intensidad de producción. Si bien en términos de altura no hay diferencias significativas entre sub-zonas, al estimar la cantidad de departamentos de cada edificio se puede identificar un comportamiento espacial. La sub-zona norponiente produce, en promedio por proyecto, una cantidad de 336 departamentos, con un caso máximo de 792 unidades. Mientras, las sub-zonas centro-oriente y oriente tienen en promedio 288 y 303 departamentos por edificio, respectivamente, con un máximo de 556 unidades. Pero, al observar la rentabilidad de los proyectos controlando la intensidad de producción, se manifiestan también diferencias considerables entre sub-zonas. Mientras los 18 proyectos estudiados en la sub-zona norponiente indican una rentabilidad media de 52,4%, los 12 proyectos en la sub-zona centro-oriente y 9 proyectos en oriente indican 31,5% y 42,1%. Siendo todas estas cifras muy superiores en relación a la media del pericentro estudiado, es importante notar estas

diferencias espaciales al interior de Santa Isabel. Y, tentativamente, señalar que estas diferencias (entre sub-zonas oriente y poniente) se deben no solo a que la intensidad de producción es más alta en la sub-zona poniente sino también en términos de rentabilidad sobre los costos.

4.4. Análisis de desplazamiento exclusionario en las zonas de renovación urbana. Un aporte para comprender la gentrificación en el pericentro metropolitano.

4.4.1. Antecedentes generales

Tras haber expuesto resultados sobre las prácticas espaciales e institucionales producidas por los municipios en sus estrategias públicas de renovación urbana, y haber analizado las rentas de suelo obtenidas por los agentes inmobiliarios y los propietarios de suelo tras el desarrollo de los proyectos, en esta cuarta sección se exponen los principales resultados obtenidos en lo que respecta al desplazamiento exclusionario de los residentes de las zonas de renovación. Para este cometido se presentan los resultados en tres partes. Primero, mediante la Encuesta a Residentes de Viviendas Vecinas a Proyectos de Renovación Urbana del Proyecto Fondecyt n°11100337, se entregan datos generales sobre posibles procesos de devaluación de los predios cercanos a proyectos de renovación, tras el impacto de las edificaciones sobre el medio ambiente urbano-residencial. Luego, nuevamente de manera general, se observan las preferencias habitacionales de los residentes de las zonas de renovación. Se exponen sus alternativas de relocalización en la eventualidad de vender sus predios al mercado inmobiliario, y sus preferencias en términos de tipologías de departamento. Luego, tras este primer acercamiento, se desarrolla de manera específica el análisis de desplazamiento exclusionario según los procedimientos comentados en el capítulo de metodología. Se analizan las zonas de Santa Isabel, Irrazaval Poniente, Macul y Recoleta Sur, excluyendo a Independencia Sur y Estación Yungay ya que el desarrollo inmobiliario todavía no ha implicado venta de propiedades de parte de residentes en estas zonas (véase en los resultados de la sección anterior). Cabe mencionar que para la zona de Santa Isabel se efectúa un análisis de mayor profundidad, dada la disponibilidad de datos para realizar estratificaciones de la oferta inmobiliaria más desagregadas que en el resto de las zonas.

Sin embargo, para la entrega de antecedentes generales es necesario señalar algunos aspectos de interés relativo a la situación de tenencia y a la condición socio-ocupacional de los encuestados. A nivel general, se registró un 56% de propietarios, un 27% de arrendatarios y un 17% de encuestados a los cuales no se les registró fidedignamente su tenencia de la vivienda. Por su parte, donde se encontró mayor proporción de propietarios fue en las zonas de Eje Macul (71%) e Irrazaval Poniente (69%), donde casi no existe la modalidad de arrendamiento por pieza. En las restantes tres zonas la proporción de propietarios está entre los 50%-60%, y aparece con mayor frecuencia la modalidad de arriendo por pieza, sobre todo en la zona de Pericentro Norte (15% de arriendo por pieza). Por su parte, es interesante observar que la relación de tenencia de la vivienda tiene un correlato con la condición socio-ocupacional de los encuestados puesto que, en Eje Macul e Irrazaval Poniente, la proporción de profesionales universitarios es sustantivamente mayor al resto de las zonas (65% y 42% respectivamente). Mientras en las zonas de Estación Yungay y Pericentro Norte predominan jefes/as con baja escolaridad y una

elevada concentración de personas que cursaron hasta el nivel de enseñanza media. Gravitante el caso de Estación Yungay, donde solo un 8% declara tener educación superior universitaria, muy por debajo del promedio de la muestra total que indica un 36%. En el caso de Santa Isabel se constata una situación similar a la media de la muestra, con una participación relativamente equilibrada de jefes/as con enseñanza media (38%) y superior universitaria (30%).

4.4.2. Sobre la posible devaluación de los predios cercanos a proyectos de renovación.

Ahora bien, como se mencionó en el marco teórico, el desplazamiento exclusionario adquiere relevancia en estudios de gentrificación cuando se asocia a procesos de devaluación y desposesión por actividad inmobiliaria intensiva sobre el espacio residencial. De acuerdo a resultados de la encuesta realizada, es posible indicar algunos de estos efectos devaluatorios. Nótese que no se está haciendo un tratamiento cualitativo de los significados sociales sobre la transformación del espacio residencial, sino más bien se está utilizando la encuesta como técnica para extraer observaciones empíricas realizadas por los mismos residentes de las zonas, en lo que respecta a situaciones que podrían estar implicando devaluación de las propiedades. En este sentido, se destacan las siguientes observaciones:

a) Al preguntar sobre los efectos causados por el edificio más cercano al domicilio encuestado (alternativas: Efecto sombra, Interrupción de vista, Mejor iluminación, Mejor seguridad, Congestión), se obtuvo que los impactos negativos (Efecto Sombra, Interrupción Visual y Congestión) se presentan notoriamente con mayor frecuencia que los impactos positivos (Mejor Iluminación y Mejor Seguridad) interrogados en la encuesta. A nivel general, los impactos de Interrupción Visual y Congestión han sido los mayormente identificados, con 52,5% y 50,1% de encuestados que concibe a éstos, respectivamente, como consecuencia directa de la renovación urbana. Por su parte, el Efecto sombra también tiene una participación importante, con un 45,3%. Bastante inferior es la participación de los impactos de Mejor iluminación y Mejor seguridad, siendo identificados en el 30% de los casos aproximadamente.

b) En cuanto a la comparación entre zonas, es notorio que en Estación Yungay el proceso de renovación ha implicado una alternación física del entorno mucho menor, con datos de percepción de impacto inferior a 40% para todos los tipos de efectos interrogados (Ver Anexo 9). Inclusive, ésta es la única zona donde los impactos positivos son más percibidos que los impactos negativos. Dicha situación se explica por el estado inicial del proceso de renovación en la zona. Además, como se ha señalado anteriormente, las edificaciones en Estación Yungay son notoriamente más bajas que el resto del pericentro, con una altura promedio de 7 pisos; y construidas sobre terrenos extensos que disminuyen el impacto de la edificación sobre los predios contiguos.

c) En contraste, la zona de Santa Isabel es la que presenta mayor percepción de impactos negativos (Ver Anexo 9). En los tres tipos preguntados, Efecto Sombra, Interrupción Visual

y Congestión, se alcanza un 60% de encuestados que percibe estos efectos del edificio más cercano. Es notorio el contraste con lo que sucede en cuanto a impactos positivos, ya que la percepción de Mejor Iluminación y Mejor Seguridad no supera el 30%. Así, se constituye como la zona con mayor percepción de impactos positivos y, a su vez, con menor percepción de impactos positivos. Las zonas de Irrazával Poniente, Eje Macul y Pericentro Norte presentan resultados bastante similares, salvo que esta última tiene una menor participación de los impactos vinculados a la masa construida (Efecto sombra e Interrupción visual).

d) También se han observado los cambios en equipamiento y servicios que este proceso genera en las zonas estudiadas (Ver Anexo 10). Tras la encuesta, se obtiene en general una mayor incorporación de equipamiento tipo Comercio y Restaurantes, donde el 59% y el 57,4% de los encuestados detectan la llegada de éstos, respectivamente, como parte del proceso de renovación urbana. Luego, la llegada de Gimnasios como parte de este proceso es identificada por un 46,8% de los encuestados, considerablemente superior al escaso 17,8% correspondiente a Clínicas. Comparando las zonas, se obtiene que Irrazával Poniente presenta mayor incorporación de aquellos equipamientos representativos de una recualificación espacial o cambio en el tipo de consumo urbano. Particular interés en lo que respecta a Restaurantes y Gimnasios, donde un 76,4% de los encuestados asocia la incorporación de nuevos restaurantes al proceso de renovación urbana detonado; y un 60,87% lo asocia a la radicación de Gimnasios.

Estas observaciones han sido consideradas de manera descriptiva, con el objeto de enmarcar antecedentes respecto a posibles situaciones de devaluación y recualificación del equipamiento urbano. En el próximo apartado se exponen los resultados correspondientes a las preferencias habitacionales de los residentes, lo que profundiza la entrega de antecedentes para analizar y cuantificar, en la última parte de esta sección de resultados, el proceso de desplazamiento exclusionario.

4.4.3. Preferencia habitacional de los residentes de las zonas de renovación.

Respecto a la disposición de permanecer o emigrar de las zonas, en todas se observa una tendencia a permanecer en el lugar de residencia o dentro de la comuna donde vive. El 53% de los encuestados señala su preferencia de permanecer en su domicilio y un 17% de cambiarse de domicilio dentro de la misma comuna. Esto se presenta con mayor claridad en Irrazával Poniente, donde la preferencia de permanecer es de 62% y a cambiarse dentro de la misma comuna es de 20%. En contraste, Pericentro Norte es la zona que registra el nivel más bajo con un 46% de encuestados que marcan la preferencia de permanecer en domicilio. En cualquier caso, el comportamiento entre las zonas es bastante similar, siendo representativos los valores medios recién expuestos.

Conjuntamente, se ha preguntado si la decisión de migrar o permanecer en su domicilio está condicionada por la renta que pueda obtener en la venta de su propiedad, por la

posibilidad de acceder a subsidio para la relocalización en otra vivienda, o si definitivamente no está dispuesto a vender su vivienda bajo ninguna condición (Ver Figura 33). En Irarrázaval Poniente el 42,9% no está dispuesto a vender su propiedad, casi igual a lo registrado en Santa Isabel (41,3%) y Estación Yungay (43,1%). Eje Macul y Pericentro Norte se ubican más abajo con registros cercanos a 34%. En el caso de Eje Macul, un 40% de los encuestados “Le interesaría cambiarse de domicilio solo si es que le ofrecieran muy buen precio”, alternativa que en el resto de las zonas es también importante pero en menor medida. Interesante notar que Estación Yungay es la zona donde tiene mayor participación la alternativa “Le interesaría cambiarse pero necesita subsidio”, lo que se condice con el menor nivel socio-económico de los residentes de esta zona.

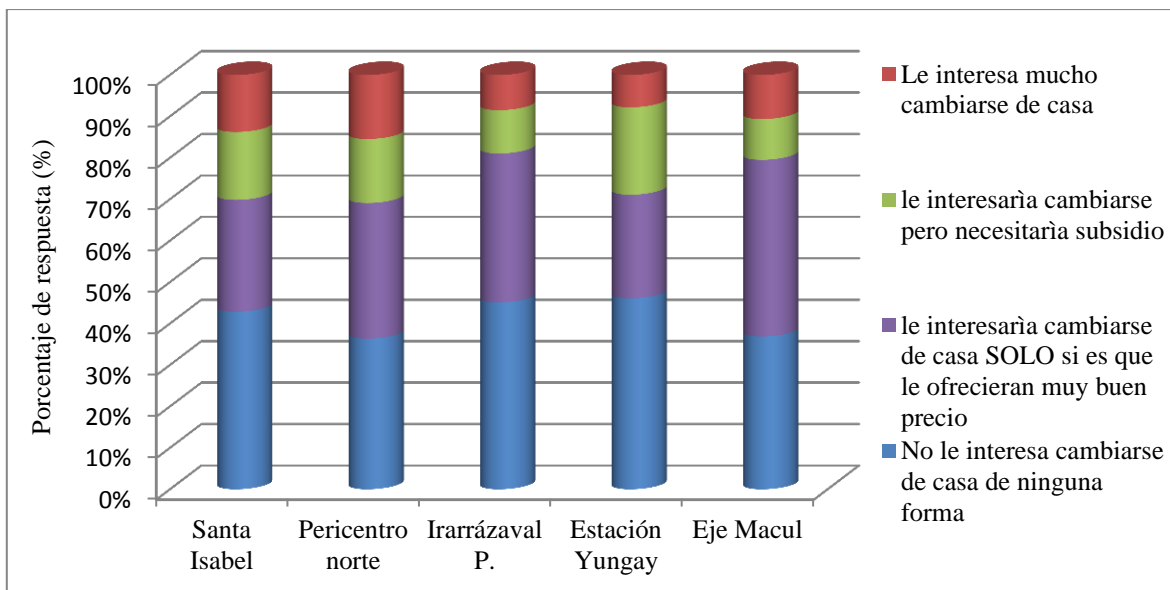


Figura 33. Alternativas ante oferta de compra de predio. Fuente: *elaboración propia* (2013).

Posterior, se realizó una pregunta abocada a la comuna en donde preferiría relocalizarse en caso de venta de la propiedad en que reside actualmente. Coherente a los datos anteriores, las dos zonas con mayor disposición a permanecer en su comuna actual son Irarrázaval Poniente y Estación Yungay, con un 61% y 58% de encuestados que, respectivamente, declaran preferencia de radicarse en su misma comuna (Ver Figura 34). Es interesante notar que Eje Macul presenta una notable diferencia respecto al resto de las zonas, ya que presenta una preferencia muy baja por permanecer en la misma comuna (31%) y una mayor disposición a relocalizarse en una “Comuna aledaña o similar” (43%). Pericentro Norte, que también presenta una relativa baja preferencia por relocalizarse en la misma comuna (45%), no presenta una clara disposición por “Comuna aledaña o similar” (27%), ya que esta preferencia es similar a la disposición por “Cualquier comuna incluso la periferia” (23%). Esto sitúa a Eje Macul como un caso particular donde la preferencia por quedarse en la comuna es baja, y además –que lo distingue de Pericentro Norte- la preferencia por “Comuna aledaña o similar” es muy alta. Esto considerando que el 43% de los encuestados

en Eje Macul marcan dicha alternativa, mientras las otras zonas están todas bajo el 30%. Santa Isabel, Estación Yungay e Irarrázaval Poniente tienen un comportamiento similar, salvo porque ésta presenta una menor participación de la opción “Cualquier comuna incluso la periferia”. Podría decirse que en esta zona, de mayor nivel socio-económico de sus residentes, la disposición a relocalizarse en la periferia es menor.

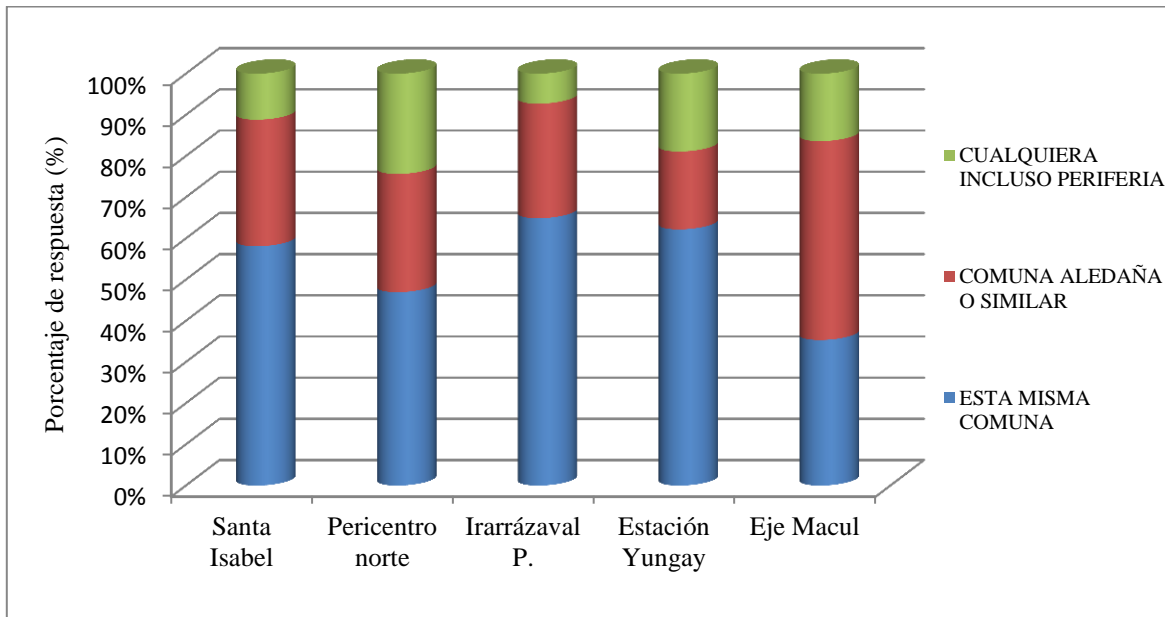


Figura 34. Preferencias de relocalización residencial en el escenario de venta de la vivienda actual. Fuente: elaboración propia (2012).

Ahora bien, cuando se pregunta por la comuna en específico donde preferiría residir (incluida su comuna actual), se revela que un 30% de los encuestados en Eje Macul prefieren residir en Ñuñoa, lo cual supera incluso la preferencia por permanecer en la comuna de Macul (12%). Esto ratifica las apreciaciones obtenidas en la entrevista realizada al Asesor Urbanista de Macul, quien indica que el mercado de renovación urbana de esta comuna compite directamente con el mercado de Ñuñoa, comuna contigua y con un desarrollo inmobiliario similar. En las cuatro zonas restantes aparece en primera preferencia la comuna actual, y luego otras comunas del pericentro (Santiago y Ñuñoa) y Providencia, con una alta preferencia en Irarrázaval Poniente. Cerca de un 5% de los encuestados en las zonas de Pericentro Norte, Santa Isabel y Estación Yungay prefieren relocalización en Providencia, mientras 13% en Irarrázaval Poniente optaría por esta comuna para residir. Dicha situación se corresponde con lo indicado por el Jefe del Departamento de Obras, Alberto Harrington, respecto a la similitud entre nichos de mercado en Ñuñoa y Providencia.

A su vez, se han analizado algunos datos relacionados a la demanda habitacional de los residentes de las zonas de estudio, en términos de preferencia de tipologías de vivienda. En primera instancia, se indica que en todas las zonas la preferencia por vivienda tipo

departamento es sustancialmente inferior a la preferencia por casa. Solo un 15% de los encuestados prefiere departamento, siendo Irarrázaval Poniente (20%) y Estación Yungay (19,7%) las zonas donde se observa mayor disposición a este tipo de vivienda. Otro resultado importante es que un 86% de los encuestados prefiere comprar vivienda antes que arrendar, y en el caso de Irarrázaval Poniente se suma una evidente preferencia por vivienda usada, lo cual también se observa en las otras zonas pero con menor claridad.

Luego, se pregunta respecto a la tipología de departamento que requiere el hogar encuestado, en la eventual situación de relocalizarse en zonas de renovación. A nivel general se obtiene que un 64% de los encuestados requiere o prefiere, según las necesidades de su hogar, un departamento de 3 o más dormitorios (Ver Figura 35). Mientras que un 28% demanda 2 dormitorios y solo un 8% prefiere un departamento Estudio o de 1 dormitorio. Estos resultados se presentan bastante homogéneos entre las diferentes zonas, salvo el caso particular de Eje Macul donde la demanda por 3 o más dormitorios asciende a 77%, mientras que presenta los datos más bajos de las zonas estudiadas en lo que respecta a demanda por tipologías de 1 y 2 dormitorios.

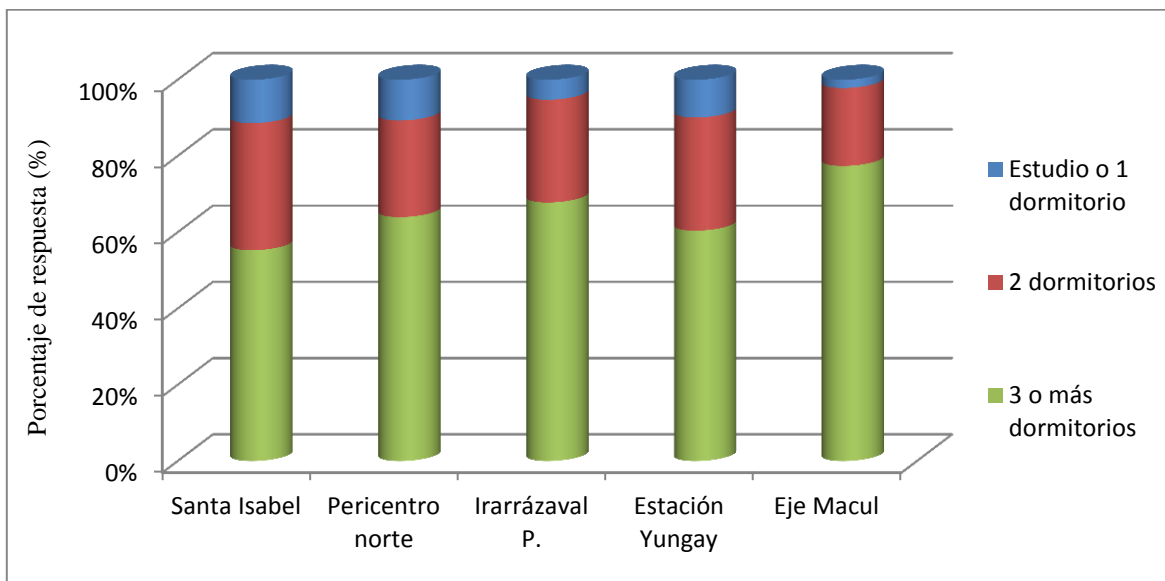


Figura 35. Preferencia de tipologías de departamento en escenario de venta de la vivienda actual. Fuente: elaboración propia (2012).

4.4.4. Análisis cuantitativo del desplazamiento exclusionario en las zonas de renovación.

Como se indica en la metodología, el análisis de desplazamiento exclusionario se deriva de la estimación de tasas de relocalización. Estas tasas corresponden a la relación entre la renta que obtendría el propietario-residente encuestado en situación de venta de su propiedad, y el precio de la nueva vivienda que requiere para relocalizarse dentro de la misma zona. Esto implica suponer que el propietario-residente destina la totalidad de su renta de suelo

obtenida a la compra de su nueva vivienda, sin necesidad de pedir créditos o cualquier tipo de flujo económico externo a la RCS-1.

En este estudio se han estimado las tasas de relocalización en función de departamentos de precio medio, mínimo y máximo, ofertados en el año 2012 en su respectiva zona de renovación. Se denominarán, en lo que sigue, como tasas medias, mínimas y máximas. Permiten una primera aproximación para entender procesos de desplazamiento exclusionario en base a la factibilidad económica de relocalización de los residentes que venden sus propiedades al mercado de renovación.

La estimación de las tasas de relocalización relativas a precios medios, mínimos y máximos ofertados en 2012 se ha realizado para las zonas de Santa Isabel, Irarrázaval Poniente, Recoleta Sur y Eje Macul. Sin embargo, como en Santa Isabel se dispone de mayor información del mercado inmobiliario entre 2000-2010, según la base de datos del Proyecto Fondecyt-11100337, se ha procedido a un análisis más específico del problema. Para esta zona se recopilaron los datos de precio de departamentos por tipología para proyectos producidos entre 2000-2010, y se estratificaron según precio. El propósito fue observar ya no una tasa de relocalización respecto a un valor determinado (medio, mínimo, máximo) sino cuánta porción de este stock producido permite la relocalización de los propietarios-residentes. En estos términos, se hizo un acercamiento a la proporción de la oferta inmobiliaria que estaría por sobre la renta obtenida por cada propietario-residente (según la estimación realizada), lo que indicaría el stock de vivienda posible de relocalización. Ésta fue estimada según tres escenarios, definidos por una segmentación de las rentas obtenidas por los propietarios-residentes de Santa Isabel durante el período 2000-2010.

A continuación se presentan: a) los datos generales que permitieron estimar las rentas potenciales para las cuatro zonas; b) las tasas de relocalización según precio mínimo, medio y máximo en 2012; y c) la relocalización respecto al stock producido en Santa Isabel en período 2000-2010.

a) Renta de suelo potencial de los propietarios-residentes encuestados

Como se indicó en la metodología, el dato de renta de suelo potencial que permite estimar las tasas de relocalización se construyó a través del registro de todas las transacciones de propiedad inscritas en el CBRS para la ejecución de proyectos inmobiliarios entre 2000-2010. Luego se estableció una medida promedio de valor unitario (UF/m²) para cada zona y se calculó la superficie de cada propiedad encuestada (m² calculados según Planos de División Predial dispuestos por los respectivos municipios), con lo que se logró estimar la 'renta obtenida' de cada propietario-residente. El Cuadro 7 muestra las medidas estadísticas de posición central agregadas por zona, para los datos de superficie predial, renta unitaria y renta obtenida.

	Santa Isabel	Irarrázaval P.	Eje Macul	Recoleta Sur
Superficie predial	(m ²)			
Media	201,80	212,87	333,66	297,64
Mediana	127,93	175,72	259,24	278,61
Coefficiente de variación	63,18%	50,16%	56,70%	38,53%
Renta unitaria	(UF/m ²)			
Media	12,63	15,97	11,68	11,67
Mediana	12,87	14,84	12,62	11,42
Coefficiente de variación	40,96%	33,10%	27,48%	33,49%
Renta obtenida	(UF)			
Media	2.287,74	3.399,25	3.896,21	3.473,51
Mediana	1.615,96	2.805,91	3.027,16	3.251,40
Coefficiente de variación	70,40%	50,16%	56,70%	38,53%

Cuadro 7. Medidas estadísticas de posición central de datos utilizados para estimar renta obtenida por zona.
Fuente: *elaboración propia (2012).*

En cuanto a superficie predial se observa una importante diferencia entre zonas, ya que Santa Isabel e Irarrázaval Poniente aparecen con un 50% de sus predios bajo los 128m² y 176m² respectivamente, mientras en Eje Macul y Recoleta Sur la mediana se encuentra por sobre los 250m². Esta primera diferenciación entre ambos grupos de comunas es de suma relevancia puesto que se torna la principal variable explicativa de las diferencias en rentas de suelo potencial. Esto debido a que, con excepción de Irarrázaval Poniente, las rentas unitarias del suelo no difieren en gran magnitud entre las zonas. Esto ha sido comentado en extenso en las secciones anteriores de resultados, donde se ha destacado una alta homogeneidad entre las rentas obtenidas en Santa Isabel, Eje Macul y Recoleta Sur, en torno a las 11 UF/m² (no así en las restantes zonas de Irarrázaval Poniente, Independencia Sur y Estación Yungay).

Considerando estos datos, es posible identificar en Santa Isabel las menores rentas potenciales (2.287 en promedio), ya que la superficie predial es significativamente menor al resto de las zonas. En contraposición, Eje Macul aparece como la zona con mayores rentas potenciales (3.896 UF en promedio) debido a la superficie predial de sus propiedades, suficientemente mayores como para controlar el efecto de mayor precio de suelo relativo en Irarrázaval Poniente. En ésta y en Recoleta Sur se estiman rentas potenciales similares, con valores medios cercanos a las 3.400 UF. Interesante consignar que el coeficiente de variación (desviación estándar / promedio) de la renta obtenida en Santa Isabel es de 70%, considerablemente mayor que en el resto de las zonas; lo cual implica una alta desviación respecto a los datos medios.

- b) Tasas de relocalización en función del departamento de precio medio, mínimo y máximo ofertado en las zonas de renovación.

En cuanto a las tasas de relocalización media, el promedio para la muestra de todo el pericentro es de 1,34; y la mediana de 1,10. Expresado en porcentaje, el 59% de los

propietarios-residentes encuestados obtiene tasas igual o mayor que 1, alcanzando con la renta obtenida de su propiedad a costear el departamento requerido en la misma zona de renovación. Del 41% de los casos que obtienen tasas menores a 1, un 7,7% corresponde a propietarios que alcanzan a solventar menos de la mitad del precio del departamento que requieren; y un 25% solventa hasta el 80% del mismo precio. Estos datos permiten inferir sobre posibles escenarios de relocalización de los propietarios-residentes en departamentos de precio medio en el conjunto del pericentro estudiado, siendo necesario establecer una diferenciación por zona.

A saber, se observan tasas de relocalización media considerablemente menores en Santa Isabel, donde un 17,5% de los propietarios-residentes encuestados (desde ahora 'la muestra') tienen tasas inferiores a 0.5. Esto indica que la renta a obtener, de acuerdo a los valores medios registrados para la zona y la superficie predial de cada propietario, alcanza para costear menos de la mitad del precio del departamento que requiere el propietario de acuerdo a la cantidad de habitantes de su hogar. Y solo un 49% de la muestra en la misma zona alcanzaría a solventar el precio del departamento requerido con la renta obtenida de su propiedad actual.

En contraposición, Eje Macul aparece como la zona con mayor relocalización del pericentro estudiado. No presenta tasas inferiores a 0.50 y solo un 7% se encuentra entre 0-5 y 0.8. De facto, un 72% de la muestra podría relocalizarse en esta misma zona, lo cual ya es una cifra considerablemente superior a la presentada en Santa Isabel. Por su parte, Irrazaval Poniente sostiene un 6% de la muestra con tasas bajo los 0.5 y un total de 58% de residentes potencialmente relocalizados. El caso de Recoleta Sur, como se indicó, presenta una muestra muy pequeña, no obstante considérese un 60% de los encuestados potencialmente relocalizados en la misma zona.

El factor explicativo de lo anterior es, fundamentalmente, la diferencia sustantiva en la superficie de las propiedades entre las zonas. Si bien en términos relativos el precio unitario del suelo es similar, la superficie de las propiedades produce diferencias en la renta obtenida que determinan económicamente la relocalización de los residentes en las mismas zonas de renovación. Esta es la principal diferencia entre las zonas de Eje Macul y Santa Isabel, aun cuando los precios de los departamentos sean levemente superiores en la primera. Lo relevante de esto es que al analizar las rentas de suelo registradas en el CBRS se dio cuenta de que éstas no sostenían relaciones indirectamente proporcionales con la superficie del predio, sino que mantenían valores constantes donde la superficie no es factor explicativo o determinante en el precio de la propiedad. Esto indica que es poco verosímil la consideración de que los predios más pequeños se puedan vender a mayor precio unitario de suelo.

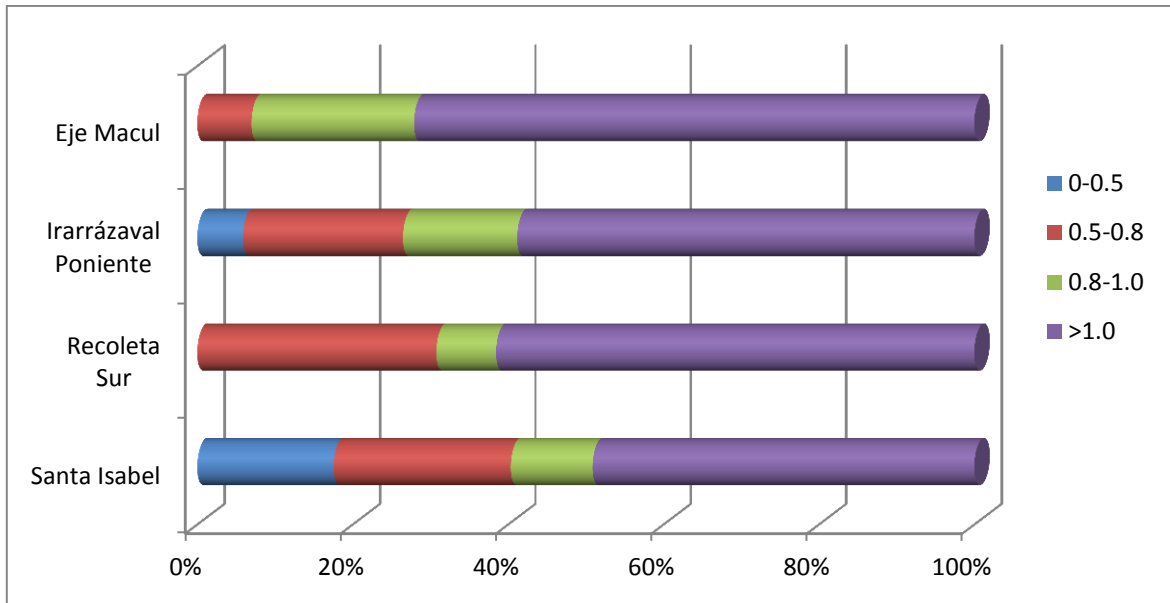


Figura 36. Tasas de relocalización residencial según precio medio en zonas de renovación urbana. Fuente: elaboración propia (2012).

Ahora bien, estas estimaciones están referenciadas al precio medio de los departamentos en cada zona. Al estimar las tasas de relocalización según el departamento de menor precio ofertado en el año 2012 (tasa de relocalización mínima), se obtiene que, a nivel general en el pericentro, el 81% de los encuestados tiene capacidad económica para relocalizarse en la zona de renovación respectiva de acuerdo a la renta obtenida. Del 19% que no alcanza dicha situación, solo un 1% costea menos de la mitad del departamento. Si bien las cifras disminuyen previsiblemente al tratarse del departamento más barato ofertado en cada zona, sigue siendo importante una cifra cerca al 20% considerando que se trata de propietarios-residentes que no pueden acceder incluso a las viviendas de menor estándar producidas en el mercado inmobiliario de renovación.

Observando las tasas de relocalización mínima por zona, se obtiene que un 34% de propietarios-residentes en Santa Isabel no tendrían capacidad de solventar el departamento más barato del mercado con la renta de su propiedad. Mientras, en Eje Macul la totalidad de los encuestados obtendría rentas superiores al precio del departamento más barato producido en dicha zona. Esta es una diferencia importante que encuentra situaciones intermedias en Irrazaval Poniente y Recoleta Sur. En ambas, más de un 80% de los encuestados puede relocalizarse en el departamento de menor precio ofertado en la zona en el año 2012, lo cual ya es ampliamente superior a lo señalado para Santa Isabel.

Respecto al departamento de mayor precio ofertado en igual período, solo un 35% de los encuestados en el conjunto del pericentro puede solventarlo con la renta obtenida de su propiedad. Tanto el promedio como la mediana de los casos se encuentra con tasas inferiores a 1, y un 20% incluso no logra costear la mitad del precio del departamento más caro ofertado para su zona en 2012. Considerando esta tasa relativa al departamento de

mayor precio, Santa Isabel e Irarrázaval Poniente son las zonas con menor relocalización, muy distante a Eje Macul y Recoleta Sur. Las dos primeras, presentan alrededor de un 70% de los casos sin capacidad de relocalización, comportando incluso tasas inferiores a 0.5 (solventando menos de la mitad del precio de los departamentos) en un 20% para Irarrázaval Poniente y 37% para Santa Isabel. En las zonas de Eje Macul y Recoleta Sur se estima un 46% y 58% de casos sin capacidad de relocalización, respectivamente. Particularmente en Eje Macul, no se observan propietarios-residentes que obtuviesen tasas inferiores a 0.5, lo que ratifica su comportamiento como la zona con mayor capacidad de relocalización.

Los datos expuestos se ilustran en la Figura 37. Corresponde a un modelo de arcos concéntricos a distancia proporcional a la tasa de relocalización relativa al departamento de precio medio ofertado en cada zona en 2012. Considérese $T_{\text{r\u00e1elo}} = [0; 1]$, donde 0 = círculo exterior (desde ahora anillo perif\u00e9rico) y 1 = círculo interior (desde ahora anillo central). Cada arco representa un caso de relocalización, en virtud de que est\u00e1n formados por un conjunto de puntos de posible relocalización a igual distancia de los anillos de referencia. En este sentido, todos los arcos inscritos dentro del anillo central corresponden a los propietarios-residentes que logran relocalización en las zonas de renovaci\u00f3n respectivas, y la distancia relativa a dicho anillo es inversamente proporcional a la tasa de relocalización. N\u00f3tese que en Recoleta Sur la muestra es menor, lo cual se expresa en la cantidad de arcos. Se puede observar que los arcos en Santa Isabel est\u00e1n m\u00e1s distanciados del anillo central, con una cantidad importante de arcos m\u00e1s cercanos al anillo perif\u00e9rico (17,5% de los propietarios-residentes con tasa de relocalización media menor a 0.5), lo cual tambi\u00e9n se observa en Irarr\u00e1zaval Poniente, aunque en menor cantidad. En Eje Macul los arcos se concentran cercanos al anillo central, ilustrando su relaci\u00f3n m\u00e1s favorable en t\u00e9rminos de relocalización potencial de sus propietarios-residentes.

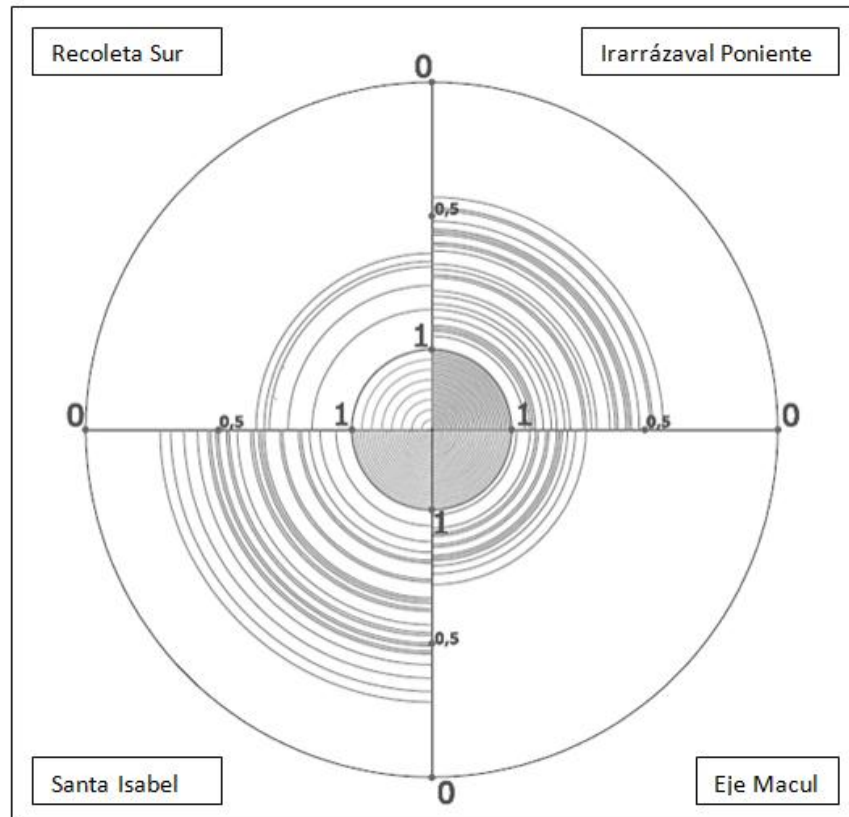


Figura 37. Gráfico de arcos concéntricos al anillo central definido por tasa de relocalización media igual a 1 (Tráelo= 1). Fuente: *elaboración propia (2012)*.

Cabe mencionar que el tamaño de los departamentos ofertados es también un factor a considerar para analizar procesos de exclusión en el mercado de la vivienda. Si bien un hogar puede relocalizarse en los departamentos ofertados, deben considerarse aspectos generales de la habitabilidad asociada a las dimensiones de la vivienda. En este sentido, observando la dimensión de los departamentos ofertados en 2012 (véase el Anexo 11), particular atención merece Santa Isabel ya que sus unidades son las más reducidas de las cuatro zonas, ya sea en tipologías de 1, 2 y 3 dormitorios. Para la tipología de 1 dormitorio la superficie promedio en Santa Isabel es de $27,7\text{m}^2$, mientras que en Irarrázaval Poniente y Recoleta Sur es de $33,9\text{m}^2$ y $35,8\text{m}^2$ respectivamente. Para la tipología de 2 dormitorios la diferencia se amplía, implicando en Santa Isabel una superficie promedio cerca de 10m^2 menos que en el resto de las zonas. Para la tipología de 3 dormitorios se distancia, en particular, la zona de Irarrázaval Poniente, la cual ofrece departamentos de 85m^2 , casi 30m^2 más que el promedio de los departamentos de 3 dormitorios ofertados en Santa Isabel. Estas diferencias son consistentes con los datos generales expuestos en el Cuadro 5 correspondiente a las unidades producidas entre 2000-2010, y refuerzan la necesidad de investigar más profundamente el caso de Santa Isabel.

c) Relocalización en zona Santa Isabel.

Las tasas de relocalización relativas a precios medios, mínimos y máximos ofertados en 2012 han sido estimadas para las zonas de Santa Isabel, Irrazábal Poniente, Recoleta Sur y Eje Macul. Entre éstas, Santa Isabel ha sido identificada como la zona con menores tasas de relocalización de sus propietarios-residentes. Pero, a su vez, de esta zona se dispone mayor información del mercado inmobiliario entre 2000-2010, según la base de datos del Proyecto Fondecyt-11100337, en el cual se enmarca esta tesis. Por esta última razón, y en consideración de que se trata de la zona más crítica en términos de relocalización, se ha procedido a un análisis más específico del problema.

Se hizo un corte temporal para definir un grupo de datos representativo del precio de las unidades de vivienda producidas hasta 2010 en la zona para las tres tipologías ofertadas. Al observar los datos de oferta inmobiliaria por año se estima conveniente establecer un corte al año 2006, considerando entonces la oferta habitacional exclusivamente del período 2006 – 2010. Esto debido a que la cantidad de datos recopilados aumenta considerablemente en 2006, y además se registra un aumento del 20% en el precio de los departamentos respecto a 2005, lo que significa un quiebre en el conjunto de datos que facilita la delimitación del período.

Se dispone de la información correspondiente a 33 de los 45 proyectos identificados en dicho período. De los proyectos considerados se obtiene un total de 9.739 unidades de vivienda, lo que implica una media de 295 departamentos por edificio. Esta producción está fuertemente concentrada en viviendas de no más de 2 dormitorios, excluyendo de forma absoluta unidades con 4 o más dormitorios. El 87,2% corresponde a tipologías de 1 y 2 dormitorios (42% y 45% respectivamente), dejando un margen a penas de 12,8% de departamentos de 3 dormitorios (Ver Anexo 12).

En cuanto a las dimensiones de las unidades, se obtiene una media de 30,1 m² para los departamentos de 1 dormitorio, mientras las tipologías de 2 y 3 dormitorios presentan medias de 47,6 m² y 62,9 m² respectivamente. El precio promedio por tipología es 1.184 UF/m², 1.693 UF/m² y 2.179 UF/m² para las tipologías de 1, 2 y 3 dormitorios respectivamente. Es interesante observar que el precio unitario de los departamentos de 1 dormitorio es, en promedio, 4 UF/m² más caro que los departamentos de 2 y 3 dormitorios, que tienen precios unitarios muy similares en torno a las 34 UF/m². Este es un importante indicador económico que permite entender en parte la estructura de la oferta inmobiliaria en la zona, que presenta una alta proporción de departamentos de 1 dormitorio.

Por otra parte, como se comentó en la metodología, se estratificaron los datos de las rentas obtenidas por los propietarios-residentes que vendieron entre 2000-2010, para establecer tres escenarios posibles para los propietarios-residentes actuales. El objetivo es observar la relocalización según tres escenarios, y cuantificar la proporción del mercado de vivienda a la cual podrían acceder los encuestados en caso de vender su propiedad. Lo importante, en este caso, no es la tasa de relocalización respecto a un precio medio, mínimo o máximo, sino el porcentaje del stock producido en el cual podrían relocalizarse los propietarios;

según tres escenarios diferentes. De esta manera, el escenario A, que es una media del segmento de rentas más bajas, corresponde a una renta de 7,5 UF/m². El escenario B, por su parte, agrupa el tercio de rentas más altas con un valor medio de 21,2 UF/m². Por último, se plantea un escenario medio que corresponde al valor promedio de las rentas obtenidas igual a 14,7 UF/m².

Cada escenario permitió una estimación de renta obtenida para los propietarios-residentes que fueron encuestados en la investigación. De esta manera, considerando las tipologías de vivienda requeridas por los encuestados, los precios de los departamentos ofertados y las rentas que obtendrían los propietarios al vender sus predios al mercado de renovación, según los tres escenarios planteados, se pueden señalar los siguientes resultados (Ver Figura 38):

Primero, de los 72 propietarios encuestados y con identificación de su propiedad, 16 no tienen posibilidad de acceder al mercado por integrar familias de 5 o más habitantes. La inexistencia de oferta de más de 3 piezas imposibilita o dificulta sustantivamente en la práctica la relocalización de dichas familias en las viviendas de renovación. Esta situación debe ser entendida como un primer tipo de exclusión socio-espacial por no cobertura de la demanda.

Luego, existe un grupo de propietarios que comportan exclusión absoluta del mercado en tanto las rentas que pueden obtener no permiten solventar la compra de ninguna vivienda de renovación. Al estratificar los precios de todos los departamentos ofertados, se observa que las rentas de estos propietarios son inferiores al precio mínimo del departamento de la tipología que requieren. Lo importante es visualizar cómo varía este grupo de exclusión en los tres escenarios. En el escenario A, capturando una renta baja de 7,5 UF/m², 33 de los 56 hogares presentan exclusión absoluta. Este grupo se reduce radicalmente a dos hogares cuando se plantea el escenario B de alta renta de suelo. Por su parte, el escenario medio indica un total de 11 hogares encuestados que no podrían relocalizarse incluso en las viviendas más baratas ofertadas.

Por su parte, se observan otros resultados interesantes cuando se analiza la exclusión según porcentajes de la oferta de vivienda producida en la zona. Así, en el escenario medio habrían 19 de los 56 hogares que no estarían en condiciones de relocalizarse en el 90% de las viviendas producidas. Es un grupo social que tiene posibilidad de relocalizarse en un 10% o menos del stock producido, lo cual refleja un alto grado de exclusión. Para el escenario A, el grupo de residentes excluidos del 90% del stock de vivienda asciende a 38 hogares, y para el escenario B se mantendría en una cantidad muy baja de 3 hogares. En rigor, el escenario B presenta recién niveles significativos cuando se observa la exclusión del 50% del mercado, con un total de 12 hogares.

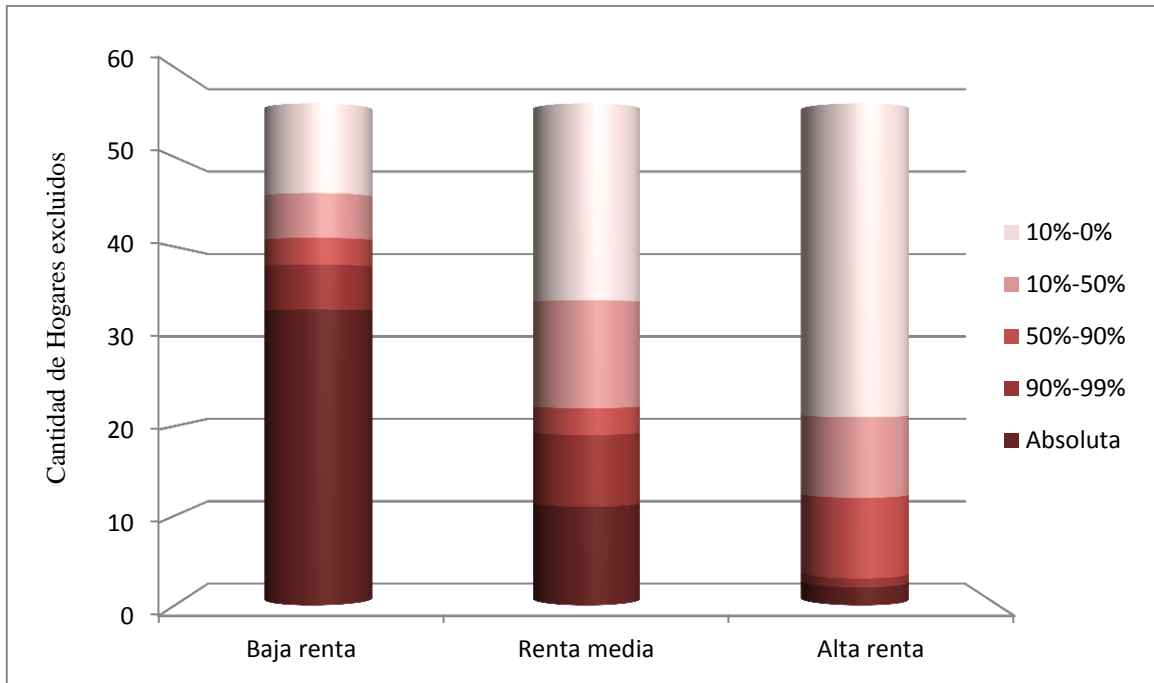


Figura 38. Exclusión del mercado de vivienda de renovación por parte de los propietarios-residentes de Santa Isabel. Fuente: *elaboración propia (2012)*.

4.5. Representaciones de los nuevos residentes en el discurso pro-renovación urbana de los gobiernos locales.

El análisis cuantitativo de desplazamiento exclusionario potencial que se ha realizado en la sección anterior constituye un acercamiento hacia la gentrificación como efecto del mercado inmobiliario y de suelo privado detonado en los procesos de renovación urbana. Sin embargo, continúa abierta la posibilidad de concebir la gentrificación no solo como efecto indirecto y externo a las estrategias municipales de renovación urbana sino como proceso constituido precisamente dentro de éstas.

Si bien esta interrogante permanece abierta y es abordada solo parcialmente en esta tesis, es posible indagar algunos aspectos de interés observando las representaciones del espacio social que producen los municipios en sus discursos sobre renovación urbana. Se está entendiendo como discurso de la renovación urbana aquellas acciones comunicativas que utilizan procedimientos argumentativos y predicativos (Meyer, 2002) para justificar las prácticas regulatorias pro-renovación⁷⁹. En síntesis, en esta sección revisan discursos pro-renovación para responder a la siguiente pregunta: ¿cómo son representados los nuevos residentes que adquieren coherencia con el proceso de renovación? ¿se pueden develar posibles estrategias de gentrificación en los discursos municipales o se remiten exclusivamente a estrategias de renovación urbana?

Como se indicó en el capítulo de metodología, esta sección tiene un carácter exploratorio, ya que se describen las principales representaciones de los nuevos residentes que se han recogido de los documentos y entrevistas realizadas, sin producir categorías de análisis suficientemente robustas como para proponer su aplicación en otros estudios. El objeto de esta sección, por ende, es describir algunas representaciones presentes en los documentos y entrevistas, que develen la manera en que los nuevos residentes son concebidos para detonar la renovación. El propósito es observar la relación entre estas representaciones y los procesos de gentrificación.

Como resultado, a grandes rasgos, se ha podido describir algunas de las marcas de relevancia que se encuentran en los discursos municipales sobre renovación urbana. De esta manera, aparecen rótulos como grupos '*dinámicos*', '*consumistas*', '*emergentes*', etc., que hacen alusión de manera general a un tipo de residente que se intenta atraer conjunto a la nueva oferta inmobiliaria. Estas marcas de relevancia son las que permiten comenzar a develar la gentrificación como objetivo implícito en las estrategias de renovación urbana, dadas las representaciones de los nuevos residentes inscritas en el discurso municipal. A continuación se apuntan los principales resultados al respecto, y luego se presentan de manera más desarrollada en el siguiente apartado:

⁷⁹ Analizadas en el capítulo 4.1.

- En el nivel más general, representativo del conjunto de los casos, se encuentra una representación de los nuevos residentes como grupos sociales de ingresos medios que ingresan a las zonas de renovación a consecuencia del mercado inmobiliario privado, sin necesariamente vincularse con una estrategia pública municipal al respecto.
- Sin embargo, en los documentos oficiales de los municipios de Independencia y Macul se develan representaciones de los nuevos residentes como grupos sociales dinamizadores y portadores del desarrollo comunal. Como se explicita en la Memoria Explicativa del PRC de Macul (2004), se requiere una ‘imagen de sector emergente’ ilustrativa de la ‘nueva perspectiva de desarrollo comunal’, protagonizada por ‘segmentos de ingresos medios’. En estas dos comunas se puede interpretar una asociación entre estrategias de renovación urbana y procesos de gentrificación.
- Por su parte, al revisar las entrevistas a los concejales se observa solo en el caso de Ñuñoa una asociación entre renovación urbana y gentrificación. Se interpela a la estrategia de renovación del municipio en tanto instrumento para modificar las pautas de consumo y la identidad social-vecinal de las áreas residenciales de la comuna.
- En cuanto a prácticas municipales orientadas a procesos de gentrificación no se ha recopilado suficiente material. En el caso de Santiago se puede hacer referencia a la des-estimulación el programa de Rehabilitación Urbana que estaba desarrollando proyectos de interés social. De acuerdo al municipio, estos proyectos entraron en competencia espacial directa con los proyectos inmobiliarios de renovación residencial privada, implicando una recualificación de los nuevos residentes que estarían operando la densificación habitacional. Por su parte, en la entrevista realizada al Asesor Urbanista de Macul se reconoce la posibilidad de aplicar normativas urbanísticas más restrictivas para atraer empresas inmobiliarias que desarrollen proyectos para grupos sociales más altos, bajo la argumentación de mejorar la calidad ambiental de los proyectos.

4.5.1. Representaciones de los nuevos residentes.

Al interior de los discursos municipales es posible distinguir algunas representaciones que asocian la renovación urbana con un proceso de repoblamiento dirigido a determinados usuarios o residentes. Asimismo, algunos de los municipios analizados condicen las representaciones del nuevo residente con una práctica concreta que apunta hacia la atracción selectiva de grupos sociales.

A nivel general, la mayoría de los documentos analizados perfilan la renovación urbana como una alternativa habitacional para la clase media, especialmente jóvenes y profesionales. Si bien este marco es demasiado amplio, indica una primera orientación o reconocimiento de parte de los gobiernos locales respecto al segmento social que se está

promoviendo e insertando en la comuna. Aun cuando las condiciones del producto ofertado, y por tanto del nivel socio-económico del nuevo residente, estén dadas por efectos de mercado, es importante consignar que los municipios incorporan/internalizan dentro de su estrategia de renovación urbana la tendencia al cambio en la estructura socio-demográfica de su población residente.

Aclarado ese primer nivel interpretativo, es necesario profundizar en las representaciones del espacio que emergen conjunto a la visualización del tipo de residente que llega a las zonas de renovación. Es interesante observar que algunos de los municipios estudiados comienzan a delinear al nuevo residente como agente del desarrollo urbano, dinamizador social y económico del espacio. Se devela un discurso sobre la revitalización y la sinergia entre actividades residenciales, comerciales y de servicios, que adquiere coherencia con esta caracterización del residente que haría efectivo dicho propósito. Es así como el espacio de y en renovación se va representando a través de conceptos como dinamización, circularidad del consumo, y otros que establecen proximidad entre renovación urbana y usuarios de clase media:

[El objetivo del PRC] es hacer de Independencia una comuna competitiva frente a otras del sector pericéntrico, con el fin de captar nuevos contingentes poblacionales, y de este modo pueda disponer de una “masa crítica consumidora” y dinámica (...) ello implica inducir acciones de mejoramiento urbano junto a otros incentivos, a fin no sólo de radicar a su población, evitando que continúe la emigración de sus grupos más dinámicos hacia otras comunas periféricas, sino que provocar incentivos para captar nuevos contingentes familiares de modo tal que se genere la suficiente “masa crítica” que induzca al sector privado a invertir en la Comuna (Memoria Explicativa del PRC de Independencia, 2011:p.26).

Estas expresiones van clasificando determinados grupos sociales dentro de lo que Herzog (2011) denomina marcas de relevancia, o huellas en el discurso que indican la irrelevancia de determinados colectivos o grupos sociales en la estructura social o en el diseño de una política pública. La pregunta inmediata ante estas marcas de relevancia es, ¿acaso los objetivos comunales de revitalización urbana dependen del repoblamiento en tanto variable cuantitativa (aumento en la cantidad de población) o de la atracción particularizada y cualitativamente selectiva de grupos sociales de carácter dinámico? En este sentido, el municipio de Independencia da un paso importante en el posicionamiento y reconocimiento de estos segmentos medios como dinamizadores y agentes activos en el proceso de transformación de las zonas de renovación urbana. Plantea la necesidad de ‘disponer de una masa crítica consumidora’ y ‘evitar que emigren los grupos más dinámicos’, lo que releva el carácter activo de los grupos medios en el consumo y desarrollo urbano.

Asimismo, Independencia propone en su modificación al PRC la necesidad de implementar medidas complementarias a los instrumentos regulatorios para favorecer la producción de unidades de vivienda no exentas de contribuciones, vale decir, promoviendo una franja de precios de vivienda acorde a los objetivos de repoblamiento. Si bien esto no constituye una representación de la clase media o de determinados grupos sociales como portadores del

dinamismo propiamente tal, sí manifiesta la intención de atraer selectivamente a grupos sociales con el fin de capturar mayor ingreso municipal:

Para el efecto deseado del repoblamiento comunal, dirigido, idealmente a viviendas que tengan un avalúo fiscal superior al valor actual del avalúo exento de \$ 10.301.458 al año 2002, con el fin de que estas estén afectas al pago del Impuesto Territorial y de este modo puedan aportar al financiamiento comunal (...) (Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación al PRC de Independencia, 2005).

Aun cuando los instrumentos de política pública local hagan infértiles algunas de estas orientaciones de los gobiernos locales, es importante identificar aquellas representaciones espaciales que van construyendo y transmitiendo el discurso de la renovación urbana con un énfasis en el residente de clase media. Misma interpretación se realiza para el caso del municipio de Macul, donde posicionan a los segmentos medios como representativos de la ‘nueva perspectiva de desarrollo comunal’:

La comuna de Macul tiene necesidad de mejorar las condiciones de aprovechamiento y ocupación de los grandes terrenos urbanizados existentes en sus sectores de mayor interés, de modo que le permitan absorber en parte, la demanda habitacional y de servicios. Su público objetivo para este tipo de requerimiento corresponde al segmento de ingresos medios, lo que se enmarca en la nueva perspectiva del desarrollo comunal (Memoria de la Modificación al Plan Regulador de Ñuñoa vigente para Macul, 2001: p.6).

Nuevamente se presenta el vínculo entre lo social y lo espacial, en este caso enunciado como ‘nuevo desarrollo comunal’ (pero estrictamente asociado a la espacialidad de la renovación urbana). La representación del espacio como una posibilidad de desarrollo comunal protagonizado por grupos medios es, otra vez más, constitutiva de un discurso que dispone de marcas de relevancia (Herzog, 2011), las cuales sitúan a la ‘clase media’⁸⁰ por sobre otros grupos sociales en el ejercicio de planificación urbana. En otras palabras: existen determinados grupos sociales portadores de la nueva perspectiva de desarrollo comunal. Pero además de representar el desarrollo comunal mediante determinados grupos sociales, el mismo municipio de Macul señala la participación de los gobiernos locales en la producción de espacios atractivos para el capital inmobiliario, promoviendo la imagen de ‘espacios emergentes’ e instalando nuevamente marcas de relevancia que indican el tipo de residente al cual se orienta la renovación urbana en la comuna. Precisamente, del siguiente fragmento se deriva la pregunta respecto a ¿qué se entiende ‘por sector emergente con buena calidad de vida’ y qué relación tiene con los procesos de renovación urbana residencial?

[E]ste proceso [de renovación urbana] generalmente tiende a producirse en forma espontánea en diversos lugares de la ciudad, en la medida que el sector inmobiliario genera una oferta que se sustenta [entre otras cosas] en las medidas de seguridad ciudadana que se proporcionen, y la imagen de “sector emergente” con buena calidad de vida generalizada (Memoria Explicativa de la Actualización del PRC de Macul, 2004: p.159).

⁸⁰si bien difusa pero en términos de discurso relevante precisamente por las múltiples posibilidades semánticas que esta caracterización social permite.

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe advertir que estos discursos municipales de la renovación urbana para la clase media no han sido construidos ampliamente por el conjunto de los gobiernos locales. Se han encontrado estas representaciones de ‘segmento social para el nuevo desarrollo comunal’ y ‘grupos sociales dinámicos’ en documentos oficiales de los municipios de Independencia y Macul, pero no se ha podido develar elementos discursivos similares en los documentos del resto de las comunas.

Complementando el análisis de documentos, las entrevistas realizadas permiten caracterizar el tipo de residente que llega a los proyectos de renovación, pero también revelan la participación de los gobiernos locales para estimular la llegada de estos grupos sociales. Las entrevistas coinciden ampliamente en que el mercado de renovación urbana atrae fundamentalmente grupos jóvenes, familias o parejas, en algunos casos estudiantes universitarios, de clase media, generalmente de mayor nivel socio-económico y, en algunos casos, con mayor disposición a la ‘vida urbana’. En algunos casos, específicamente los tres entrevistados en Quinta Normal, señalan que se trata de jóvenes de la misma comuna que habían migrado hacia comunas cercanas en la fase de despoblamiento y que estarían encontrando opción de localización en su comuna de origen. No obstante, de acuerdo a los entrevistados⁸¹, seguiría tratándose de los grupos de mayor nivel socio-económico de las mismas comunas de origen.

En cuanto a la participación práctica de los gobiernos locales, a nivel general las entrevistas expresan que la atracción de grupos medios y medio-altos, generalmente de mayor nivel socio-económico que la población residente de esos sectores, es un efecto fundamentalmente de mercado. La mayoría de los entrevistados sostienen que el rol del municipio ha sido desregular tanto las condiciones de edificación como el tipo de residente que llega a la comuna:

Yo creo que ahí hay una despreocupación pero como te digo, acá la regla, la pirámide, yo creo que está el que priorizan por los mecanismos de mercado. Como te digo, el departamento es un producto donde se puedan crear las condiciones, el municipio ha jugado un papel en ese sentido cómplice con las inmobiliarias en generarle las condiciones para que esto prospere. Así lo veo yo (Entrevista a Juan Pasen, Concejal de Recoleta).

Esta proposición no quiere decir que los municipios carezcan de una orientación respecto al tipo de residente que logra coherencia con la transformación espacial del proceso de renovación. En este sentido, el discurso de lo ‘meramente de mercado’ se debe entender más bien como una vinculación pasiva o de omisión por parte del gobierno local en cuanto a condicionar el tipo de residente. El extracto de la entrevista a América López, Concejal de Independencia, sintetiza esta proposición:

La intención era, de un principio, volver a repoblar Independencia con gente joven, no sola, sino que con matrimonios joven de clase media, porque ninguna persona que no sea clase media, o tenga dos

⁸¹Juan Ávila (Asesor Urbanista de la I. Municipalidad de Quinta Normal), Luis Díaz (Concejal de Quinta Normal) y Pablo García (Concejal de Quinta Normal).

suelos relativamente parecidos, no va poder postular a este tipo de viviendas (Entrevista a América López, Concejala de Independencia).

Esta expresión es representativa del nivel más general de análisis, ya que gran parte de las autoridades técnicas y políticas entrevistadas sostienen una ‘intención’ de los municipios de atraer jóvenes de grupos sociales medios, aunque sea en respuesta a las condiciones del mercado inmobiliario. Pero también se encuentran algunas proposiciones que interpretan una participación más activa por parte de los municipios. Manuel Guerrero, Concejal de Ñuñoa, indica la existencia de políticas locales avocadas a la atracción de determinados grupos sociales, en particular, segmentos medios con mayor capacidad de consumo. Su interpretación de la gestión municipal y del proyecto de plan regulador comunal contiene los principales elementos de una política de gentrificación impulsada desde el gobierno local:

(...) incentivando que llegaran edificios nuevos construyendo en altura podrán atraer nuevos vecinos de un perfil que ellos definen como el deseable para Ñuñoa, que sea más parecido al de Providencia, Vitacura, Las Condes, que es el parámetro que el alcalde tiene para la comuna. Y por lo tanto llegarán vecinos de corte más profesional, jóvenes, de segmentos socio-económicos A, B, ABC1 máximo. Y para eso, entonces, se suponía que tenía que crear zonas libres dentro del mapa urbano de Ñuñoa para atraer capitales inmobiliarios y a través de la edificación en altura atraer a estos nuevos vecinos y de esta manera cambiar la imagen que, de acuerdo a su visión, ya era una Ñuñoa envejecida (Entrevista a Manuel Guerrero, Concejal de Ñuñoa).

En síntesis, se trataría de una activación del mercado inmobiliario con cambio de imagen comunal y atracción de nuevos residentes de mayor nivel socio-económico. El entrevistado, asocia la representación de ‘espacio envejecido’ (utilizada en las estrategias discursivas de los municipios, como se mostró anteriormente) con la implementación de una nueva imagen comunal, activada por determinados grupos sociales. En este caso, el entrevistado hace referencia a segmentos medio-altos y altos, que estarían siendo atraídos por la oferta inmobiliaria que detona el mismo mecanismo de planificación urbana municipal. En cualquier caso, la expresión del entrevistado no alude exclusivamente al nivel socio-económico sino, más bien, a un tipo de residente con mayor disposición al consumo. En otro pasaje de la entrevista continúa: *“Entonces ¿cuál es la visión? [del alcalde] Es construir edificios en altura para que llegue un vecino de pelaje distinto, consumista, que cambie la identidad de la población ñuñoína”*. De esta manera, se van configurando distintas representaciones sociales (y espaciales) a través de los discursos municipales. En primera instancia, alusiones directamente dirigidas al nivel socio-económico de los residentes; en segunda instancia, alusiones al rótulo de ‘clase media’; y, ahora, se agregan cualificaciones de ‘nueva identidad barrial consumista’ que construyen un cuadro más específico para interpretar las marcas de relevancia de determinados grupos y las exclusiones discursivas de otros (Herzog, 2011).

Por su parte, Mario Olea (Asesor Urbanista de Macul) señala que desde el municipio se elaboran propuestas para condicionar, mediante normativa de edificación, el tipo de desarrollo inmobiliario y, a modo de consecuencia, el tipo de residente de las zonas de

renovación. Se plantea mejorar el estándar de la oferta inmobiliaria en la comuna bajo argumentos urbanísticos/ambientales (impacto de la expansión de la edificación en altura hacia barrios interiores, saturación de zonas, etc.), pero reconociendo el efecto indirecto en la determinación del nuevo residente:

Las inmobiliarias que han llegado acá no han sido (...) no ha sido Almagro que está allá arriba, pero yo he estado aquí con Almagro y también me ha estado consultando y ellos quieren venir para acá también, digamos. O sea, de alguna forma quieren ir subiéndole el pelo de la comuna del punto de vista del producto que ellos ofrecen. Y si de alguna manera nosotros bajamos las alturas, por ejemplo, también podríamos generar (...) apretar más el filtro y filtrar más todavía. Porque van a tener que ofrecer un producto mucho mejor (...) de una calidad mucho mejor, que a lo mejor no fuera terriblemente caro, porque no sería un producto pa' Macul. Porque Macul tampoco va a venir la gente (...) pero sí podríamos subir el estrato, el nivel quizás apretando las condiciones de edificación (...) Entonces podríamos esperar y a lo mejor mejorar la calidad más que restringirla (Entrevista a Mario Olea, Asesor Urbanista de Macul).

Como señala, las empresas inmobiliarias que operan en la comuna tienen interés de 'subirle el pelo', argumento que se entroncaría con el objetivo del municipio (al menos el explícito) de regular la altura y mejorar las condiciones urbanístico-ambientales de las zonas de renovación. En consecuencia, el municipio aplica una práctica regulatoria de 'filtrar y subir el estrato apretando las condiciones de edificación'; bajo el argumento de mejorar la calidad ambiental de las áreas residenciales.

Para el caso de Santiago, es interesante la manera en que se aplican estrategias de inclusión social en la primera fase de repoblamiento y luego se desatiende el interés social del gobierno local sobre el mercado. El municipio incentivó la radicación de distintos grupos sociales en la comuna, a través de los diferentes programas impulsados por la CORDESAN. Evidencia de esto son los conjuntos de vivienda social Comunidad Andalucía y Conjunto Esperanza⁸² y el programa de rehabilitación. Como señala la Asesora Urbanista de la comuna, Sandra Gysling, esta inclusión de distintos estratos sociales en los espacios de renovación decayó considerablemente puesto que el sector privado comenzó a concentrar la producción en las tipologías de mayor rentabilidad. Como se señaló anteriormente, la intervención municipal se fue replegando y el sector privado continuó con una producción inmobiliaria que desatendió los programas sociales en materia de vivienda. La manera en que el programa de remodelación urbana se sobrepone al de rehabilitación expresa no solo el carácter principalmente estimulador del pro-empresarialismo en la comuna de Santiago (como fue mencionado anteriormente) sino que, además, la recualificación experimentada al interior de los mismos programas sociales de vivienda:

Entonces, claro, la municipalidad comenzó con el programa de rehabilitación de viviendas, porque además la idea era retener a los habitantes existentes que eran de la comuna de siempre (...) Pero obviamente que tuvo mucho más éxito el programa de repoblamiento porque era más rentable para los inmobiliarios. (...) que como no era tan rentable [el programa de rehabilitación], se rehabilitó yo encuentro, pero se rehabilitó, no sé, yo digo que se hicieron manos de gato como se dice (...) o sea,

⁸² Con financiamiento externo, pero incluida participación y gestión municipal.

pescó más, digamos, el de remodelación porque era más rentable entonces los inversionistas empezaron a entusiasmarse más. (Entrevista a Sandra Gysling, Asesor Urbanista de Santiago).

Además de la desatención al programa de rehabilitación que señala la asesora urbanista, se discontinúa la gestión municipal de vivienda social (siempre con fondos privados y de organizaciones no gubernamentales), por lo que la política de repoblamiento comunal deriva en una producción inmobiliaria de edificación en altura sin criterios claros de interés social. De esta manera el municipio, y específicamente la CORDESAN, estimulan un desarrollo inmobiliario orientado a distintos grupos sociales, que sienta las bases de una posterior actividad inmobiliaria sin control público del producto. En este sentido, ha sido el único gobierno local que ha generado un repoblamiento ‘con interés social’, pero solamente en la primera fase de estimulación de un mercado que hoy tiene escasa regulación municipal.

CAPÍTULO V: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

5.1. Discusión

En esta sección de discusión de resultados se entregan tres aportes para reflexionar, con base en los resultados obtenidos del presente trabajo, sobre la estrategia pública de renovación urbana del Gran Santiago y sus implicancias dentro de procesos de gentrificación.

- a) En cuanto al rol de los gobiernos locales en la producción y regulación de renta para renovación urbana

Entre los años 2000-2012 no se ha observado una participación activa de los gobiernos locales en producción infraestructural de renta del suelo. Son muy limitadas las intervenciones en espacio público, vialidad, servicios y equipamientos, etc., que sean planteadas desde los municipios pericentrales para sustentar los procesos de renovación. De hecho, en las entrevistas y documentos analizados tampoco se observa una disposición de parte de los gobiernos locales de postular Fondos Nacionales de Desarrollo Regional u otros fondos para el financiamiento de proyectos orientados a la recuperación de las áreas centrales. Probablemente lo más cercano en términos de proyecto urbano explícitamente orientado a objetivos de renovación de áreas centrales sea el Proyecto Anillo Interior de Santiago, que no ha logrado concretarse desde su elaboración en 2003, y el Plan de Recuperación del Barrio Mapocho – La Chimba, impulsado desde el Gobierno Metropolitano con la co-participación de los municipios de Santiago, Independencia y Recoleta, que está todavía en fase de diagnóstico.

En cambio, lo que se puede apreciar más nítidamente es una mayor preponderancia de los mecanismos de regulación de la renovación urbana a escala local como señalara López (2009), siendo los municipios los entes encargados de ajustar los planes reguladores para atraer, expandir y desplazar a los agentes inmobiliarios privados dentro de sus respectivos territorios. Los municipios, compelidos a financiarse vía recursos del sector privado, han impulsado desde los 2000 una serie de prácticas regulatorias para acoger el desarrollo inmobiliario y posicionar competitivamente sus espacios comunales para la renovación urbana residencial. Ahora bien, en el caso del municipio de Independencia, se ha identificado una práctica no propiamente regulatoria impulsada para acoger el desarrollo inmobiliario, cual es la creación de una Oficina de Gestión Inmobiliaria para coordinar la demanda y la oferta, y con perspectiva también de gestionar suelo de zonas deterioradas, sub-utilizadas, etc., para fines de renovación urbana residencial. Esta iniciativa de corporatización ha sido planteada explícitamente como una replicación del “*modelo CORDESAN*” que activó el mercado inmobiliario en la comuna de Santiago a principios de 1990.

Precisamente respecto a la CORDESAN, los resultados de esta investigación muestran que dicha corporación tuvo un importante rol incluso a escala metropolitana, pero que su participación se remitió a las primeras fases de activación del mercado. Como señalaron los entrevistados, la CORDESAN detonó el mercado inmobiliario de renovación y lo dejó funcionando a fines de los 90, replegando desde entonces su participación y abandonando sus programas sociales de vivienda, rehabilitación, recuperación de barrios. Como se interpreta desde el enfoque regulacionista, las intervenciones públicas o público-corporativas deben ser entendidas como instancias de activación y producción de condiciones para la operación privada, razón por la cual luego se repliega la acción de interés público, creando y destruyendo las instituciones producidas (Boyer, 2011; Gajst, 2010).

Sin embargo, considerando que en general el accionar de los gobiernos locales ha estado remitido básicamente al manejo de instrumentos regulatorios, y que no se han instituido espacios de coordinación público-privada al menos a escala municipal, es pertinente acotar que el pro-empresarialismo urbano en la renovación del Gran Santiago es recién un modelo de gobernanza que muestra embrionarias formas de gestación. Ejemplo de ello ha sido la CORDESAN, sus intentos de réplica en la comuna de Independencia y, de manera generalizada, la adopción de los municipios de mecanismos regulatorios para atraer capital inmobiliario con escasa coordinación pública metropolitana; y con iniciales estadios de competencia inter-municipal por la captura de los flujos de inversión privada en vivienda. Si bien estos son aspectos de relevancia para hablar de pro-empresarialismo urbano (Harvey, 1989; Mitchell, 1998; Macleod, 2002; Shin, 2009), la limitación de los gobiernos locales a un accionar específicamente regulatorio, sin vinculación con proyectos estratégicos ni presupuestos suficientes para impulsar el desarrollo inmobiliario, sugieren mantener abierta la pregunta respecto a la existencia de estos esquemas de gobernanza en Chile. De esta manera, la tesis del Urbanismo Pro-empresarial propuesta para el caso chileno por López *et al.* (2012) es consistente en términos de que se observan algunos estadios de competencia entre municipios, con acotadas formaciones de alianzas público-privadas, pero encuentra una limitación importante al constatar que los municipios poseen una escasa capacidad de mejorar su competitividad más allá del manejo de instrumentos regulatorios.

b) Apropiación de brecha de renta

En cuanto a la renta de suelo producida en las zonas de renovación urbana, ésta es capturada fundamentalmente por los agentes inmobiliarios, lo cual se expresa en el aumento sostenido de las brechas de renta durante el período 2000-2010. Mientras que, a nivel general, en las seis zonas estudiadas las brechas de renta aumentaron en un 488% en dicho período, las rentas obtenidas por los primeros propietarios del suelo reportaron variación de solo un 7%. Lo relevante de esto radica en que, a medida que el proceso de

renovación urbana de desarrolla, los propietarios del suelo no-capitalistas no comportan mayor apropiación económica; lo cual es un antecedente importante para discutir sobre los supuestos efectos positivos de redistribución que genera el mercado de suelo privado sobre los propietarios-residentes de las áreas centrales.

Si bien autores como Sabatini (2000) reconocen que en el Gran Santiago la renta del suelo es apropiada mayoritariamente por los promotores inmobiliarios, usualmente se sostiene la tesis del aumento en los precios del suelo en áreas de interés inmobiliario bajo el argumento de las relaciones de oferta y demanda, donde la primera se mantiene fija y la segunda crece a medida que penetra la actividad. Pero, en rigor, este argumento debe plantearse considerando que la actividad inmobiliaria se encuentra en un estado de concentración económica significativa, mientras el suelo urbano de las zonas de renovación está fragmentado en pequeños predios que disminuyen el poder de negociación de cada uno de sus propietarios (sobre todo en Santa Isabel, con la mayoría de predios bajo los 300m²). Si bien se esperaría que a mayor concentración del capital inmobiliario los propietarios del suelo puedan exigir una renta monopólica mayor, es notorio que la fragmentación predial, y el escaso poder económico de los propietarios que se han estudiado en esta tesis, dificultan esta apropiación aun cuando el capital inmobiliario esté sumamente concentrado.

Así, el supuesto propio de la economía neoclásica aplicada al mercado de suelo urbano, consistente en que el precio aumenta producto de la mayor demanda, puede ser rebatido cuando se observa la concentración económica relativa de los demandantes y oferentes de suelo; y, además, cuando se considera que existen 'estrategias de clase', donde los promotores inmobiliarios operan de manera conjunta para controlar los precios del suelo. Por ejemplo, se observa una división territorial de los agentes inmobiliarios que podría estar produciendo un monopsonio en el mercado del suelo, como en el caso de Independencia donde más del 70% de los edificios construidos hasta la fecha corresponden a la Inmobiliaria Euro (incluyendo nuevos proyectos no considerados en esta tesis). Esta división territorial de los agentes y su operación conjunta disminuyendo la competitividad en el mercado puede estar explicando que los precios no tiendan al alza. En cualquier caso, dicha dimensión espacial de la formación de monopsonios es de suma relevancia para explicar el comportamiento del mercado del suelo, y queda abierto como un tema atinente a nuevas investigaciones geográficas.

Sin perjuicio de lo anterior, el argumento recién planteado solo tematiza la relación entre capitalistas y rentistas, lo cual es incompleto para el análisis de este trabajo, donde se pretende problematizar particularmente la situación de los 'propietarios-residentes'. En este sentido, consistente con lo planteado en el marco teórico, una explicación posible para el despreciable aumento en las rentas de los propietarios-residentes puede radicar en los procesos de devaluación de las áreas residenciales producidos por las externalidades negativas de las fases de construcción de los edificios y su posterior impacto en el espacio

urbano residencial. Lo que se sostiene tentativamente es que el impacto de la producción intensiva de vivienda sobre las áreas centrales presiona a los residentes a vender sus propiedades, incluso a precios menores de los que se podría vender siguiendo estrategias de especulación a más largo plazo.

De hecho, en la encuesta a los residentes de las zonas de renovación se identificó que más del 50% de los encuestados perciben efectos de Interrupción Visual y Congestión. Y esto tiene particular relevancia en Santa Isabel ya que, al ser la zona con mayor penetración de este modelo intensivo de producción de vivienda, los efectos de Sombra, Interrupción Visual y Congestión son percibidos por el 60% de los encuestados, mucho mayor que zonas como Estación Yungay, donde el desarrollo inmobiliario en altura ha tenido menor radicación hasta la fecha. Tal como planteara Smith (1979, 1996) para referirse al ‘*blockbusting*’ (presión inmobiliaria) y al ‘*blow-out*’ (estallido de residentes) como mecanismos de expulsión de arrendatarios en áreas de alta renta en ciudades del ‘Norte Global’, es posible interpretar el impacto de la renovación urbana intensiva como un mecanismo que expulsa a los propietarios-residentes devaluando y/o desposeyendo el suelo (Véase la distinción entre devaluación y desposesión hecha en el Capítulo II: Marco Teórico). Independiente de si se trata de estrategias deliberadas desde el sector inmobiliario, lo cierto es que se ha constatado en las encuestas que la actividad constructiva y las operaciones inmobiliarias asociadas (deterioro intencionado de predios vecinos, especulación de agentes intermediarios, desocupación de inmuebles adquiridos por los productores inmobiliarios, etc.) producen una pérdida en el valor de uso de los residentes. Queda abierto para futuras investigaciones la pregunta respecto a cómo este impacto urbano altera la disposición de los residentes a vender su propiedad y fijar el precio.

c) Desplazamiento exclusionario

En cuanto al desplazamiento exclusionario se observa que una cantidad importante de los residentes encuestados en las zonas de renovación no podrían solventar la compra de un departamento en su misma zona utilizando la renta obtenida por la venta de su propiedad al mercado inmobiliario. Este indicador, que se ha denominado tasa de relocalización, expresa que dicha situación de desplazamiento afectaría al 41% de los propietarios-residentes encuestados. De éstos, un 7,7% corresponde a propietarios que alcanzarían a solventar menos de la mitad del precio del departamento que requieren. En efecto, se puede hablar de un proceso de desplazamiento exclusionario no generalizado pero sí vinculante a un conjunto importante de los residentes de las áreas centrales. Esto adquiere mayor relevancia si se considera que, según la encuesta realizada, existe una significativa disposición de los residentes a mantener su localización actual, lo que se expresa en que el 53% de los residentes encuestados señala su preferencia de permanecer en su domicilio y un 17% de cambiarse de domicilio dentro de la misma comuna.

Ahora bien, visualizando los datos de desplazamiento exclusionario en dimensión espacial se obtiene que la zona más problemática es Santa Isabel. Si bien las rentas unitarias de suelo (UF/m²) y los precios de las viviendas producidas no distan mayormente del resto de las zonas, sí es relevante que los predios de los residentes son significativamente más pequeños, incluso algunos bajo los 80m². Esto implica que el flujo total de renta a los residentes sea menor y se vuelva más difícil su relocalización en la misma zona; distinto a lo que ocurre en el resto del pericentro, especialmente en Eje Macul. En esta zona los predios están generalmente por sobre los 300m² y, si bien los departamentos son algo más caros que en Santa Isabel, los propietarios-residentes presentan mayores posibilidades de relocalizarse utilizando el flujo económico capturado por la venta de su propiedad. Relevante es que Santa Isabel sea la zona con mayor potencial de desplazamiento exclusionario y, a su vez, con mayor percepción de impacto de la renovación sobre el espacio urbano residencial.

No obstante, un problema que emergió en el transcurso de esta tesis es que más allá del precio de las viviendas, existe una especialización del mercado inmobiliario en determinadas tipologías, lo cual también tiene una dimensión espacial considerable. En términos generales, los departamentos son progresivamente más pequeños, y existe una proporción mayoritaria de éstos que corresponden a tipologías de 1 y 2 dormitorios. Las zonas más ilustrativas de esto son Independencia Sur y Santa Isabel, donde se produce hasta un 87% de departamentos de 1 y 2 dormitorios. Pero, por el contrario, en Eje Macul lo que predominan son las tipologías de 2 y 3 dormitorios, incluso llegando a no producir ninguna unidad de 1 dormitorio en 2012 y solo 17 unidades entre 2010-2012. Esta especialización del mercado inmobiliario por zona es también un factor de exclusión importante si se considera la necesidad de que la oferta inmobiliaria incluya diferentes composiciones familiares.

d) Los nuevos residentes en el discurso municipal pro-renovación

Por último, queda una importante interrogante planteada en términos de la orientación de la estrategia pública de renovación urbana hacia procesos de gentrificación. Al revisar las representaciones espaciales (o socio-espaciales) que los gobiernos locales producen para referirse a los nuevos residentes a los cuales se orienta la renovación, se encuentran algunos hallazgos de interés. Primero, que en los documentos oficiales y las entrevistas realizadas se concuerda en que los nuevos residentes corresponden a grupos sociales de ingresos medios, frecuentemente jóvenes profesionales. Pero no hay una representación socio-espacial clara de que estos residentes porten o materialicen el desarrollo comunal, salvo en el caso de los municipios de Independencia y Macul. En ellos se representan los nuevos residentes como grupos sociales emergentes y dinamizadores del espacio. Precisamente, estas son las marcas de relevancia a las cuales apunta Herzog (2011) cuando se refiere a procesos de exclusión discursiva, ya que determinados grupos sociales están siendo signados como irrelevantes para las perspectivas futuras de las áreas centrales. Estas marcas

de relevancia, no generalizadas aunque cualitativamente valiosas, permiten hablar de representaciones pro-gentrificación en los discursos municipales.

Sin embargo, lo que prima son representaciones de los espacios de renovación, los cuales son expuestos como objetos de capitalización, de reutilización, y una serie de representaciones que aluden fundamentalmente al espacio físico sin mayor distinción de los nuevos residentes que activan el proceso. En otras palabras, dichas representaciones aluden a una condición espacial objetivada en la situación física del ambiente construido, lo cual no problematiza directamente el espacio social. Salvo lo dicho para Independencia y Macul, en el resto de los discursos municipales parecería que los objetivos de la renovación urbana no establecen diferenciación entre grupos sociales. Evidentemente, esto debiese ser analizado en profundidad en futuras investigaciones.

Ahora bien, del punto de vista práctico no-discursivo, existe menor evidencia de que existan estrategias pro-gentrificación deliberadas desde el Estado. Solo en Ñuñoa el concejal entrevistado analiza la situación de la comuna arguyendo a una tesis de políticas pro-gentrificación en términos de que la autoridad local estaría promoviendo el cambio en patrones de consumo de la población a través de procesos de renovación urbana. En cualquier caso, esta tesis, discutida en el marco teórico a través de autores como Leitner (1990), Smith (2002), Dannestam (2004) y Shin (2009), no ha sido indagada empíricamente en este trabajo, más allá de la entrevista recién señalada.

5.2. Consideraciones políticas

Considerando que las anteriores reflexiones corresponden a una discusión de carácter académico, es preciso que los resultados obtenidos en esta investigación aporten también en un espacio de acción e intervención política. Ahora bien, esto no implica necesariamente formular recomendaciones o aportes al debate en política pública, entendida como intervención del Estado. Para el caso de esta investigación, que interpreta el espacio geográfico desde la economía política marxista, los resultados obtenidos se dirigen a interpelar la acción de los sujetos sociales que participan del proceso de (re)producción de las áreas centrales que experimentan renovación urbana y gentrificación. Al respecto, existen tres temáticas que se pueden desprender de los resultados de este trabajo, y ante las cuales el investigador propone consideraciones para aquellas organizaciones sociales o socio-políticas ocupadas de problemas urbanos:

(1) Como se ha comentado, dentro de la estrategia pública de renovación urbana del Gran Santiago es posible sostener que existen, aunque en estadios iniciales y no generalizables, características de un Urbanismo Pro-empresarial (López *et al.*, 2012). La ausencia de Estado se ha expresado en la falta de coordinación intermunicipal o, mejor dicho, en la competencia a la cual se someten los gobiernos locales por atraer la inversión inmobiliaria privada. Utilizando retóricas como recuperar, dinamizar, capitalizar, etc., justifican la

atracción de capital privado como única alternativa de financiamiento del desarrollo urbano, aunque sea comprometiendo competencia entre municipios. Frente a este tipo de situaciones, donde se constata escasa coordinación municipal de procesos metropolitanos como la renovación urbana del Gran Santiago, han emergido propuestas orientadas a la institucionalización de nuevas agencias metropolitanas o, derechamente, gobiernos metropolitanos que permitan la coordinación de la inversión pública y privada en las grandes ciudades del país. La discusión sobre un eventual gobierno metropolitano ha estado en tabla de diferentes investigadores (Arenas, 2008; Holzl *et al.*, 2012), y también de autoridades públicas⁸³.

Ante esta disyuntiva, no han emergido alternativas que propongan cambios a la institucionalidad de gobierno urbano en función de una re-estructuración de la clase productora de vivienda y de la clase promotora del desarrollo inmobiliario en su acepción más genérica. La corporatización del desarrollo inmobiliario de renovación urbana es evidente si se considera que buena parte de las inversiones que se comenzaron a hacer a inicios de los 90' en la comuna de Santiago correspondían a cooperativas habitacionales y otros productores de menor escala; mientras que, de los 154 proyectos considerados en esta tesis (período 2000-2010), un 32% corresponde solo a cinco inmobiliarias: Euro, Actual, Paz, Absal y RVC. Si se considera la cantidad de departamentos producidos, estas mismas cinco firmas aportan con un 44% del total de unidades de vivienda comprendidas en los proyectos de renovación. Es decir: estas cinco inmobiliarias no solo concentran el mercado en cuanto a cantidad de proyectos sino que además sus proyectos presentan las intensidades de producción más altas en comparación al total del pericentro.

Así, desde la perspectiva de este investigador, los cambios institucionales son solo formas de regulación de la producción (Gajst, 2010; Boyer, 2011); razón por la cual toda discusión sobre un eventual gobierno metropolitano, para afrontar problemas como la renovación urbana, debe estar circunscrita a un proceso de re-estructuración de la clase productora, mediante fortalecimiento de pequeños productores, cooperativas de vivienda y, en definitiva, socializando la producción habitacional en las áreas centrales. Lo que se propone es que las organizaciones sociales-urbanas promuevan la desconcentración de la actividad inmobiliaria, tendiendo a la cooperativización o socialización en la producción del hábitat (Sugranyes, 2013); circunscribiendo cualquier ajuste político y/o administrativo del Estado a esta forma de producción del espacio urbano y sus centralidades. Las propuestas de gobierno metropolitano, sin un proceso de este tipo, acaban siendo nuevas formas y escalas de regulación a los mismos agentes que, debido a su concentración del capital inmobiliario, producen el desarrollo geográfico desigual de la ciudad, ya sea a través de sub-urbanizaciones o renovación de los espacios centrales (Smith, 1996).

⁸³ Véase Ponencia de Carolina Tohá en el panel sobre Gobierno Metropolitano, organizado conjuntamente por las universidades de Chile, Católica y Portales, en el mes de junio de 2012.

(2) Un segundo tema de discusión que emerge de esta investigación, y ante lo cual se elaboran consideraciones políticas, tiene relación con que las rentas de suelo que se extraen del proceso de renovación urbana son absorbidas básicamente por la clase capitalista, con escasa redistribución hacia los propietarios-residentes de las áreas centrales. Ahora bien, el problema no se trata de una distribución de renta entre los agentes privados que intervienen en el proceso sino, más bien, cómo el valor socialmente producido es devuelto a las comunidades que lo producen (al Estado en su defecto). Al respecto se ha retomado en Chile la discusión sobre la aplicación de instrumentos públicos de recuperación de renta de suelo o plusvalía (entendiendo que la renta es una porción de la plusvalía total de una actividad económica). Autores como Sabatini y Cáceres (2002) plantean la posibilidad de fortalecer el financiamiento urbano compartido así como reformar el impuesto territorial, pero no hacen diferencia explícita entre propietarios del suelo con o sin capital inmobiliario. Lo que se requiere, de manera más específica para el tema de la renovación urbana, no es reformar la tributación territorial sino afrontar el problema de la renta urbana de los productores inmobiliarios, entendiéndose que así se logra también controlar las rentas capturas por los propietarios del suelo (ya que éstas son solo una porción de las primeras). Cabe señalar que en una dirección similar ya se ha avanzado en algunos países latinoamericanos como Brasil y Colombia (Smolka y Frutado, 2003).

Si bien es interesante que este problema esté siendo tratado en instancias como la Comisión Presidencial para la Política de Nacional de Desarrollo Urbano, y que algunos asesores urbanos de candidatos presidenciales (2014-2018) estén refiriéndose al tema⁸⁴, desde la perspectiva de este investigador lo que se debe proponer es un horizonte político para la extinción de la renta del suelo. Porque, siguiendo un análisis conceptual desde la economía política marxista, la renta del suelo es solo posible mientras la vivienda sea producida como mercancía. En estos términos, un primer desafío consiste en desmercantilizar el proceso productivo de la vivienda. Sin embargo, incluso siendo mercancía, un desafío de segundo orden consistiría en establecer un mercado de vivienda retomando la propiedad social, colectiva, municipal o estatal del suelo. Esto implicaría sostener relaciones capitalistas en la producción de la vivienda, pero sobre suelo estatal para eliminar la renta privada, bajo control monopólico del Estado en sus diferentes escalas o niveles político-administrativos. Se deben instituir escalas intermunicipales, municipales y sub-municipales (barriales, locales, etc.) desde donde se organice la demanda habitacional, se ejecuten planes públicos de renovación urbana sobre los suelos centrales para solventar dicha demanda, mediante concurso de empresas constructoras⁸⁵, y se anule entonces la porción de plusvalía correspondiente a renta de suelo.

⁸⁴ En Foro Debate de Pre-Candidaturas Presidenciales “Urgencias Programáticas Urbanas ¿Qué se hace en 48 meses?” realizado el 14 de Junio de 2013 en el Auditorium de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. Registro disponible en: <http://www.metropolitica.cl/>

⁸⁵ Independiente si son privadas, de esta forma se eliminaría su sobre-ganancia en forma de renta del suelo. Que es lo que interesa al tema de esta tesis.

Desde esta perspectiva, lo que el Estado debe hacer es coordinar la producción (posiblemente mediante vinculación con el sector privado en caso de sostener relaciones capitalistas de producción de la vivienda) y la demanda habitacional, comprando aquel suelo que reporte interés para la construcción de vivienda. En definitiva: socializar la actividad inmobiliaria aun cuando se delegue en agentes privados la actividad constructiva, desarticulando lo que denominara hace dos décadas Sabatini (1990) como Sistema de Promoción Inmobiliaria, donde la integración entre la gestión inmobiliaria y la actividad constructiva deviene en un fuerte control de los precios del suelo y la vivienda bien localizada por parte de determinados grupos económicos. Se torna de primera necesidad que el Estado vuelva a controlar los precios del suelo y la vivienda mediante una gestión inmobiliaria social que pueda, si es necesario, articularse con el sector privado en lo que concierne a la actividad constructiva. De esta manera pueden repensarse las relaciones público-privadas, no como son instaladas actualmente sobre la base de la des-capitalización y desposesión de suelo público (Véase en esta tesis el caso de la venta de suelos e inmuebles de Ferrocarriles del Estado, que han sido privatizados por la Inmobiliaria INVIA y transados en el mercado para la ejecución de proyectos inmobiliarios privados).

(3) Por su parte, esta tesis ha enfatizado en los potenciales efectos de gentrificación por desplazamiento exclusionario que generaría la renovación urbana privada si continúa produciéndose en las mismas condiciones del período 2000-2010. El problema del desplazamiento de residentes de áreas centrales asociado a grandes proyectos inmobiliarios ha sido enfrentado desde la política pública mediante soluciones como, por ejemplo, las Operaciones Interligadas en Brasil⁸⁶. De hecho, esta misma alternativa está siendo planteada actualmente por el Diputado Patricio Hales Di, con el objetivo específico de contener procesos de “expulsión de los pobres del pericentro que no hacen buen negocio al vender sus propiedades a las empresas inmobiliarias” (Documento de discusión entregado a la Comisión Presidencial para la nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano, 2012). Otros especialistas del mundo académico y la administración pública (PROURBANA, 2006) vienen proponiendo también el reforzamiento de los Proyectos de Integración Social en las áreas centrales como forma de contener los desplazamientos exclusionarios, promoviendo proyectos habitacionales que integren soluciones para grupos sociales medios, medio-emergentes y vulnerables. Sin embargo, estas soluciones nuevamente se basan en la apropiación de renta urbana por el Estado; en este caso no en su forma de flujo monetario sino que en base a la integración de la demanda habitacional menos rentable. Pero no se observan propuestas que promuevan la estatización de la gestión inmobiliaria basada en la generación de un banco de suelo de interés público (para todos los tramos de la

⁸⁶Entrevista de la Secretaría Popular de Planificación Territorial del Movimiento de Pobladores en Lucha (Sepplat-MPL) a Paulo Sandroni, destacado economista brasileiro, académico y experto en tributación, uso y regulación del suelo. <http://sepplat.blogspot.com/>

estratificación social, no solo para los más pobres), como medida para afrontar procesos de gentrificación, controlando precios, tamaños y unidades producidas⁸⁷.

Ahora bien, si se emplean recomendaciones como las anteriores para coordinar y distribuir territorialmente a los grupos sociales que demandan vivienda sin necesidad de acudir a criterios de rentabilidad privada, se requiere un rol protagónico de las organizaciones sociales y las diferentes escalas o niveles de funcionamiento del Estado. Asimismo, se requiere fortalecer cooperativas y organizaciones sociales en torno a la vivienda, mediante dotación técnica de instrumentos y técnicas de producción más eficientes. Por lo pronto, zanjado un horizonte de este tipo, pueden promoverse algunas estrategias para avanzar desde las organizaciones de residentes de áreas centrales. Se requieren organizaciones y movimientos sociales capaces de frenar los procesos de aprobación de instrumentos regulatorios pro-renovación urbana privada, al menos cuando impacte en la devaluación de unidades residenciales. Las iniciativas mencionadas en esta tesis, como la Red Ciudadana por Ñuñoa y Vecinos por la Defensa del Barrio Yungay, no han representado una fuerza social de escala comunal capaz de frenar los procesos de renovación; tal como ocurriera en comunas como Peñalolén y Pedro Aguirre Cerda.

En segundo lugar, para aumentar las rentas de los propietarios-residentes, se requiere organización barrial o sub-municipal para coordinar socialmente las negociaciones de propietarios con las empresas inmobiliarias, y así impulsar negociaciones colectivas que mejoren la correlación de fuerzas con el sector inmobiliario privado y también al interior del gobierno local. En tercer lugar, se hace urgente combatir los procesos de gentrificación que estén impactando ya sea a los mismos propietarios como a arrendatarios y/o allegados de las áreas centrales. En esta materia es una buena señal la que entrega la Red de Inmuebles Recuperados por Autogestión del Movimiento de Pobladores en Lucha (Red IRA-MPL), donde un grupo de arrendatarios y allegados de la comuna de Santiago⁸⁸ ha ocupado ilegalmente inmuebles del Estado ante la presión económica de sus arrendadores y su eventual desplazamiento vía postulación a vivienda social en la periferia de la ciudad. Si bien en esta tesis se ha particularizado en el problema de los propietarios-residentes, debe sostenerse una noción de conjunto para articular estrategias de contra-gentrificación (término acuñado por Janoschka y Castran, 2011) entre propietarios y arrendatarios que demanden sostener su localización.

Todas estas iniciativas pueden articularse para refundar el Estado y, como dice Harvey (2008), instituir el derecho a la ciudad no como un acceso a bienes localizados sino como reivindicación de la participación social en la producción y distribución territorial de la

⁸⁷ Considérese que en este trabajo se ha constatado que un porcentaje importante de hogares no podría relocalizarse en las zonas de renovación por efecto de las tipologías y el tamaño de las viviendas que se están produciendo.

⁸⁸ Específicamente radicados en la zona de Santa Isabel estudiada en esta tesis.

vivienda, la apropiación de centros productivos y la re-organización del consumo colectivo del equipamiento urbano. Difícil puede ser avanzar en estos términos sin un proceso constituyente que se oponga a la mercantilización de la vivienda y al rol subsidiario del Estado, y que reponga la función social del suelo. Un proceso que consagre el Derecho a la Ciudad, rechazando los preceptos liberales de las dos últimas versiones de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU 1979 y 1985) y garantizando suelo de interés público como requisito para renovar las áreas urbanas centrales.

5.3. Conclusiones

A nivel general, el proceso de gentrificación ha sido interpretado como un potencial de desplazamiento de los propietarios-residentes hacia fuera de las zonas de renovación, a consecuencia de una baja participación de éstos en la renta del suelo producida en la actividad inmobiliaria; la cual se encuentra condicionada fuertemente por la regulación municipal del suelo. Se ha identificado la manera en que participan los gobiernos locales, las formas espaciales que producen al regular la actividad inmobiliaria, y los efectos potenciales de desplazamiento exclusionario que en algunas zonas llegan a ser significativos, especialmente en aquellos lugares con predios de menores dimensiones. Pero, no obstante, quedan muchas preguntas abiertas respecto al rol de otros agentes institucionales del Estado más allá de los gobiernos locales; a los factores que explican que las rentas del suelo se distribuyan desigualmente (más allá de algunos hallazgos de prácticas devaluatorias); y a la efectiva relevancia socio-espacial del desplazamiento más allá de la dificultad de acceder a las zonas que concentran la oferta inmobiliaria. Los siguientes párrafos concluyen con estas nuevas preguntas, situando algunos alcances y limitaciones de la investigación.

Primero, se concluye que los gobiernos locales realizan un importante rol en la regulación de la actividad inmobiliaria, pero con escasa intervención de la producción de las condiciones materiales que sientan las bases de los procesos de renovación. Siendo éste un hallazgo significativo de la investigación, que permite discutir la tesis del pro-empresarialismo urbano asociado al proceso de renovación del pericentro del Gran Santiago, ciertamente presenta una limitación importante cuando se considera que en el diseño metodológico se prestó escasa atención a otros niveles funcionales del Estado, lo que implica una dificultad para interpretar relacionamente el rol de los gobiernos locales en el marco de sistemas de gobernabilidad que involucran a diversos agentes institucionales (MINVU, MOP, GORE); los cuales también forman parte de eventuales estrategias públicas de renovación urbana. Esto ha impedido poder formular conclusiones en torno a las correlaciones de fuerza al interior del Estado y las relaciones de poder existentes entre sus diferentes actores. Queda para una próxima investigación asuntos de este tipo, que pueden utilizar este trabajo para aproximarse en particular al rol de los gobiernos locales.

A su vez, cuando se desea observar procesos de producción material de renta urbana es necesario un análisis de carácter histórico puesto que la infraestructura urbana opera como capital fijo y fondo de consumo que puede ser producida en períodos anteriores. Ese es un problema de investigación emergente en términos de que los gobiernos locales podrían estar regulando la capitalización de inversiones producidas en el espacio urbano en períodos anteriores a 2000-2012, lo que complejiza aún más el análisis realizado en este trabajo. Como dato de carácter empírico puede considerarse que, como indicara el estudio *“Imperativo de la Recuperación Urbana: Algunos Costos de la Expansión”*, hacia 1987 ya se reconocía una importante dotación de equipamiento urbano e infraestructura de transporte en las áreas centrales de Santiago que justificara los procesos de densificación habitacional. Por tanto, una investigación como ésta debe entender que los procesos de producción material del espacio urbano tienen una dimensión espacio-temporal que debe concebirse como la base sobre la cual operan las prácticas de regulación del uso y la intensidad del suelo en la actualidad.

Otra conclusión emerge, con sus respectivos alcances y limitaciones, al haber analizado las rentas de suelo obtenidas por los promotores inmobiliarios y por los propietarios-residentes de las zonas estudiadas. Al respecto, se concluye que existe una baja participación de estos últimos en el total de la renta de suelo extraída del proceso, situación que se agudiza en el transcurso del período estudiado. Sin embargo, cabe señalar que la co-variación entre tiempo y renta no permite establecer relaciones de causalidad y es necesario, por lo tanto, proceder a encontrar otros factores explicativos de la co-variación. En este trabajo se han cuantificado las rentas y se ha observado cómo varía en el tiempo; pero, precisamente, se trata de una ‘observación a tener en cuenta’, la cual requiere de un procedimiento analítico que testeé diferentes variables para probar tesis explicativas. Si bien en términos generales se propuso vincular el escaso aumento de las rentas del suelo obtenidas por los propietarios-residentes con la percepción del impacto de la renovación urbana (aplicando una encuesta a residentes), es difícil de sostener que los procesos de devaluación sobre las áreas centrales estén explicando las rentas de suelo obtenidas. Para lograr un nivel analítico propiamente explicativo se requiere testear variables y, eventualmente, diseñar modelos de regresión que no han sido incorporados a este trabajo y que exceden los objetivos planteados. Por ahora es suficiente constatar la ampliación temporal de la brecha de renta en las zonas estudiadas, vinculando estos resultados con algunos indicios de devaluación en el espacio residencial.

En cuanto a desplazamiento exclusionario, se concluye que éste es un potencial que podría afectar a una parte importante de los residentes cercanos a las zonas de renovación, sobre todo a aquellos que poseen predios más pequeños. Sin embargo, es presumible pensar que la actividad inmobiliaria no penetre preferentemente en pequeños predios, lo cual implica considerar que aquellos residentes que en esta tesis tienen bajas tasas de relocalización potencial podrían tener menor probabilidad de ser intervenidos por la actividad inmobiliaria. En este sentido, desde la geografía urbana podría estudiarse con mayor detenimiento la expansión espacial efectiva de la renovación urbana, para observar las

temporalidades asociadas a la penetración en manzanas residenciales con estructuras prediales más pequeñas. Sería útil emplear los avances de este trabajo para problematizar, en particular, sobre aquellos propietarios-residentes que poseen pequeños predios.

Por último, otro aspecto relevante es que en este trabajo se analizó desplazamiento por efecto de los precios de las viviendas ofertadas, pero emergió en el transcurso el problema del desplazamiento por efecto de las tipologías ofertadas, ya que éstas se concentran fundamentalmente en departamentos de 1 y 2 dormitorios. Esta concentración tipológica muestra un mercado orientado a familias jóvenes, coherente al relato obtenido de los discursos municipales y los agentes entrevistados. Estos relatos muestran una asociación de la renovación urbana con 'grupos medios, jóvenes y emergentes', lo cual revela precisamente la orientación del mercado según tipología ofertadas. Si bien no ha sido analizada la manera en que los agentes del sector público intervienen o participan de la definición de la oferta inmobiliaria, debe comenzar a observarse las coincidencias que aparecen en torno a qué grupos socio-económicos y etarios están siendo atraídos a estas zonas. Por ahora, se observa un mercado orientado a familias pequeñas, coherente a las representaciones del mismo proceso que tienen los actores entrevistados. Es preciso problematizar sobre las tipologías y no solo sobre los precios, para lograr una comprensión más cabal de los procesos de gentrificación que experimentan los residentes de las áreas centrales.

BIBLIOGRAFÍA

- **AALBERS, M.** (2011). *M. Place, exclusion, and mortgage markets*. Blackwell Publishing, U.K.
- **ARENAS, F.** (2008). *Obstáculos para la gobernanza de los espacios metropolitanos chilenos: fragmentación institucional, desarticulación instrumental, atomización social*. En: Yáñez, G., Orellana, A., Figueroa, O., Arenas, F (Eds.). *Ciudad, Poder, Gobernanza*. EURE Libros, Serie GEOLibrosN°9, Colección RIDEAL, Santiago.
- **ARRIAGADA, C., MORENO, J.C., Y CARTIER, E.** (2007). *Evaluación de impacto del subsidio de renovación urbana: estudio del Área Metropolitana del Gran Santiago 1991–2006*. División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional (DITEC-MINVU), Santiago.
- **BORSDORF, A.** (2003). *Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana [versión electrónica]*. *Eure*, 29 (86), 37-49.
- **BOYER, R.** (2011). *Poskeynesianos y regulacionistas: ¿Una alternativa a la crisis de la economía estándar?* *Revista Economía: teoría y práctica*, (35), 11-43.
Disponible en:
http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-33802011000200002&lng=es&nrm=iso. ISSN 0188-3380
- **BRENNER, N. & THEODORE, N.** (2002). *Cities and the Geographies of “Actually existing Neoliberalism”*. En Brenner, N. & Theodore, N. (Eds.) *Spaces of Neoliberalism. Urban Restructuring in North America and Western Europe*. Blackwell.
- **BRENNER, N.** (2003). *La formación de la ciudad global y el re-escalamiento del espacio del Estado en la Europa Occidental post-fordista*. *EURE*, Vo. XXIX, n° 86, pp. 5-35, Santiago de Chile.
- **BRENNER, N.** (2012). *‘Glocalization’ as a state spatial strategy: urban entrepreneurialism and the new politics of uneven development in Western Europe*.
Disponible en:
http://artefact.mi2.hr/_a04/lang_en/theory_brenner_en.htm
- **BUSTELO, P.** (1994). *El enfoque de la regulación en Economía: una propuesta renovadora*. Cuadernos de Relaciones Laborales, n°4, Editorial Complutense, Madrid.
- **CASTELLS, M.** (1974). *La cuestión urbana*. Siglo XXI de España Editores, S.A.
- **CATTANEO, R.** (2011). *Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile. ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad?* *EURE*, Vo.37, n°112, pp.5-22.

- **CICOLELLA, P. (2009).** Metropolis de la globalización: Terrae Incognitae? Transformaciones recientes en grandes ciudades latinoamericanas. En *Globalización y territorio: reflexiones geográficas en América Latina*. Universidad de Colombia, pp. 103-120, Bogotá.
- **CLARK, E. (1988).** The rent gap and transformation of the built environment: case studies in Malmo 1860-1985. *Geografiska Annaler, Series B, Human Geography* 70.2, 241-54.
- **CONTRERAS, Y. (2005).** Dinámica inmobiliaria en el Programa de Repoblamiento: Un análisis a los efectos urbanos y sociales. 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. Santiago.
- **CONTRERAS, Y. (2011).** La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socio-espaciales significativos. *EURE*, Vo. 37, n°112, pp. 89-113, Santiago.
- **CONTRERAS, Y. (2012).** Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes. Tesis para obtención del grado doctor en Geografía, Universidad de Poitiers.
- **CONTRUCCI, P. (2011).** Vivienda en altura en zonas de renovación urbana: Desafíos para mantener su vigencia. *Revista EURE*, Vo.37, n°111, 185-189pp.
- **CUENYA, B. Y CORRAL, M. (2011).** Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *EURE*, Vo. 37, n°111, pp. 25-45, Santiago.
- **DANNESTAM, T. (2004).** The Theories and Politics of Entrepreneurial Cities. Artículo presentado en el ECPR's Local Government School, University of Twente (Netherlands) y en el Nordic Sociology Congress de Malmö (Sweden). Disponible en:
<https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=602634&fileId=602647>
- **DE MATTOS, C. (1999).** Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. *Revista EURE*, Vo. 25, n°76, 29-56pp.
- **DE MATTOS, C. (2002).** Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización? [En línea] *EURE*, 28(85), 5-10, Diciembre 2002. [Fecha de Consulta: 30 Julio 2012] Disponible en:
http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008500001&script=sci_arttext
- **DE MATTOS, C. (2005).** De la planificación a la governance: implicancias para gestión territorial y urbana.
- **DE MATTOS, C. (2006).** Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En:

- GERAIGES DE LEMOS Amalia, Arroyo, M. y Silveira, M. L. (Eds.), Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. (pp. 41-73). Sao Paulo: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.
- **DE MATTOS, C.** (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. Nueva Sociedad (212), 82-96.
 - **DE MATTOS, C.** (2010). Una nueva geografía latinoamericana en el tránsito de la planificación a la gobernanza, del desarrollo al crecimiento. [En línea] EURE, 36 (108), 167-179, Agosto 2010. [Fecha de Consulta: 30 Julio 2012] Disponible en: <http://www.scielo.cl/pdf/eure/v36n108/art10.pdf>
 - **DEBBIE E., GUERRA, M. Y SKEWES, J.C.** (2010) Acumulación por desposesión y respuestas locales en el remodelaje de los paisajes estuariales del sur de Chile. Revista de Antropología Chungara. Vo.42, n2, pp.451-463, Santiago de Chile.
 - **DELGADILLO, V.** (2008). Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina. Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva. Revista INVI, año/Vo. 23, n° 063, pp. 89-119, 2008, Santiago (Chile).
 - **DEMATTEIS, G.** (1996). Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. En el seminario "*La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*" celebrado en el Centre de Cultura Contemporànea de Barcelona.
 - **DUCCI, M.E.** (2002). Área urbana de Santiago 1991-2000: expansión de la industria y la vivienda. [en línea] EURE, Vo.28, n°85, Santiago. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500010
 - **FOUCAULT, M.** (2002). Vigilar y Castigar: nacimiento de la prisión. Siglo XXI, Editores Argentina, Buenos Aires, 314p.
 - **FURTADO, F.** (2000). Reformulación de las políticas de recuperación de plusvalías en América Latina. En Smolka, M. & Mullahy, L. (Eds.) Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina. Editado por Lincoln Institute of Land Policy, 2007.
 - **GAJST, N.** (2010). La escuela francesa de la regulación: Una revisión crítica. Vis. Futuro [online], vol.13, n.1 [citado 2013-07-01]. Disponible en: http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1668-87082010000100001&lng=es&nrm=iso. ISSN 1668-8708
 - **GÁMEZ, V.** (2006). El pensamiento urbanístico de la Cormu (1965-1976). Revista Urbano, Vo.9, n°013, 9-18, Concepción, Chile.
 - **GARCÍA CANCLINI, N.** (1984). Cultura y organización popular. Gramsci con Bourdieu. Cuadernos Políticos, n° 38, Ediciones Era, pp.75-82, México, D.F. Disponible en:

<http://www.cuadernospoliticos.unam.mx/cuadernos/contenido/CP.39/CP.39.7.N%E9stor%20Garc%EDa%20Canclini.pdf>

- **GARCÍA, L.** (2001). Elitización: propuesta en español para el término Gentrificación. Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona. Vo. VI, n°332.
- **HACKWORTH, J.** (2007). The neoliberal city: Governance, ideology, and development in American Urbanism. Cornell University Press.
- **HARVEY, D.** (1992). Urbanismo y Desigualdad Social. Siglo XXI de España Editores, 1992, Madrid (España).
- **HARVEY, D.** (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. Geografiska Annaler. Series B, Human Geography, 71(1), 3-17.
- **HARVEY, D.** (1990). Los Límites del Capitalismo y la Teoría Marxista. Editorial Fondo de Cultura Económica, 1990, México, D.F.
- **HARVEY, D.** (1998). La condición de la posmodernidad: investigación sobre los orígenes del cambio cultural. Buenos Aires, Amorrortu Editores.
- **HARVEY, D.** (2008). El Derecho a la Ciudad. [En línea] Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires. Disponible en: http://www.fadu.uba.ar/mail/difusion_extension/090522_bol.pdf
- **HERNÁNDEZ-SAMPIERI, R., FERÁNDEZ C. Y BAPTISTA, P.** (1991). Metodología de la investigación. Primera edición por M^cGRAW- HILL INTERAMERICANA DE MÉXICO S.A.
- **HERZER, H.** (2008). Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires. Espacio Editorial, 2008, Buenos Aires.
- **HERZOG, B.** (2011). Exclusión discursiva. Hacia un nuevo concepto de exclusión social. Revista Internacional de Sociología, 69 (3), 607-626.
- **HIDALGO, R. Y TORRES, A.** (2009). Los peruanos en Santiago de Chile: transformaciones urbanas y percepción de los inmigrantes. Revista Polis, Vo.8, n°22, pp.307-326.
- **HOLZL, C, NUISSL, H., HOHNKE, C., LUKAS, M. Y RODRIGUEZ, C.** (2012). Dealing with Risks: A Governance Perspective on Santiago de Chile. En Heinrichs et al. (eds.), Risk Habitat Megacity.
- **INZULZA, J.** (2012). ‘Latino Gentrification’?: Focusing in physical and Socioeconomics Patterns of Change in Latin American Inner Cities. Urban Studies, 49:2085.
- **JAGER, S.** (2003). Discurso y conocimiento: aspectos teóricos y metodológicos de la crítica del discurso y del análisis de dispositivos. En Métodos de Análisis Crítico del Discurso. Wodak, R. y Meyer, M. (Eds.), Editorial Gedisa S.A., Barcelona.

- **JANOSCHKA, M. Y CASGRAIN, A.** (2011). Urbanismo neoliberal y gentrificación en Santiago de Chile: Diálogos entre teoría urbana y reivindicación vecinal. Revista Otra, Corporación Poblar, Santiago.
- **JANOSCHKA, M.** (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización [versión electrónica]. *Eure*, 28 (85), 11-29.
- **JARAMILLO, S.** (2009). Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. Universidad de Los Andes. Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico, CEDE. Segunda edición, Bogotá.
- **JESSOP, B. & SUM, N.L.** (2000). An Entrepreneurial City in Action: Hong Kong's Emerging Strategies in and for (Inter) Urban Competition. *Urban Studies*, Vol. 37, No. 12, 2287– 2313.
- **JESSOP, B.** (2002). Liberalism, Neoliberalism and Urban Governance: A State-Theoretical Perspective. En Brenner, N. & Theodore, N. (Eds.) *Spaces of Neoliberalism. Urban Restructuring in North America and Western Europe*. Blackwell.
- **LEES, L., SLATER T., WYLY E** (2008). *Gentrification*. New York, London, Routledge, 310p.
- **LEFEBVRE, H.** (1968). El derecho a la ciudad. Editions Anthopos, 1ª edición traducida al español: Ediciones Península, Barcelona, España.
- **LEFEBVRE, H.** (1976). Espacio y Política. El Derecho a la Ciudad II. Ediciones Península, Barcelona.
- **LEFEBVRE, H.** (1991). *The Production of Space*. Blackwell, Oxford U.K. & Cambridge USA.
- **LEITNER, H.** (1990). Cities in pursuit of economic growth: The local state as entrepreneur. *Political Geography Quarterly*, 9(2), 146-170.
- **LÓPEZ, E.** (2008). Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. [En línea] *Scripta Nova*, 12 (270). Agosto 2008. [Fecha de Consulta: 30 Julio 2012] Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-100.htm>
- **LÓPEZ, E.** (2009). *Urban Entrepreneurialism and Creative Destruction: A Case-study of the Urban Renewal Strategy in the Peri-centre of Santiago de Chile, 1990-2005*. Tesis para la obtención del PhD, The Bartlett Faculty of the Built Environment, University College London.
- **LÓPEZ, E.** (2010a). Real Estate Market, State-Entrepreneurialism and Urban Policy in the 'Gentrification by Ground Rent Dispossession' of Santiago de Chile. *Journal of Latin American Geography*, 9 (1).
- **LÓPEZ, 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).

- **LOPEZ, E. Y OCARANZA, M.** (2012). La Victoria de Pedro Aguirre Cerda: ideas para una renovación urbana sin gentrificación para Santiago. *Revista de Urbanismo*, ISSN 0717-5051, n°27, pp-42-63 [En línea: citado 2013-06-11] Disponible en: <http://revistaurbanismo.uchile.cl/index.php/RU/article/viewArticle/26404/27707>
- **LÓPEZ, E., GASIC, I. Y MEZA, D.** (2012). Urbanismo Pro-Empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 28 (76).
- **MACLEOD, G.** (2002). From Urban Entrepreneurialism to a "Revanchist City"? On the Spatial Injustices of Glasgow's Renaissance. *Antipode*, 34(3), 602-624.
- **MARCUSE, P.**(1985). Gentrification, Abandonment, and displacement: conections, causes, and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law* 28: 195-240.
- **MARTÍNEZ CARAZO, P.** (2006). El método de estudio de caso. Estrategia metodológica de la investigación científica. *Pensamiento y Gestión*, (20). [Fecha de Consulta: 30 Julio 2012] Disponible en: http://ciruelo.uninorte.edu.co/pdf/pensamiento_gestion/20/5_El_metodo_de_estudio_de_caso.pdf
- **MARTÍNEZ-LÓPEZ, M.** (2003). Los Movimientos Sociales Urbanos: Un análisis de la obra de Manuel Castells. *Revista Internacional de Sociología (RIS)*, Tercera Época, n°34, Enero-Abril, pp. 81-106.
- **MARX, K.** (1975). *El Capital*, Tomo I: el proceso de acumulación capitalista. Editorial Siglo XXI, Argentina.
- **MEYER, M.** (2003). Entre la teoría, el método y la política: la ubicación de los enfoques relacionados con el ACD. En *Métodos de Análisis Crítico del Discurso*. Wodak, R. y Meyer, M. (Eds.), Editorial Gedisa S.A., Barcelona.
- **MEZA, D.** (2010). ¿Destrucción (urbana) creativa en Ñuñoa? Análisis de producción espacial, instrumentos de regulación y variaciones de renta de suelo en la renovación urbana en altura del eje Irrazaval. Seminario de grado en Arquitectura, Universidad de Chile.
- **MITCHELL, C.** (1998). Entrepreneurialism, commodification and creative destruction: a model of post-modern community development. *Journal of Rural Studies*, 14(3), 273-286.
- **MOLINA, M., ROMERO, H. Y SARRICOLEA, P.** (2009). Características socio-ambientales de la expansión urbana de las Áreas Metropolitanas de Santiago y Valparaíso. En Hidalgo, R., De Mattos, C. y Arenas, F. (eds.) *Chile: del país urbano al país metropolitano*. Serie GEOLibros, n°12, 187-200p., Colección EURE-Libros. Instituto de Geografía e Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile.

- **MONCLÚS, J.** (1996). Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas. En el seminario "*La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*" celebrado en el Centre de Cultura Contemporànea de Barcelona.
- **MONTECINOS, E.** (2008). Descentralización y democracia en Chile: análisis sobre la participación ciudadana en el presupuesto participativo y el plan de desarrollo comunal. *Revista de Ciencia Política*, 26(2), 191-208.
- **NUSSL, H., HOHNKE, C., LUKAS, M., DURÁN, G. Y RODRIGUEZ, C.** (2012). Megacity Governance: Concepts and Challenges. En Heinrichs et al. (eds.), *Risk Habitat Megacity*.
- **PECK & TICKELL.** (2002). Neoliberalizing space. En Brenner, N. & Theodore, N. (Eds.) *Spaces of Neoliberalism. Urban Restructuring in North America and Western Europe*. Blackwell.
- **RUIZ, J.I.** (2007). Metodología de la investigación cualitativa. Universidad de Deusto. Serie Ciencias Sociales, Vo.15, Bilbao, 4ta edición.
- **SABATINI F., Y CÁCERES G.** (2002). Recuperación de plusvalías: reflexiones sobre su posible aplicación en las ciudades chilenas. *Revista Urbano*, vo. 5, n°6, pp. 56-61, Concepción (Chile). Disponible en: http://www.anillosintegracionycohesion.cl/Publicaciones/Publicaciones%20de%20los%20miembros%20del%20equipo/Publicaciones%20Francisco%20Sabatini/Sabatini_Recuperacion%20de%20las%20Plusvalias.pdf
- **SABATINI, F.** (1990). Precios del suelo y edificación de viviendas (4 conclusiones sobre Santiago relevantes para políticas urbanas). *EURE*, vol. 16, no. 49, pp. 63-72. Disponible en: <http://www.eure.cl/numero/precios-del-suelo-y-edificacion-de-viviendas-4-conclusiones-sobre-santiago-relevantes-para-politicas-urbanas/>
- **SABATINI, F.** (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre precios de la tierra y la segregación residencial. *Revista EURE*, Vo. 26, n°77, pp. 49-80, Santiago.
- **SABATINI, F., VÁSQUEZ, H., ROBLES, S. Y RASSE, A.** (2010). Gentrificación sin expulsión, fuerza de transformación de las ciudades latinoamericanas: datos e interpretación para Santiago. En *Tendencias de la segregación en las principales ciudades chilenas; análisis censal 1982-2002*, pp. 165-184. Pontificia Universidad Católica de Chile e Instituto Nacional de Estadística, Santiago.
- **SANTOS, M.** (1990). *Por una nueva geografía*. Editorial Espasa-Calpe S.A., Madrid.
- **SANTOS, M.** (2000). *La naturaleza del espacio. Técnica y tiempo. Razón y emoción*. Editorial Ariel, S.A., Barcelona.
- **SCHLACK, E. Y TURNBULL, N.** (2011). Capitalizando lugares auténticos: Artistas y emprendimientos en la regeneración urbana. *ARQ.* n.79, pp.28-42,

- Santiago. [En línea: citado 2013-06-19] Disponible en: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-69962011000300005&lng=es&nrm=iso>. ISSN 0717-6996. <http://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962011000300005>.
- **SHAW, K.** (2008). A Response to 'Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research'. *International Journal of Urban and Regional Research*. Vo. 32.1, 2008, 192-4.
 - **SHIN, H.B.** (2009). Residential redevelopment and the Entrepreneurial Local State: The Implications of Beijing's Shifting Emphasis on Urban Redevelopment Policies. *Urban Studies*, 46(13), 2815–2839.
 - **SILVEIRA, M.L.** (1995). Totalidad y fragmentación: el espacio global, el lugar y la cuestión metodológica, un ejemplo argentino. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, n°14. Disponible en: <http://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/download/AGUC9>
 - **SLATER, T.** (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City - Analysis of Urban Trends Culture Theory Policy and Action* 13(2): 292-312.
 - **SMITH, N.** (1984). *Uneven development. Nature, Capital and the production of Space*. Oxford, Basil Blackwell.
 - **SMITH, N.**(1979). Toward a Theory of Gentrification A back to the city Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association* 45 (4), pp. 538-548(1979).
 - **SMITH, N.**(1996). *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. London, New York, Routledge (1996).
 - **SMITH, N.**(2002). *New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy*. En Brenner, N. & Theodore, N. (Eds.) *Spaces of Neoliberalism. Urban Restructuring in North America and Western Europe*. Blackwell.
 - **SMOLKA, M. Y FURTADO, F.** (2003). El debate sobre la recuperación de plusvalías en América Latina. En Smolka, M. y Mullahy, L. (Eds.) *Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina*. Editado por Lincoln Institute of Land Policy, 2007.
 - **SMOLKA, M. Y AMBORSKI, D.** (2003). Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana. *EURE*, 29(88), 55-77.
 - **SUGRANYES, A.** (2013). Resistencia y propuestas hacia el derecho al suelo. En *Derecho al Suelo y la Ciudad en América Latina. La realidad y los caminos posibles*. Centro Cooperativo Sueco. Ediciones Trile, Montevideo (Uruguay).
 - **SWYNGEDOUW, E.** (2005). Dispossessing H2O: The Contested Terrain of Water Privatization. *Capitalism Nature Socialism*, Vo. 16, n°1.

- **SWYNGEDOUW, E.** Governance Innovation and the Citizen: The Janus Face of Governance-beyond-the-State. *Urban Studies*, Vo. 42, n°11 (2005).
- **SWYNGEDOUW, E., MOULAERT, F. & RODRIGUEZ, A.** (2002). Neoliberal urbanization in Europe: Large-scale urban Development Projects and the New Urban Policy. En Brenner, N. & Theodore, N. (Eds.) *Spaces of Neoliberalism. Urban Restructuring in North America and Western Europe*. Blackwell.
- **TORRES, M. (2006).** Recuperación de la renta urbana: una tarea ética pendiente. *Revista INVI N° 58, Volumen 21: 42 a 70*. Disponible en: <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/298/913>
- **VALENCIA, M. (2010).** Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile en las décadas de 1990 y 2000. *Revista Diseño Urbano y Paisaje*, año 7, n° 19, 2010, Santiago.
- **VALENZUELA, M. (2000).** Programa de Repoblamiento de la Comuna de Santiago. Protección del Aire y el Clima a través del Manejo Integrado del Transporte, Usos del Suelo y Consumo de Energía. C. Hoshino and M. H. Rodríguez. Bogotá, United Nations Centre for Regional Development. 39: 67-85.
- **VAN DIJK, T. (2003).** La multidisciplinariedad del análisis crítico del discurso: un alegato en favor de la diversidad. En *Métodos de Análisis Crítico del Discurso*. Wodak, R. y Meyer, M. (Eds.), Editorial Gedisa S.A., Barcelona.
- **WARD, K. (2003).** Entrepreneurial urbanism, state restructuring and civilizing 'New' East Manchester. *Area - London*, 35(2), 116-128.
- **WEBER, R. (2002).** Extracting Value from the City: Neoliberalism and Urban Redevelopment. En Brenner, N. & Theodore, N. (Eds.) *Spaces of Neoliberalism. Urban Restructuring in North America and Western Europe*. Blackwell, 2002. *Antipode*, 34(3), 519-540.
- **WODAK, R. (2003).** El enfoque histórico del discurso. En *Métodos de Análisis Crítico del Discurso*. Wodak, R. & Meyer, M. (Eds.), Editorial Gedisa S.A., Barcelona.
- **YIN, R. (2009).** *Case Study Research: Design and Methods (4th ed.)*. London: Sage.
- **ZUNINO, H. (2001).** La planificación urbana en el Chile de hoy: “Actores sociales estructurados” y la construcción de redes de gobernabilidad. *Revista de Geografía Norte Grande*, 28: 73-78, Santiago.
- **ZUNINO, H. (2002).** Formación institucional y poder: investigando la construcción social de la ciudad. *Revista EURE*, Vo.28, n°84, 2002, Santiago (2002).

Otras Referencias y Documentos Institucionales:

- **DIARIO OFICIAL.** Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). D.F.L. 458 de 1975. Ley General de Urbanismo y es. Actualizada por la Ley 20.671, publicada en el Diario Oficial del 8 de Junio del 2013. Disponible en: http://www.minvu.cl/opensite_20070404173759.aspx
- **DIARIO OFICIAL.** Ley N° 18.595 De Renovación Urbana. Aprobada por la Junta de Gobierno de la República de Chile (Santiago, 21 de enero de 1987).
- **HALES, P.** Operaciones interligadas para la integración social urbana y negocio inmobiliario. Negocios con y para los pobres. Documento de trabajo entregado por el autor para la discusión de la Comisión Presidencial para la nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano de (Santiago de Chile, 2012). Disponible en: http://politicaurbana.minvu.cl/wp-content/uploads/2012/10/2012_OPERACIONES_INTERLIGADAS_Integracion_social_y_Neg_Inmobiliario.pdf
- **INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS.** Síntesis de Resultados del Censo 2002. Comité de diseño técnico y edición INE. Santiago de Chile, marzo de 2003. Disponible en: <http://www.ine.cl/cd2002/sintesis censal.pdf>
- **METROPOLÍTICA.** Archivos audiovisuales del Foro Debate de Pre-Candidaturas Presidenciales “Urgencias Programáticas Urbanas ¿Qué se hace en 48 meses?” realizado el 14 de Junio de 2013 en el Auditorium de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. Registro disponible en: <http://www.metropolitica.cl/>
- **MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO.** Chile: Un siglo de políticas en vivienda y barrio. Documento de la División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional (DITEC-MINVU), Santiago de Chile, 2004.
- **MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO.** Mercado Inmobiliario privado 2005-2010 Gran Santiago. Documento del Observatorio Habitacional, Comisión Asesora de Estudios Habitacionales y Urbanos, Santiago de Chile, 2010.
- **PROURBANA.** Ciclo de reuniones realizado en 2006 por el Programa de Apoyo a las Políticas Urbanas y de Suelo en Chile: ‘Políticas de suelo para la integración social’. Disponible en: http://www.lincolninst.edu/pubs/2000_Land-policy-for-social-integration-br---i-Pol%C3%ADticas-de-suelo-para-la-integraci%C3%B3n-social--i-
- **SEPPLAT.** Entrevista realizada a Paulo Sandro ni por equipo de la Secretaría Popular de Planificación Territorial (SEPPLAT) del Movimiento de Pobladores en Lucha (Santiago de Chile, abril de 2012). Disponible en: <http://sepplat.blogspot.com/2013/05/entrevista-sepplat-paulo-sandroni.html>
- **TOHÁ, C.** Ponencia presentada por la autora en el panel sobre Gobierno Metropolitano, organizado conjuntamente por las universidades de Chile, Católica y Portales (Santiago de Chile, junio de 2012).

ANEXOS

Anexo 1. Pauta de entrevista a actores claves de los gobiernos locales.

ENTREVISTA SEMI-ESTRUCTURADA A ACTORES CLAVES PROYECTO FONDECYT-11100337		
ENTREVISTADOR: Ivo Gasic K.	INSTITUCIÓN: FAU-U. de Chile	FECHA Y HORA
ENTREVISTADO:		
Partido Político:	Comuna:	Lugar:
Tópico	Pregunta soterrada	
Posicionamiento del agente		
Posicionamiento del agente	¿Cuál ha sido su rol en la aplicación, modificación y/o actualización del plan regulador comunal, o en la generación de otro instrumento o instancia que incida directamente en la actividad inmobiliaria en altura?	
Posicionamiento del gobierno local	¿Cuáles han sido las principales acciones del gobierno local para atraer la actividad inmobiliaria de renovación urbana? ¿y en particular en la zona que estamos estudiando?	
Renovación urbana y Pro-empresarialismo		
Relaciones de gobernanza urbana (asociaciones público-privadas y corporatización del desarrollo urbano)	¿Cómo se ha dado el vínculo con el sector privado para gestionar suelo y facilitar la inversión inmobiliaria en la comuna? ¿se ha creado una institucionalidad específica para esto?	
Relaciones de gobernabilidad urbana (relaciones al interior del Estado)	¿Cómo ha participado el gobierno central, regional y las instancias sectoriales en la renovación urbana? ¿Cómo se articulan las relaciones entre el gobierno local y estas otras instancias del Estado?	
Economía política del lugar	¿Cree que la producción inmobiliaria en altura genera ingreso económico significativo para el municipio? ¿Cómo se redistribuye ese ingreso en el territorio comunal? ¿existen otros beneficios para la población originaria de la comuna?	
Absorción local de riesgos	¿Existen riesgos políticos al atraer edificación en altura? ¿Cuáles de ellos recaen sobre el gobierno local?	
Gentrificación		
Espacios en renovación.	¿Cuál es el tipo de espacio que se pretende lograr en estas zonas, del punto de vista residencial y también de los servicios y equipamiento urbano? ¿Hay algún interés del municipio por generar un determinado espacio urbano para las áreas centrales? ¿Cómo lo caracterizaría?	
Nuevos residentes.	¿Cuál es el tipo de residente que está arribando actualmente en la zona que estamos analizando? ¿Hay algún interés del municipio por atraer un determinado tipo de residente a las áreas centrales? ¿Cómo lo caracterizaría?	

Anexo 2. Registro de las entrevistas realizadas.

Comuna	Entrevistado	Función	Partido	Fecha
Santiago	Sandra Gysling	Asesor Urbanista	*	21-08-2012
	Marcia Cuiza	Jefa Depto. Urbanismo	*	24-08-2012
	Claudia Pascual	Concejel	PC	10-10-2012
Ñuñoa	María García	Asesor Urbanista	*	28-09-2012
	Manuel Guerrero	Concejel	Índex.	21-11-2012
	Danae Mlynarz	Concejel***	Índex.	**
Recoleta	Mariana Aranda	Asesor Urbanista	*	**
	Patricio Lobos	Concejel	DC	06-11-2012
	Juan Pasten	Concejel	PC	07-11-2012
Independencia	Patricia Carvajal	Asesor Urbanista	*	06-08-2012
	América López	Concejel	DC	10-09-2012
	Francisco Becerra	Concejel	PPD	18-09-2012
Quinta Normal	Juan Ávila	Asesor Urbanista	*	27-08-2012
	Luis Díaz	Concejel	PC	13-09-2012
	Pablo García	Concejel	PPD	14-09-2012
Macul	Mario Olea	Asesor Urbanista	*	30-08-2012
	Carlos Carrasco	Concejel	DC	23-11-2012

* Asesores Urbanistas son funcionarios públicos, por lo que no se considera relevante detallar su adscripción política formal. ** Entrevistas proveídas por el Proyecto Fondecyt-11100337, con fecha no registrada. *** Concejal período 2004-2008.

Anexo 3. Registro de documentos municipales analizados.

Comuna	Documento	Fuente	Código
Santiago	Memoria explicativa Modificación Sector Barrio Universitario – Extensión del centro	Municipalidad de Santiago, Sitio Web.	STGO-1
	Memoria explicativa Modificación Sector Centro Histórico		STGO-2
	Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación Sector 6		STGO-3
Recoleta	Memoria Explicativa PRCR	Municipalidad de Recoleta, Asesoría Urbana.	REC-1
	Memoria Explicativa proyecto de modificación N°1		REC-2
	Declaración de Impacto Ambiental del PRCR	Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental, Sitio Web.	REC-3
Independencia	Memoria Explicativa proyecto PRCI	Municipalidad de Independencia, Sitio Web.	IND-1
	Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación 2005	Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental, Sitio Web.	IND-2
	Memoria Explicativa de la Modificación		IND-3

	2005		
Quinta Normal	Memoria Explicativa PRCQ vigente	Municipalidad de Quinta Normal, Asesoría Urbana.	QN-1
	Memoria Explicativa Modificación Zona E		QN-2
	Memoria Explicativa proyecto PRCQ		QN-3
Ñuñoa	Memoria Explicativa de la Mod. 2004	Municipalidad de Ñuñoa, Sitio Web.	ÑUÑ-1
	Memoria Explicativa de la Mod. 2007		ÑUÑ-2
	Declaración de Impacto Ambiental Mod. PRCÑ 2007.	Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental, Sitio Web.	ÑUÑ-3
Macul	Memoria Explicativa PRCM (expediente urbano)	Asesoría Urbana, Municipalidad de Macul.	MAC-1
	Declaración de Impacto Ambiental PRCM (similar documento al entregado por Oficina de Partes de la I. Municipalidad de Macul).	Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental, Sitio Web.	MAC-2
	Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación al PRCÑ extensible a Macul 2002 (sector Metro Macul)		MAC-3
	Modificación al PRCÑ extensible a Macul 2001 (sector Eje Macul).		MAC-4

Anexo 4. Ficha de Producción Inmobiliaria (FIP).

Se presenta la expresión gráfica de la FIP elaborada en el Proyecto Fondecyt-11100337, descompuesta en seis figuras (A-B-C-D-E-F) según categorías de información:

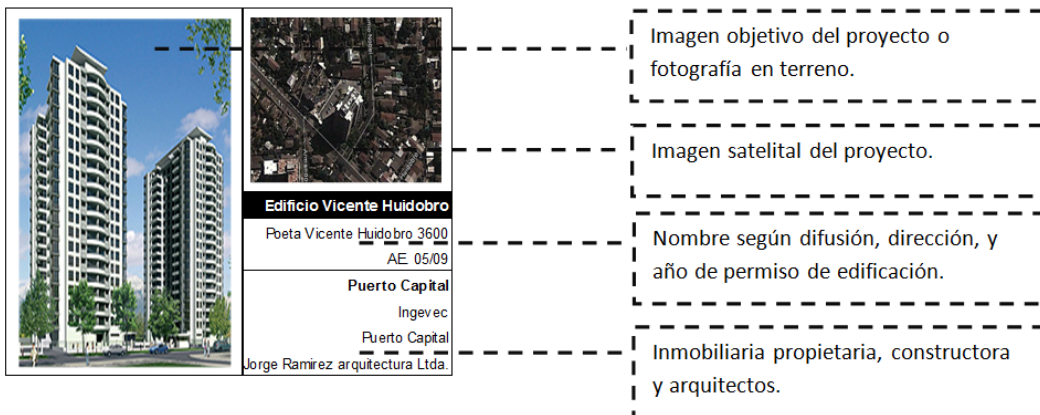


Figura A: Primera categoría de información correspondiente a los antecedentes generales.

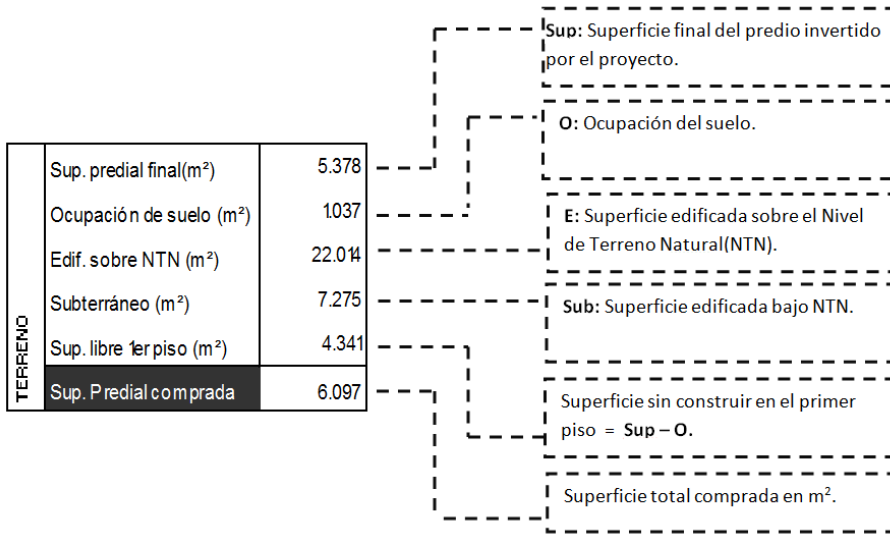


Figura B: Segunda categoría de información referente al terreno y características físicas del proyecto.

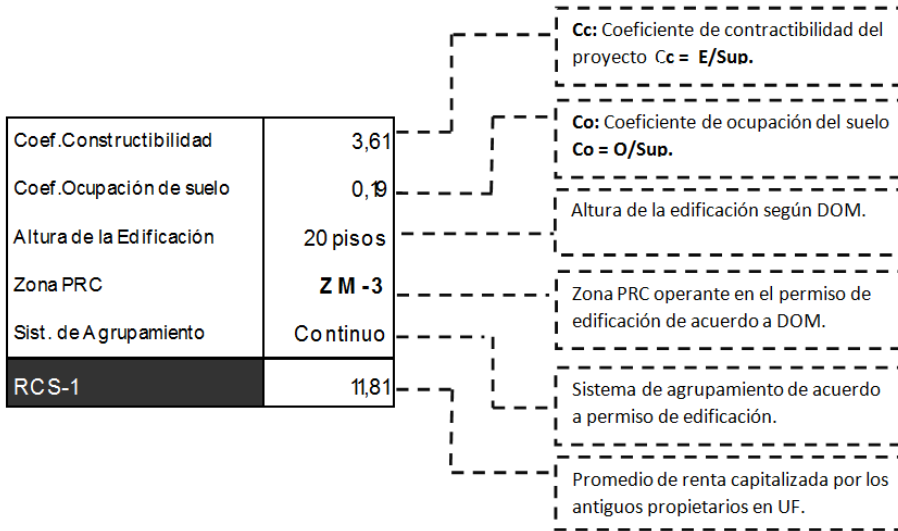


Figura C: Tercera categoría de información referente a características físicas y normativas.

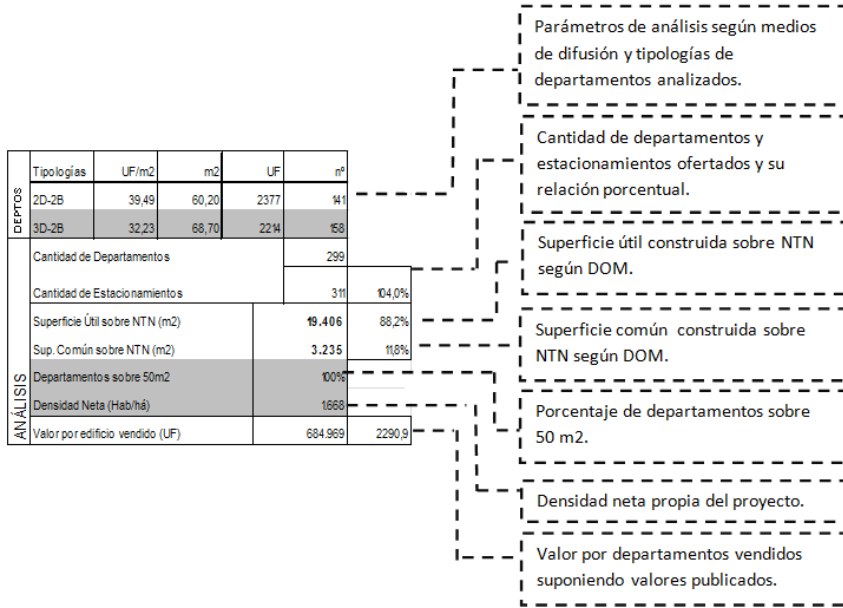


Figura D: Cuarta categoría de información; tipologías de departamentos ofertados y análisis.

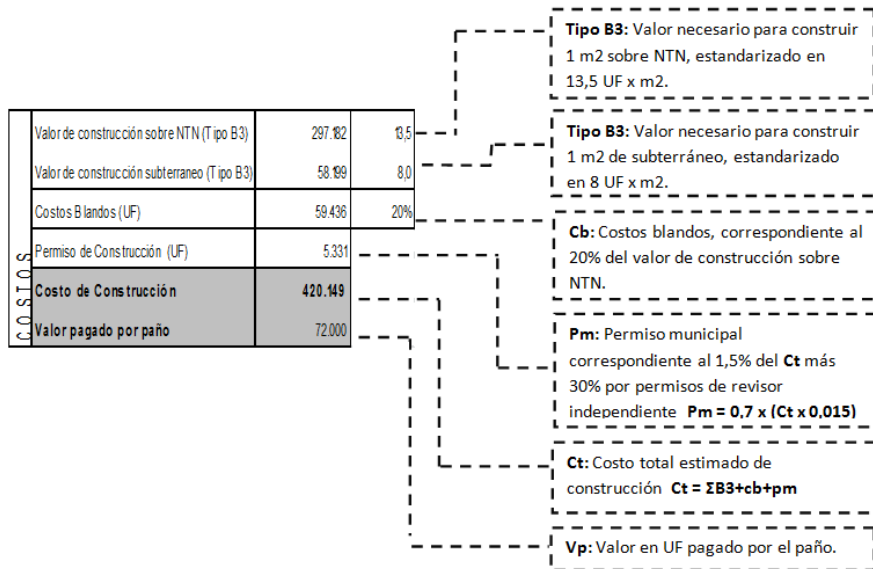


Figura E: Quinta categoría de información sobre los costos asociados para el desarrollo del proyecto.

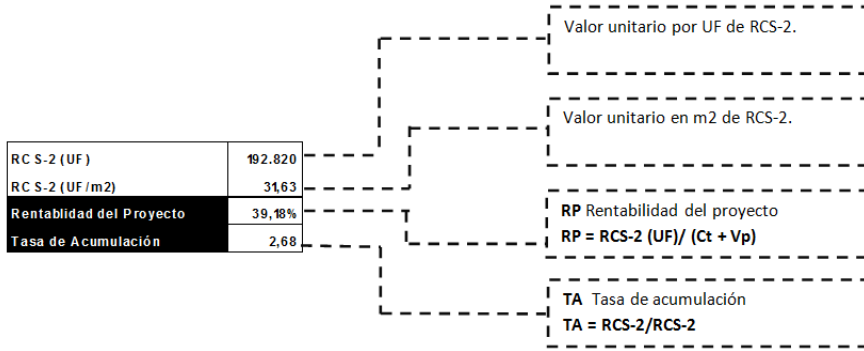


Figura F: Indicadores construidos a partir del análisis.

Anexo 5. Mapas de localización de proyectos inmobiliarios catastrados en las zonas de renovación urbana estudiadas.

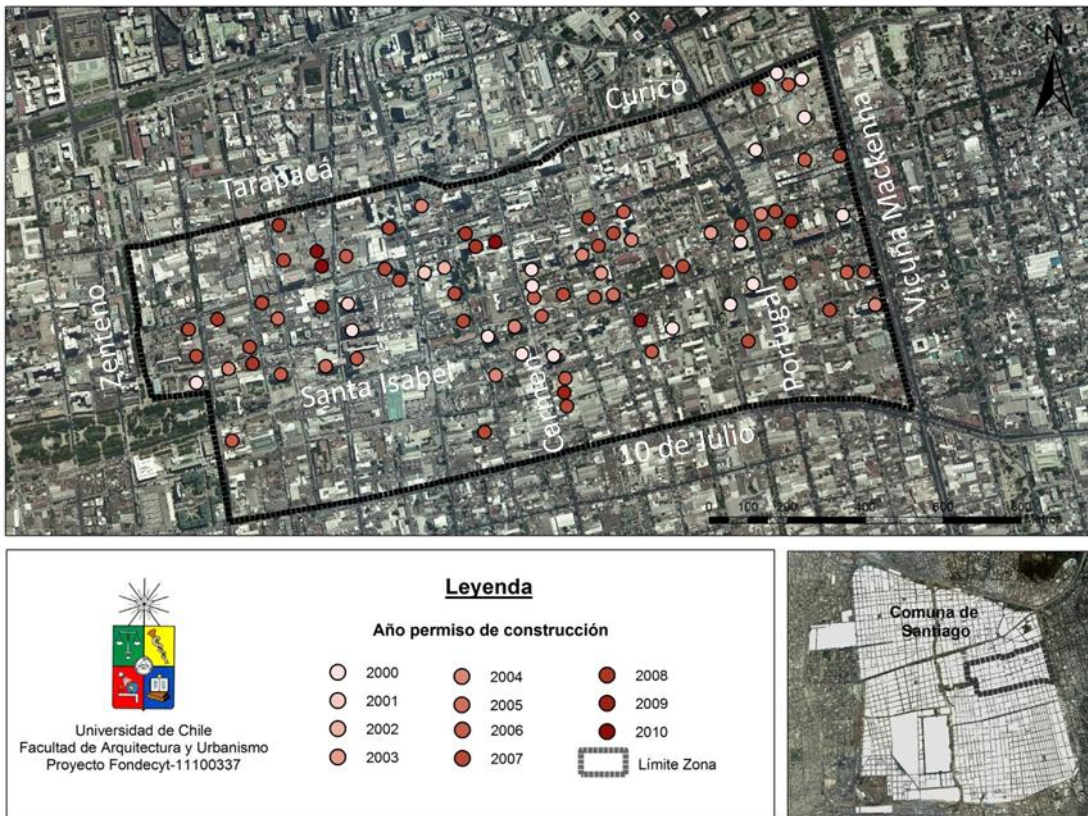


Figura A. Mapa de la zona de Santa Isabel. Fuente: elaboración propia (2013).

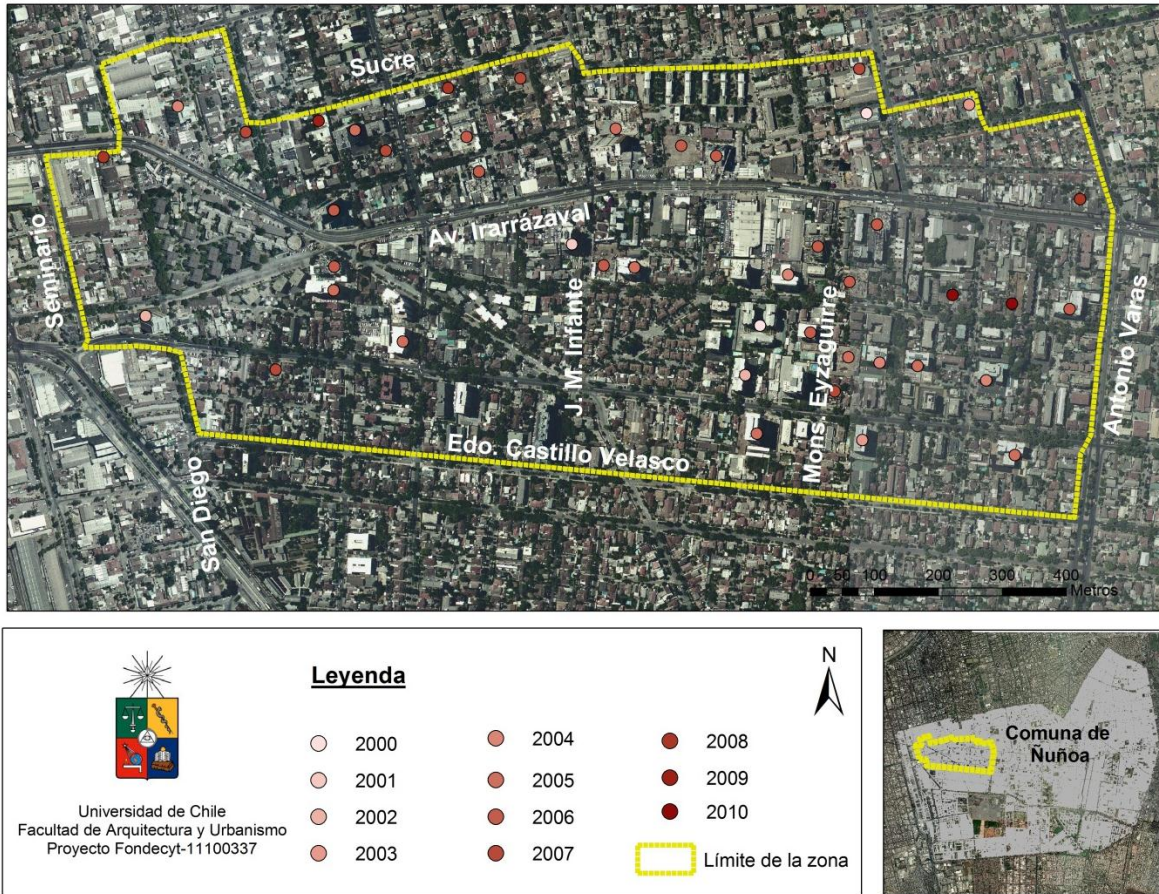


Figura B. Mapa de la zona de Irarrázaval Poniente. Fuente: *elaboración propia* (2013).

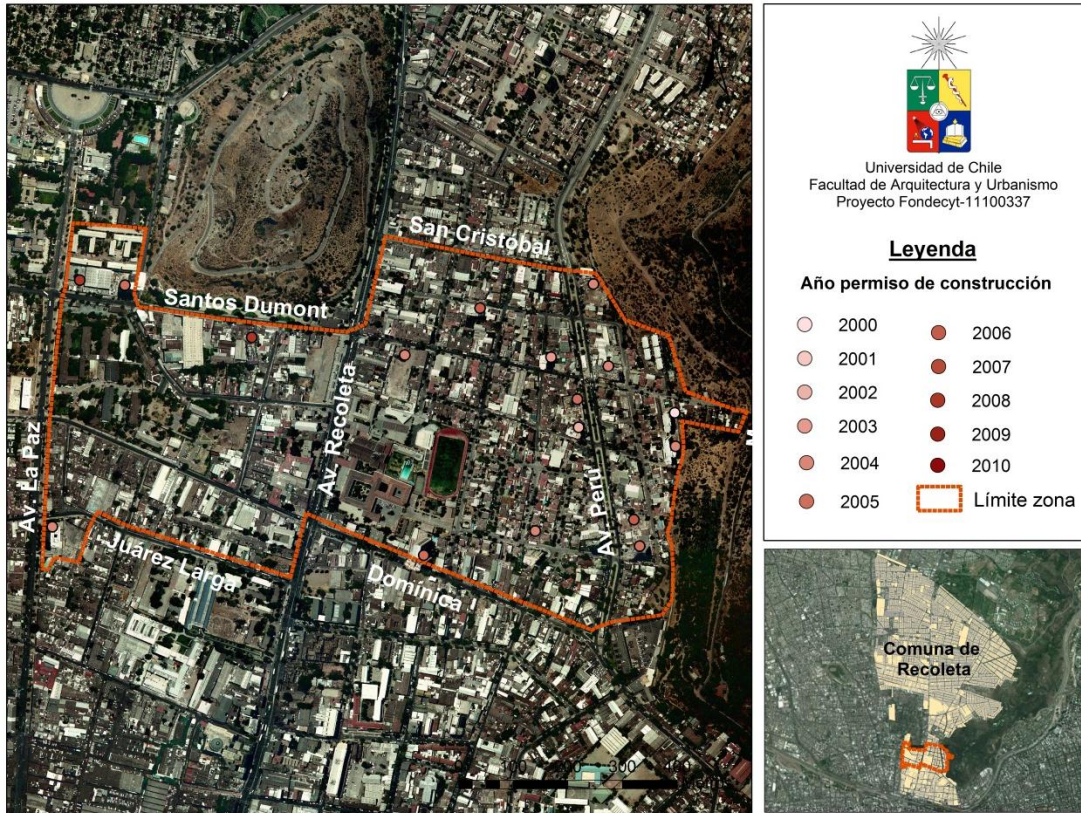


Figura C. Mapa de la zona de Recoleta Sur. Fuente: *elaboración propia* (2013).

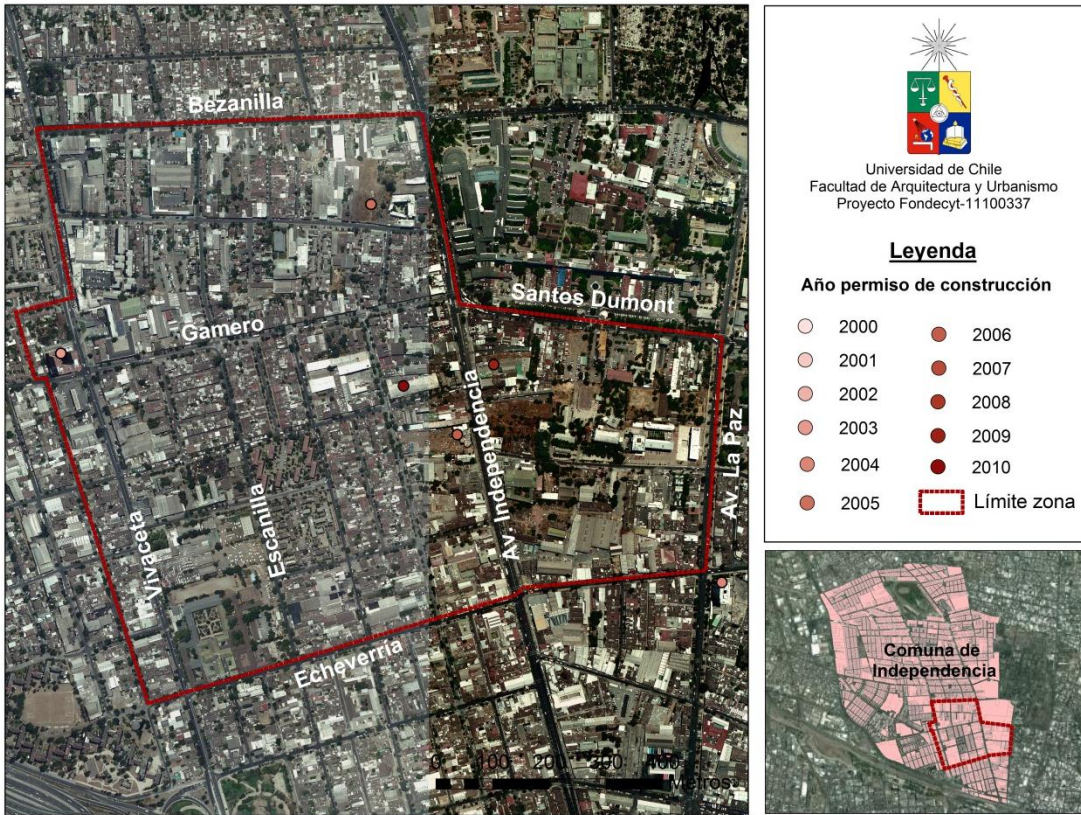


Figura D. Mapa de la zona de Independencia Sur. Fuente: elaboración propia (2013).

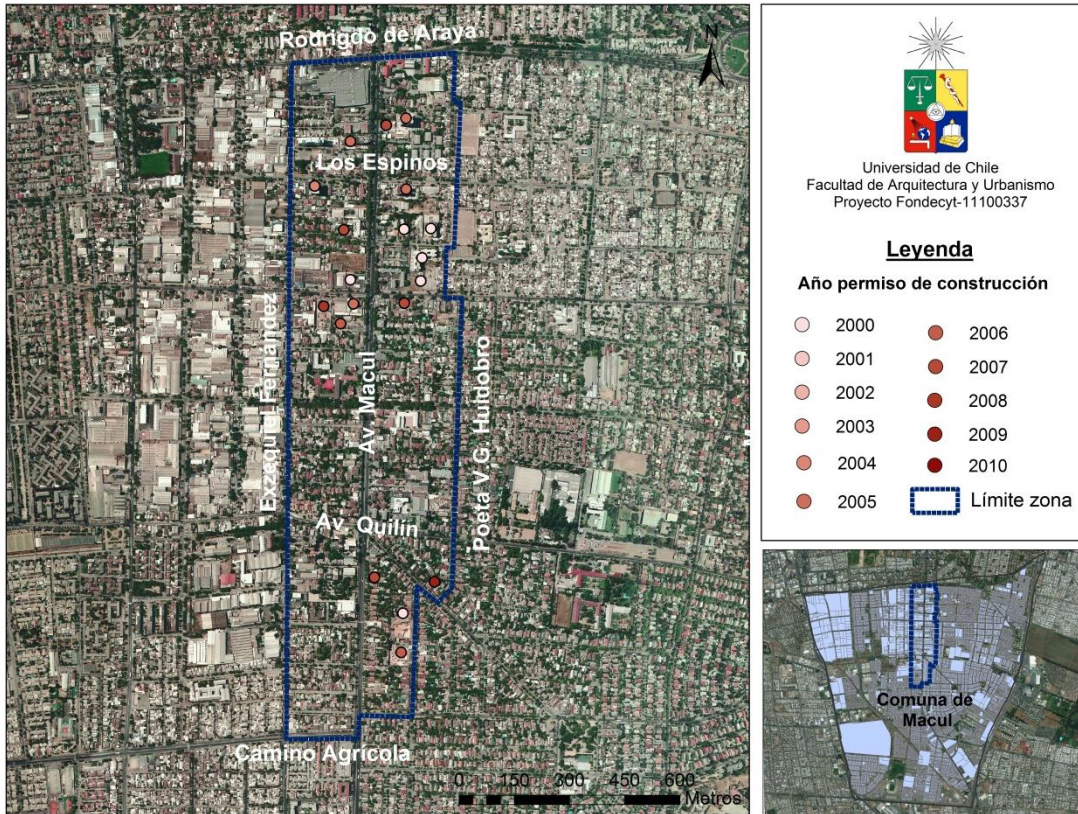


Figura E. Mapa de la zona de Eje Macul. Fuente: elaboración propia (2013).

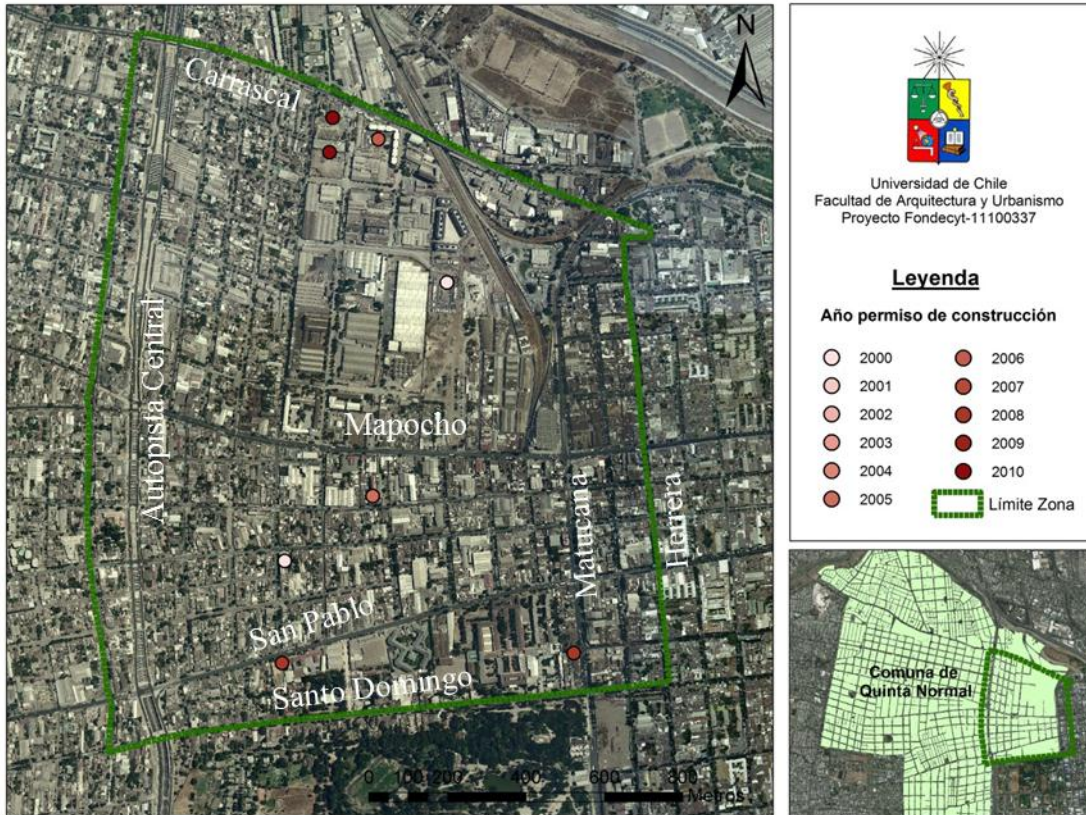


Figura F. Mapa de la zona de Estación Yungay. Fuente: elaboración propia (2013).

Anexo 6. Texto complementario para caracterización de proyectos inmobiliarios según intensidad-extensión de la producción por zona.

En complemento a lo exhibido en el cuerpo de este documento, es posible entregar algunos datos de interés general para caracterizar los proyectos inmobiliarios por zona, según la relación intensidad-extensión de la producción. Se obtiene lo siguiente:

Los proyectos con mayor superficie predial se localizan en Estación Yungay, lo que se explica por la existencia previa de grandes terrenos de uso industrial exclusivo. De los seis proyectos analizados, tres superan los 8.000m^2 , precisamente ubicados en la ex zona industrial. Los otros tres proyectos, ubicados fuera de esta sub-zona, tienen predios entre los $2.000\text{m}^2 - 3.000\text{m}^2$, lo que corresponde a casos normales en relación al resto de las zonas de estudio. En general, se trata de proyectos extensos en superficie y de baja altura, hasta siete pisos, lo que constituye a Estación Yungay en un caso bastante particular en cuanto a la relación entre extensión – intensidad de producción espacial, dado que la superficie predial (de gran extensión) y la altura de los proyectos (de baja intensidad) se distancia notablemente del resto de las zonas. En cuanto a volumen de producción de vivienda presenta una media de 208 departamentos por edificio, lo cual representa valores normales para el pericentro.

Luego, las zonas de Independencia Sur y Eje Macul presentan dimensiones prediales y alturas de edificación similares. Se trata de proyectos bastante extensos, entre 3.500m^2 y

4.000m²; y con alturas medio-altas en relación al total del pericentro, entre 19 y 21 pisos. Para el caso de Independencia Sur, la gran extensión de los predios desarrollados se explica por su uso no residencial, al igual que en Estación Yungay. Han sido proyectos construidos sobre solo un predio de gran extensión, y de uso no residencial. Para el caso de Macul, los proyectos han sido construidos sobre diferentes predios fusionados en zona de uso residencial; y la alta extensión se puede explicar por normativas específicas de su plan regulador que incentiva con mayor coeficiente de constructibilidad aquellos proyectos desarrollados sobre terrenos más grandes. Como resultado se obtiene que casi la mitad de los proyectos en Macul contemplan más de un edificio, por lo que los inversionistas han aprovechado la normativa para desarrollar proyectos de más de una edificación en un mismo predio fusionado. Ahora bien, en cuanto a cantidad de departamentos se produce una diferencia sumamente importante, ya que dos de los proyectos de Inmobiliaria Euro en Independencia Sur –Portal Independencia y Las Flores de Independencia- contienen 598 y 600 departamentos, estando dentro de los cinco proyectos con más unidades de vivienda en el pericentro. En Macul, todos los proyectos están por debajo de las 400 unidades de vivienda, con un promedio de 226.

Recoleta Sur, por su parte, presenta proyectos notoriamente menos extensos y de una altura promedio para el pericentro (18 pisos). La superficie predial media de sus proyectos es bastante inferior respecto a los casos anteriores (Estación Yungay, Independencia Sur y Eje Macul), con una media de 2367m² pero con una mediana de 1.716m². Esto se explica porque, salvo dos proyectos extensos de casi 5.000m², la gran mayoría de los proyectos se ubican entre los 1.000m² - 2.000m².

Irarrázaval Poniente muestra una producción inmobiliaria de extensión media en relación a la muestra total del pericentro (2639m²), con una distribución bastante regular entre los 1.000m² y 3.500m². Lo interesante es que, en comparación a la muestra total, comporta la menor intensidad de producción en cantidad de departamentos por proyecto y una altura baja de sus edificaciones. El promedio de departamentos es 120, y su altura media es de 16 pisos, por debajo del resto de las zonas salvo Estación Yungay.

Por último, la zona de Santa Isabel se caracteriza por una alta intensidad de producción en proyectos de poca extensión espacial. Presenta la menor superficie predial media (2098 m²), con 20 proyectos bajo los 1.500m². Mientras, sus edificaciones se erigen como las más altas del pericentro, con una media de 23 pisos y un máximo de 30. Por lo mismo, contempla una gran cantidad de departamentos por proyecto, donde se encuentran incluso los dos edificios con más unidades del pericentro (664 y 792 departamentos).

Anexo 7. Texto complementario para caracterización de los predios transados al mercado de suelo asociado a renovación urbana.

Los predios transados al mercado de suelo asociado a renovación urbana pueden ser caracterizados según superficie y tipo de agente propietario.

- a) Superficie predial de proyectos desarrollados por zona

Como primera caracterización se obtiene el dato de las superficies de suelo correspondientes a los predios desarrollados por las empresas inmobiliarias para la producción de edificios de renovación urbana. Esto sirve para dimensionar el efecto de concentración de la propiedad del suelo inscrito en el proceso de renovación urbana; y para dimensionar económicamente a la clase rentista o a los residentes que están vendiendo suelo. Para esta caracterización se han establecido los siguientes rangos: $< 300\text{m}^2$, $301 - 500\text{m}^2$, $501 - 1.000\text{m}^2$, $1.000 - 2.000\text{m}^2$, $>2.000\text{m}^2$.

Se obtiene que el rango de mayor frecuencia va entre los $501 - 1.000\text{ m}^2$, alcanzando un 35% del total de los predios comprados para renovar el pericentro de Santiago (en particular las zonas estudiadas). Esto se revela más pronunciadamente en el Eje Macul, donde predominan predios que se ubican en un 57% entre los $501 - 1000\text{ m}^2$. Es interesante notar que ese rango es el más frecuente a pesar de que en Santa Isabel, la zona más representada (con más predios), predominan predios bajo los 300 m^2 . El contraste entre lo que sucede en Santa Isabel y Eje Macul se debe a la estructura predial de ambas zonas, ya que Santa Isabel presenta una alta irregularidad en las superficies prediales (terrenos muy pequeños conjunto a propiedades sobre los 1.000 m^2) mientras Eje Macul presenta una estructura más regular con sobre un 80% de los predios entre los $300 - 1000\text{ m}^2$. Por su parte, los tramos de más de 2.000 m^2 no superan el 10% de los predios en las zonas estudiadas, registrándose su más baja participación en el caso de Irarrázaval Poniente. Probablemente esto se deba a la menor presencia de usos de suelo industrial o actividades productivas de mayor superficie en esa zona.

La Figura A ilustra las superficies de los predios vendidos en Santa Isabel, Eje Macul, Irarrázaval Poniente y Recoleta. En tanto, las zonas de Estación Yungay e Independencia Sur han sido tratadas aparte debido a la escasa cantidad de predios transados hasta la fecha en dichas zonas. Aun así es posible notar en ambas zonas una tendencia hacia el desarrollo de terrenos mayores a 2.000 m^2 . En el caso de Quinta Normal esto se asocia al uso predominantemente industrial, específicamente en aquellos proyectos desarrollados sobre la Zona Industrial Exclusiva de Matucana – Villasana. Ambas comunas presentan un patrón similar en tanto las propiedades desarrolladas correspondían a grandes lotes de empresas industriales y otras inmobiliarias (sumado a los terrenos del Banco de Chile y la Universidad del Desarrollo en particular en el caso de Independencia Sur), lo que puede entenderse como una primera fase de compra de terrenos que no ha repercutido en la captura de renta por parte de personas naturales, residentes u otros usuarios de dichas zonas. Esto es relevante para entender cuál ha sido efectivamente el impacto producido sobre el espacio residencial en dichas zonas.

En definitiva: 1) Santa Isabel es la zona donde se han vendido propiedades más pequeñas con un 31% de predios bajo los 300m^2 , 2) Eje Macul presenta más de la mitad de sus predios vendidos en el rango $501 - 1.000\text{ m}^2$, con solo un 2% de predios bajo 300 m^2 , 3) Irarrázaval Poniente y Recoleta Sur presentan una distribución representativa del promedio de las zonas, y 4) los predios vendidos en Estación Yungay e Independencia Sur corresponden en su gran mayoría a terrenos sobre los 2.000 m^2 , lo que revela que la renovación urbana está en una primera fase de intervención sobre predios no residenciales.

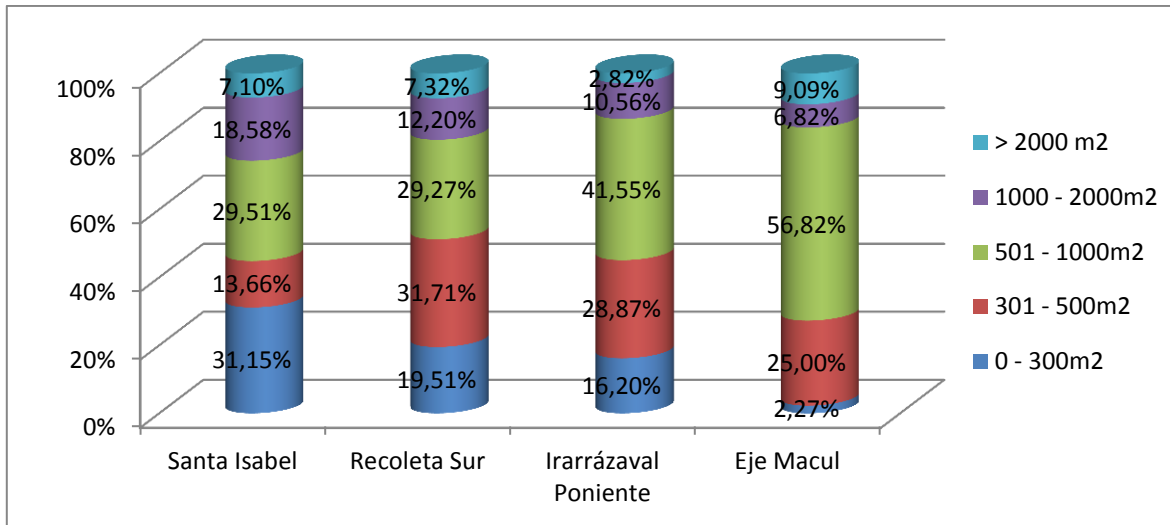


Figura A. Rangos de superficie predial de propiedades transadas al mercado inmobiliario. Gráfico comparativo entre zonas Santa Isabel, Recoleta Sur, Irarrázaval Poniente y Eje Macul. Fuente: *elaboración propia* (2013).

b) Clasificación de los propietarios que venden sus propiedades al mercado de renovación.

Se han establecido categorías para agrupar a los agentes-rentistas que venden sus propiedades a las empresas gestoras de los proyectos inmobiliarios catastrados. La distinción entre estos agentes es importante para diferenciar los procesos de apropiación de renta que corresponden estrictamente a los residentes y que pueden constituir eventualmente gentrificación. Se ha considerado como residentes a todos aquellos que tenían inscrita su propiedad en el CBRS bajo título de dominio de persona natural. El resto de los propietarios que participan del mercado de suelo para renovación urbana utilizan personalidades jurídicas de distinto tipo, que permite la agrupación en otros agentes no residentes de la zona de estudio. La siguiente tabla muestra los tipos de agentes clasificados:

Agentes	CODIGO	Descripción
Inmobiliarias	INM	Inmobiliarias y sociedades de inversiones inmobiliarias
Constructoras	CONS	Constructoras y sociedades de inversiones y construcción
Sociedades	SOC	No se puede identificar el uso de la propiedad
Inversionistas	INV	Se declara como sociedad de inversiones o Banco
Industriales	IND	Se infiere un uso para actividades industriales
Comerciales	COM	Se infiere un uso para actividades comerciales
Sociedades	SOC	No se puede identificar el uso de la propiedad
Org. Sociales	OS	Org. Sociales, centros culturales, religiosos, org. Políticas. Sin fines de lucro
Residentes	RES	Sin personalidad jurídica
Estado	E	Bienes fiscales, municipales y de instituciones públicas

Cuadro A. Tabla de clasificación de agentes-rentistas que venden predios al mercado de renovación. Fuente: *elaboración propia* (2013).

En primer lugar, se identificó una cantidad considerable de Inmobiliarias, Constructoras, Inversionistas y Sociedades Industriales y Comerciales que venden sus predios a la empresa ejecutora del proyecto inmobiliario ofertado. En algunas oportunidades se observó traspaso entre firmas vinculadas a mismos propietarios, por ejemplo: Geosal S.A vende terreno a Inmobiliaria Geosal. Si bien la mayoría de los predios comprados corresponde a personas naturales, existe un 23% del total de predios vendidos para proyectos de renovación urbana en las zonas de estudio que corresponde a empresas inmobiliarias y constructoras que venden sus propiedades al ejecutor del proyecto.

La zona que presentó mayor transferencia entre empresas inmobiliarias, inversionistas u otras sociedades privadas fue Santa Isabel, donde se registró un 61% de predios vendidos por estos agentes de la clase rentista y solo un 36% de propiedades vendidas por personas naturales. En esta zona se registró una alta proporción de sociedades comerciales e industriales vendiendo predios a empresas inmobiliarias, lo que puede explicarse por la alta mixtura de uso de suelo presente en dicha zona. Por su parte, la zona donde tiene menor participación las empresas privadas en la venta de propiedades es en Irarrázaval Poniente, donde en conjunto no alcanzan a representar el 20% del total de las ventas, mientras las transacciones correspondientes a personas naturales ascienden a 77% (Ver Figura B). La mayor vocación residencial de esta zona, con menor presencia de actividades productivas, podría estar explicando la baja participación de sociedades industriales, comerciales y también de inversionistas en la venta de propiedades a desarrolladores inmobiliarios. De esto se puede inferir una relación más directa entre empresas desarrolladoras y residentes, lo cual contrasta con las otras zonas donde la empresa ha comprado terrenos a agentes sin uso residencial.

Con una cantidad de transacciones bastante menor, las zonas de Recoleta Sur y Eje Macul también presentan una alta proporción de empresas privadas vendiendo predios al desarrollo inmobiliario. En el caso de Macul se observa una distorsión en las proporciones ya que dos proyectos, Condominio Vicente Huidobro y Edificio Espacio Macul, han sido desarrollados en 10 y 5 predios comprados a otras inmobiliarias respectivamente, lo que constituye el 42% del total de los predios vendidos en la zona. Así, ésta presenta un 52% de predios vendidos por personas naturales, similar al 53% observado en Recoleta Sur (Ver Figura B).

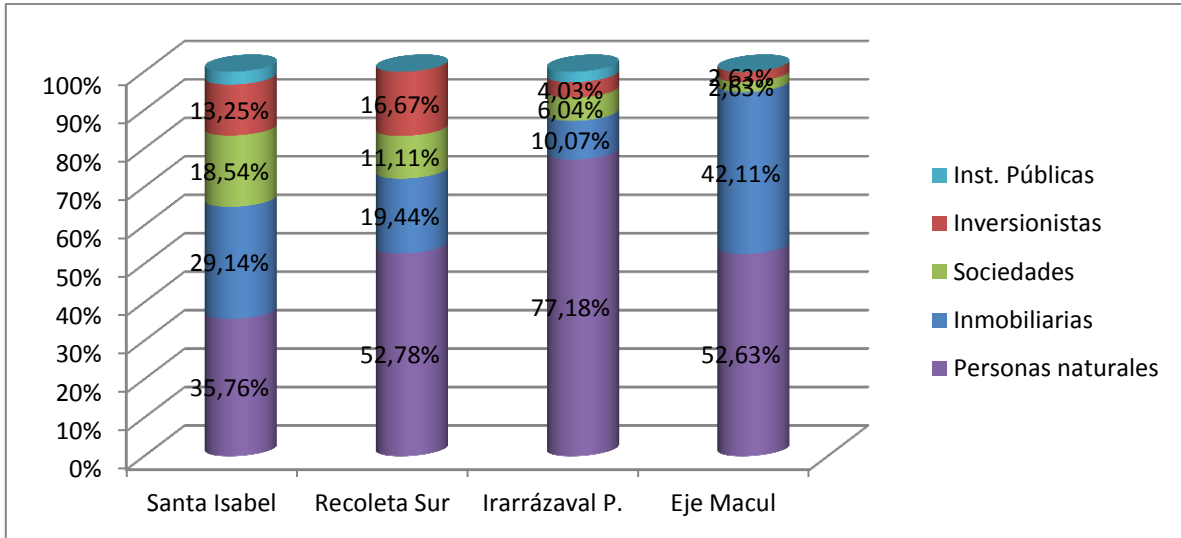


Figura B. Agentes rentistas que participan de la venta de propiedades al mercado inmobiliario de renovación en las zonas de Santa Isabel, Recoleta Sur, Irarrázaval Poniente y Eje Macul. Fuente: *elaboración propia (2013)*.

Anexo 8. Gráfico de dispersión de la Renta del suelo por propietario y la Superficie predial.

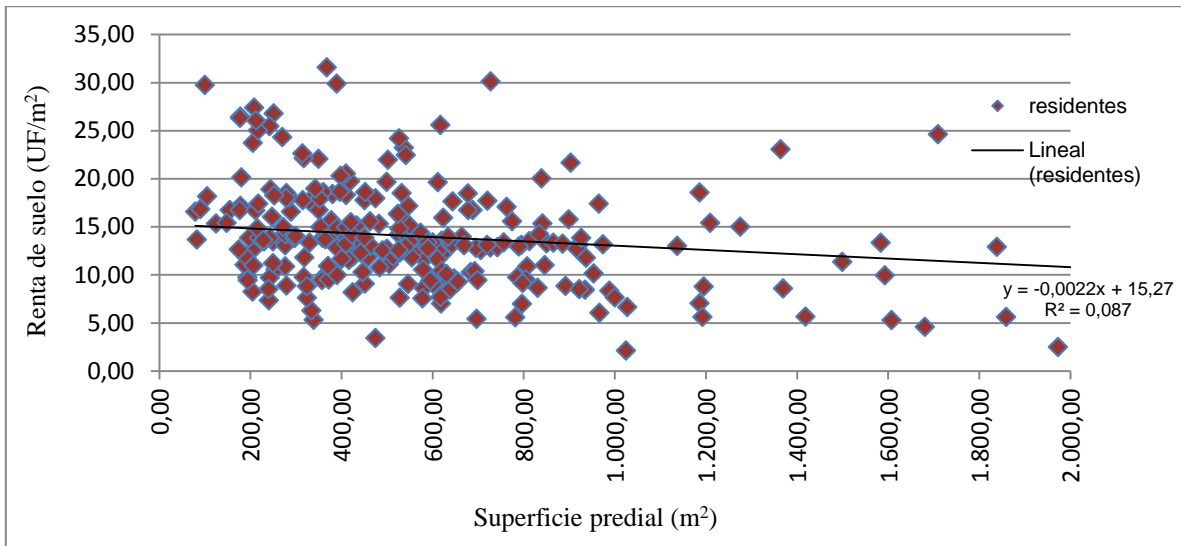


Figura A. Gráfico de dispersión para analizar el coeficiente de determinación de la superficie predial sobre la renta del suelo por propietario en el total de las zonas estudiadas. Fuente: *elaboración propia (2013)*.

Anexo 9. Percepción de impactos según ‘Encuesta a Residentes de Viviendas Vecinas a Proyectos de Renovación Urbana’.

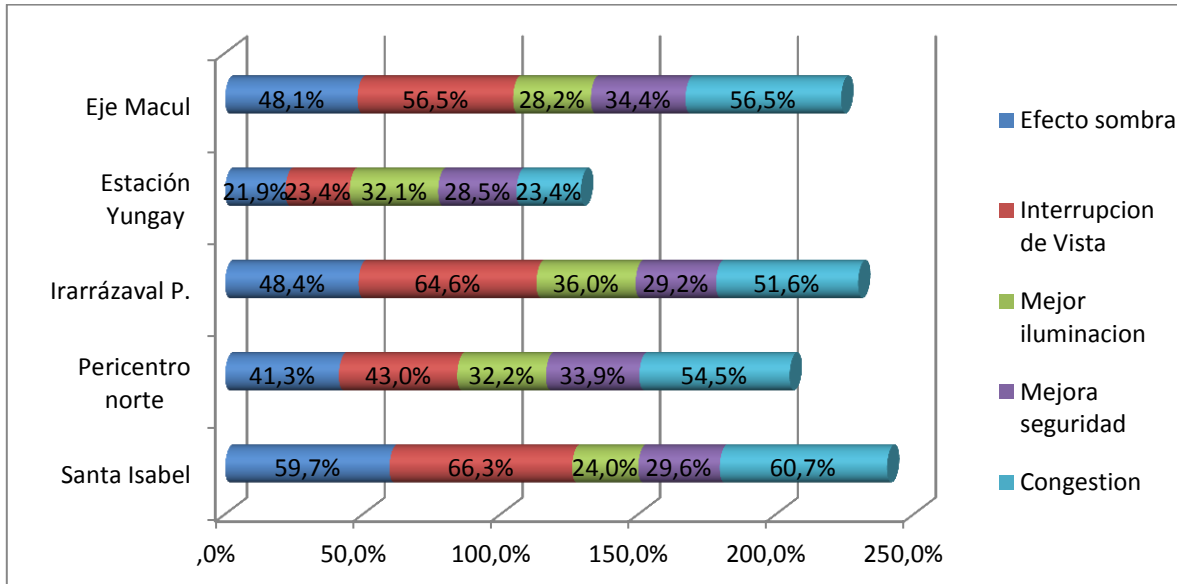


Figura A. Gráfico de la percepción de impactos de los residentes de las zonas de estudio según ‘Encuesta de Viviendas Vecinas a Proyectos de Renovación Urbana’ del Proyecto Fondecyt-11100337. Fuente: *elaboración propia (2013).*

Anexo 10. Nuevos equipamientos y servicios según ‘Encuesta a Residentes de Viviendas Vecinas a Proyectos de Renovación Urbana’.

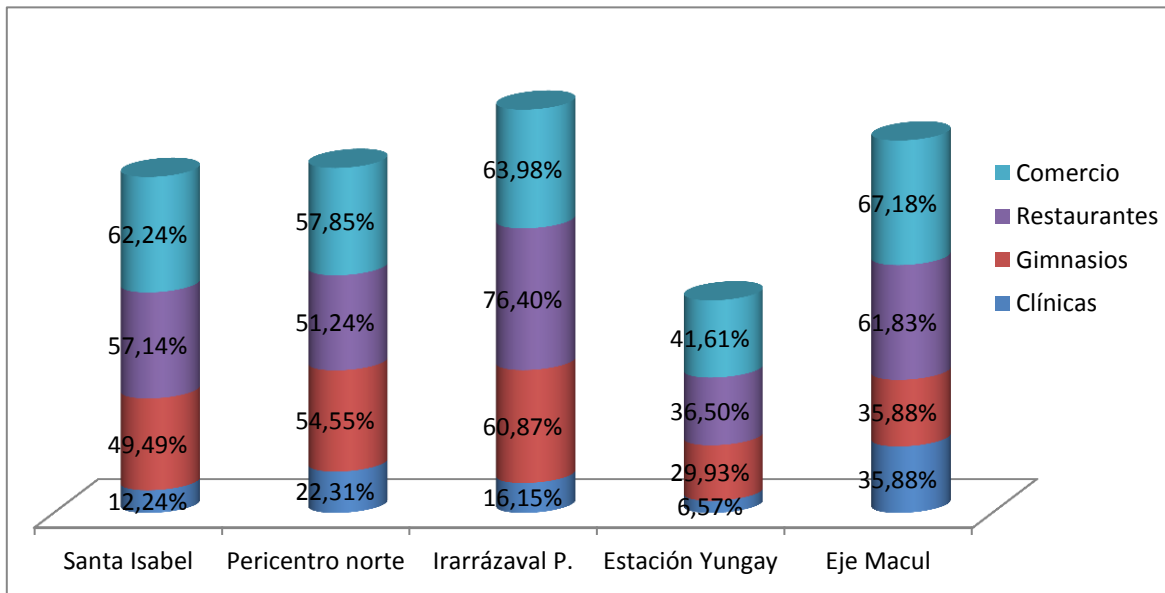


Figura A. Gráfico de nuevos equipamientos y servicios en las zonas de estudio según ‘Encuesta de Viviendas Vecinas a Proyectos de Renovación Urbana’ del Proyecto Fondecyt-11100337. Fuente: *elaboración propia (2013).*

Anexo 11. Superficie de departamentos por tipología para cada zona de renovación, según oferta al año 2012 disponible en Portal Inmobiliario.

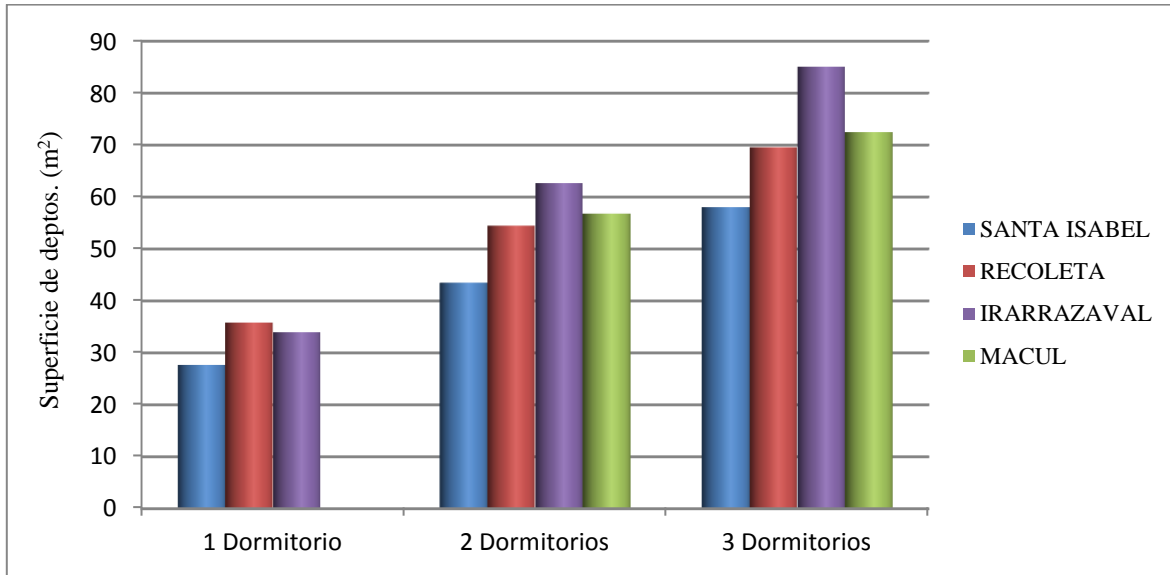
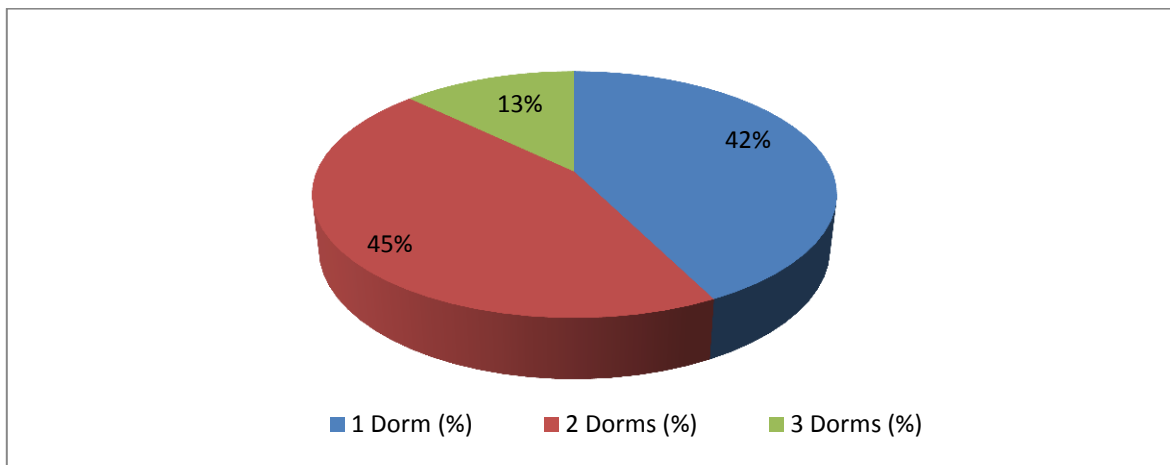


Figura A. Superficie de departamentos por tipología ofertados en 2012 en cada zona de renovación estudiada. Fuente: *elaboración propia (2013) en base a datos de Portal Inmobiliario.*

Anexo 12. Participación de tipologías de departamento en la oferta inmobiliaria de la zona de Santa Isabel (2006 - 2010).



	Oferta (%)	Superficie	Precio	Precio unitario
1 Dormitorio	42%	30,1 m ²	1.184 UF	38,11 UF/m ²
2 Dormitorios	45%	47,6 m ²	1.693 UF	34,84 UF/m ²
3 Dormitorios	13%	62,9 m ²	2.179 UF	34,66 UF/m ²

Figura A. Gráfico de la participación de tipologías de departamento en la oferta inmobiliaria de la zona de Santa Isabel (2006-2010). Fuente: *elaboración propia en base a datos del Proyecto Fondecyt-11100337(2013).*

Anexo 13. Precio de los departamentos ofertados en las seis comunas de estudio en el período 2000-2011.

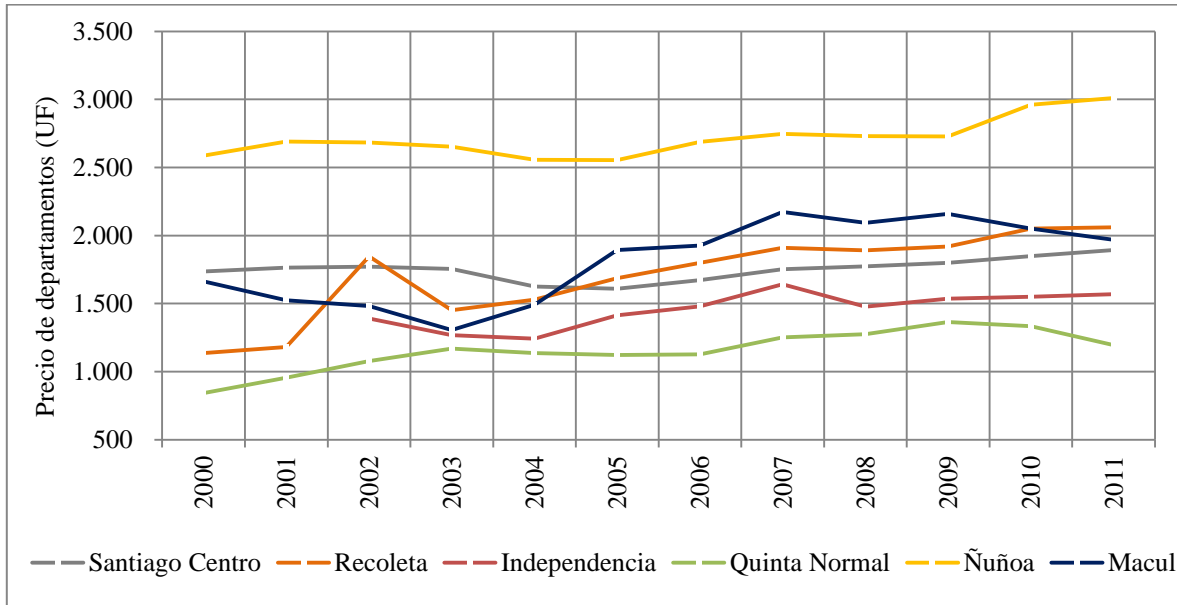


Figura A. Precio de los departamentos ofertados en las seis comunas de estudio en el período 2000-2011.
Fuente: elaboración propia (2012) en base a datos del Observatorio Habitacional del MINVU.